

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-Georges-d'Oléron

N° 2025-1665

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-Georges-d'Oléron, par arrêté préfectoral du 25 novembre 1977 et de son extension par délibération de l'Assemblée Départementale du 23 juin 2006,

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 Manon REMACLE informait de la volonté de M. et Mme Laurent VEYER de vendre leur parcelle cadastrée section DV n° 81, d'une superficie de 294 m², sise dans la commune de Saint-Georges-d'Oléron, au lieu-dit « Marais de la Borde Sud », pour un montant de 29 900 €,

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-Georges-d'Oléron, au lieu-dit « Marais de la Borde Sud »

Réf. cadastr. :	DV n° 81	Superficie :	294 m ²
Vendeur :	M. et Mme Laurent VEYER		
Prix au m ² :	0,25 €		
Prix du terrain nu :	73,50 € arrondi à 74 €		
Indemnité pour les aménagements (clôture, 2 cabanons, portail, mobil home, caravane...) :	7 615 €		
Montant de l'acquisition :	7 689 € arrondi à 7 690 €		

Cette décision est prise pour les raisons suivantes :

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

Le Département mène une politique de maîtrise foncière des espaces naturels de l'Île 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 Département, en accord avec la Commune de Saint-Georges-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.

Le Département dans le cadre de l'élaboration de son schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles en octobre 2018, a inscrit le Marais de la Borde en tant qu'Espace Naturel Sensible à restaurer et à préserver.

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 (bâti, 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. et Mme VEYER se situe dans la commune de Saint-Georges-d'Oléron, à l'Ouest du hameau de Domino, à l'Est du hameau Bourgneuf, sur la frange Est du Marais de la Borde, au sein d'un bois dégradé par l'usage illégal de parcelles campées.

Il s'agit d'un terrain accessible par un chemin communal. Le terrain supporte deux cabanons, un mobil home, une caravane et une clôture. C'est un terrain d'espaces verts entouré de haie. L'usage de cette parcelle est le camping. Elle est proche d'autres biens du Département et contribue à renforcer l'unité foncière du Département.

L'ensemble du secteur est fortement mité par diverses formes de camping illégal sur parcelles individuelles.

Le camping sur cette parcelle est illégal au regard des exigences du site classé et du zonage du Plan Local d'Urbanisme, en zone « Nr », naturelle remarquable, Espace Boisé Classé.

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

Le marais de la Borde est issu d'un ancien golfe dont l'embouchure a été obstruée par des dépôts sableux au Néolithique. Cette baie a alors évolué vers un marais doux, constitué de roselières, de cladaies, de saussaies, de boisements plus ou moins humides de feuillus (saussaie, frênaie, frênaie-chênaie, chênaie-charmaie), de prairies mésophiles.

L'évolution naturelle de ces espaces, est le bois. Les enjeux de biodiversité consistent en la préservation équilibrée des milieux humides ouverts de types phragmitaies, cladiaies riveraines, tous deux des habitats naturels d'intérêts régionaux, et des milieux plus fermés comme les forêts galeries de saules blancs (habitat d'intérêt européen au titre de la directive habitat), les saussaies marécageuses, les frênaies d'Aquitaine, les frênaies-chênaies et chênaies-charmaies aquitaniennes, toutes sont des habitats d'intérêt régional. La qualité de l'eau mais aussi la gestion des niveaux d'eau sont des enjeux cruciaux et déterminants pour la biodiversité.

Cette zone humide et les boisements et milieux semi-ouverts associés, constituent des corridors écologiques identifiés à l'échelle régionale à préserver et à remettre en bon état par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (2014). Ils structurent la trame verte et bleue intérieure de l'île d'Oléron entre les espaces cultivés et l'urbanisation. Ils forment une composante indispensable sur le plan paysager et biologique, laquelle a été fortement dégradée par le mitage des installations de camping caravaning.

Les fonctions écologiques de ces milieux naturels sont vitales à l'échelle de l'île d'Oléron, afin de conserver des espèces 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, envahissantes, l'imperméabilisation des sols par les constructions. L'entretien intensif de ces espaces modifie les habitats vitaux de la faune sauvage qui est de ce fait dérangée. Cet entretien intensif et l'absence de traitement des eaux usées, font courir un risque de dégradation de la qualité des eaux du marais tout proche. Enfin, cet usage augmente les risques feux de forêts de cet espace.

La reconquête de cette zone est motivée par sa fonction de corridor écologique mais également par son rôle structurant sur le plan paysager.

Cette reconquête est également motivée par les enjeux de biodiversité au titre des différents habitats d'intérêt européens et régionaux, ses potentialités floristiques, faunistiques et ses aspects paysagers, d'autant plus fondamentaux 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 restauration de cette parcelle est nécessaire au regard de la qualification de site classé et d'Espace Boisé Classé. Sa qualité est particulièrement dégradée et encore menacée par 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, implantation d'essence horticole ou exotique envahissante).

4 – Protections environnementales officielles :

La parcelle concernée est située en :

- zone Nr (espace naturel remarquable) au Plan Local d'Urbanisme,
- site classé de l'île d'Oléron,
- Espaces Boisés Classés au Plan Local d'Urbanisme.

Ces zonages de protection de la nature et des paysages attestent des enjeux paysagers 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, de conserver sa vocation d'espace naturel, d'améliorer la qualité du milieu et garantir sa pérennité.

Le projet du Département consiste à renaturer entièrement cette parcelle. L'ensemble des aménagements anthropiques seront supprimés. Les espèces horticoles, invasives ou exotiques présentes dans la parcelle seront éliminées au profit des essences locales. L'ensemble du terrain sera remis à l'état naturel. Des plantations pourront y être réalisées en lien avec le milieu naturel d'origine mais l'objectif sera de restaurer et préserver un milieu boisé d'essences locales propice aux enjeux de biodiversité. Les milieux naturels seront gérés 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-Georges-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.

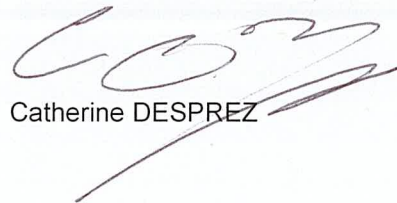
Ce projet d'ouverture au public sera recherché dans le cadre de l'entité formée par la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, dont cette parcelle n'est qu'un élément. Le site sera globalement ouvert au public afin de découvrir les paysages et espèces naturelles locales liées à ce type de milieu, en s'appuyant notamment sur les chemins existants et en valorisant les points de vue et des 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 (29 900 €), soit 7 690 € