

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction de l'Environnement
et de la Mobilité
MCL/VJ

ESPACES NATURELS SENSIBLES
Exercice du droit de préemption départemental
dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron

N° 2025-1664

Considérant que par délibération n° 118 du 23 juin 2023, l'Assemblée Départementale a autorisé sa Présidente à exercer en son nom le droit de préemption du Département dans les Espaces Naturels Sensibles ; que la Présidente a délégué ce droit à la Première Vice-Présidente ainsi qu'au Vice-Président en charge des Espaces Naturels Sensibles,

Considérant le cadre de la politique poursuivie par le Département en matière d'acquisition d'Espaces Naturels Sensibles et en application des dispositions découlant des articles L. 113-8 et suivants, L. 215-1 et suivants, R. 113-15 et suivants et R. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Considérant la création de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, par arrêté préfectoral du 8 juillet 1977 et de ses extensions par délibérations de l'Assemblée Départementale des 2 février 1998, 11 mars 2003 et 6 mars 2014,

Considérant le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles voté par l'Assemblée Départementale, le 26 octobre 2018,

Considérant que les actions de la politique de préservation et de gestion des Espaces Naturels Sensibles dans l'Ile d'Oléron sont financées par le produit de la Taxe d'Aménagement,

Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 30 juin 2025 par laquelle Maître Nadège BEZANNIER-BOUQUET informait de la volonté de M. Serge BIGOT de vendre sa parcelle cadastrée section DH n° 414, d'une superficie de 873 m², sise dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, au lieu-dit « Les Renaudines », pour un montant de 1 746 €,

Considérant l'avis favorable de la Commune à la préemption,

Il est décidé d'exercer à un prix moindre que la Déclaration d'Intention d'Aliéner, le droit de préemption départemental sur une parcelle sise dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, au lieu-dit « Les Renaudines »

Réf. cadastr. :	DH n° 414	Superficie :	873 m ²
Vendeur :	M. Serge BIGOT		
Prix au m ² :	0,15 €		
Montant de l'acquisition :	130,95 € arrondi à 131 €		

Cette décision est prise pour les raisons suivantes :

1 - La politique départementale de préservation des Espaces Naturels Sensibles dans l'Ile d'Oléron :

Le Département mène une politique de maîtrise foncière des espaces naturels de l'Ile d'Oléron afin d'assurer la sauvegarde des milieux fragiles et des paysages, menacés par les occupations du sol incompatibles avec les objectifs de préservation fixés par les collectivités et l'État, dans le cadre des articles L. 215-1 et suivants et R. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La remise à l'état naturel et la résorption du camping-caravaning des parcelles individuelles sont des axes forts de cette politique, luttant ainsi contre le mitage des milieux naturels, l'installation de constructions parasites, le dérangement de la faune sauvage et s'inscrivant dans les actions de préservation des paysages et des milieux naturels de l'île d'Oléron.

Le site Bois et Marais de la Martière, qui englobe la parcelle concernée, fait partie des sites inscrits au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles, adopté le 26 octobre 2018.

Le Département, en accord avec la Commune de Saint-Pierre d'Oléron, a défini une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles dans l'espace littoral, rétro littoral, forestier et de marais de la commune, afin de préserver et de restaurer le paysage unique des lieux, les continuités écologiques ainsi que la qualité des milieux naturels présents : dunes, micro-falaises, marais doux et salés, prairies, bois littoraux et intérieurs, tout en permettant leur ouverture au public, sauf fragilité importante.

Ce projet de préservation s'opère en plusieurs phases :

- la maîtrise foncière, par des acquisitions amiables et par voie de préemption,
- la suppression des éléments dénaturant les lieux (bâtis, cabanons, plantes horticoles ou envahissantes, barbecues, etc.),
- la restauration du milieu naturel (mise en défense des zones très sensibles, replantations, canalisation du public, etc.),
- la gestion des espaces naturels (surveillance, application de la réglementation, entretien des chemins et aires d'accueil du public, gestion différenciée des espaces naturels, travaux de génie écologique, élagage et gestion extensive des boisements, etc.),
- l'ouverture au public (suppression des clôtures, aménagement de sentiers, etc.), sauf si la fragilité du site l'interdit.

2 – Situation de la parcelle :

La parcelle appartenant à M. Serge BIGOT se situe au Nord-Est du bourg de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, au Nord du hameau de la Thibaudière, au sein du Bois de la Casse à Bordas, au sein de l'Espace Naturel Sensible du Bois et Marais de la Martière défini dans le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles.

Cette parcelle est constituée d'un bois, accessible depuis un chemin privé. Elle est enclavée et n'a pas d'accès direct depuis une voie publique.

Les bois du secteur sont mités par diverses formes de camping illégal sur parcelles individuelles, au regard des exigences du site classé et du règlement du Plan Local d'Urbanisme, en zone Naturelle remarquable.

3 – Les enjeux de préservation des milieux et des paysages de la parcelle concernée :

Le pré-bois de la Casse à Bordas fait partie d'un ensemble de boisements plus vaste, regroupés sous l'appellation Bois de la Martière. Il s'agit de l'un des boisements intérieurs les plus anciens de l'île d'Oléron, constitué d'un complexe de frênaies-chênaies, chênaies-charmaies aquitaniennes, de forêt de Pins maritimes et Chênes verts des Charentes et de Chênaies aquitano-ligériennes sur sols lessivés.

Ces bois, imbriqués avec le marais de la Martière et les prairies périphériques, constituent des zones écologiques particulièrement intéressantes, d'autant que les lisières boisées/prairies concentrent une importante part des enjeux de biodiversité. Du fait de sa richesse patrimoniale tant en termes d'habitat naturel que d'espèces faunistiques (odonates, batraciens, chiroptères...), l'ensemble du bois, marais et prairies de la Martière a été identifié comme un enjeu fort, niveau 5 sur une échelle de 1 à 5 dans le Diagnostic des enjeux écologiques de l'Ouest Oléron (*Symbiose Environnement*).

Ce site forme une entité stratégique de la trame verte et bleue. Les fonctions écologiques de ces milieux naturels sont vitales à l'échelle de l'île d'Oléron, afin de conserver des espèces patrimoniales et/ou locales et des habitats naturels leur permettant de se reproduire ainsi que des corridors écologiques de déplacement entre les grandes entités naturelles. En effet, l'urbanisation importante des dernières décennies et l'augmentation de la population humaine dans l'île d'Oléron fragilisent l'équilibre écologique de l'île par la réduction des espaces naturels et des domaines vitaux des espèces sauvages, ainsi que par leur morcellement. L'augmentation du trafic routier fragilise d'autant les connections.

De plus la pratique du camping sur parcelle privée dénature les milieux naturels locaux avec l'introduction d'espèces horticoles voire exotiques, qui sont envahissantes. L'entretien intensif de ces espaces modifie les espaces vitaux de la faune sauvage qui est de ce fait dérangée. Par ailleurs cet entretien intensif, par son absence de traitement des eaux usées, fait courir un risque de dégradation à la qualité des eaux.

La reconquête de cette zone est motivée par la préservation et la restauration du patrimoine écologique et paysager du Bois et Marais de la Martière, d'autant plus fondamentales que ces milieux sont très souvent menacés et endommagés par les divers aménagements qui modifient profondément leurs caractéristiques et diminuent fortement leur biodiversité.

Sur le plan paysager, la préservation et la restauration de ces prairies sont nécessaires au regard de la qualification de site classé de ce secteur. Leurs qualités sont menacées par l'abandon et des usages non respectueux de l'environnement (divers aménagements et constructions liés aux pressions touristiques : cabanisation, installations de loisirs et dépôts de matériaux divers, piétinement).

4 – Protections environnementales officielles :

La parcelle concernée est située en :

- zone Nr (zone naturelle remarquable au titre de la Loi Littoral) au Plan Local d'Urbanisme,
- site classé de l'île d'Oléron,
- Espace Boisé Classé,
- Zone de risque feu.

Ces zonages de protection de la nature et des paysages attestent de la valeur paysagère de ce terrain.

5 – Le projet de valorisation des Espaces Naturels Sensibles :

Le Département exerce son droit de préemption sur cette parcelle afin de restaurer sa vocation d'espace naturel, d'améliorer la qualité du milieu et de garantir sa pérennité.

L'ensemble des éléments anthropiques et des espèces horticoles, invasives ou exotiques susceptibles d'être présents dans la parcelle seront éliminés au profit des essences locales. Hormis des travaux de mise en sécurité, ce bois sera géré en évolution libre ou de façon extensive pour favoriser la biodiversité et offrir un paysage en rapport avec le site classé.

Les travaux de restauration des milieux naturels qui pourront éventuellement être opérés sur ce terrain pourront être financés dans le cadre de mesures compensatoires.

Cette opération de préservation des espaces naturels s'inscrit dans un projet de protection et de valorisation de l'ensemble de la zone de préemption de Saint-Pierre-d'Oléron. Ainsi, l'ensemble des parcelles qui seront acquises dans ce secteur seront au fur et à mesure remises à l'état naturel et gérées avec des objectifs de biodiversité. Un suivi scientifique sera mis en place en partenariat avec les acteurs locaux de la gestion des espaces naturels.

À terme, lorsque l'ensemble des parcelles constituant ce secteur sera maîtrisé sur le plan foncier, un sentier de découverte et d'interprétation du patrimoine écologique pourra être inséré en tenant compte de la fragilité du milieu, afin de le faire découvrir. Des animations de découverte de la nature encadrées pourront y être organisées si la fragilité des milieux naturels et des espèces associées le permet.

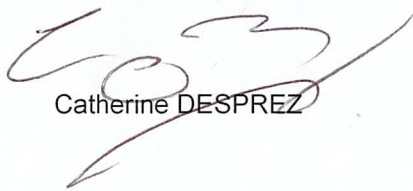
Ce projet d'ouverture au public sera recherché dans le cadre de l'entité formée par le site de Bois et Marais de la Martière au titre des Espaces Naturels Sensibles, dont cette parcelle n'est qu'un élément. Le site sera globalement ouvert au public afin de découvrir les paysages et espèces naturelles locales liées à ce type de milieu, en s'appuyant notamment sur les chemins existants et en valorisant les points de vue et les outils de médiation à mettre en place.

6 – Prix d'exercice :

Le Département exerce son droit de préemption à un prix moindre que le montant de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (1 746 €), soit 131 € (terrain nu à 0,15 €/m²), compte tenu des contraintes réglementaires qui frappent le terrain (zone non constructible, parcelle enclavée, site classé, Espace Boisé Classé, risque feu) et par comparaison avec des acquisitions réalisées pour d'autres terrains de même nature.

La Rochelle, le 13 AOUT 2025

La Présidente du Département,
Pour la Présidente et par délégation,
La Première Vice-Présidente du Département,



Catherine DESPREZ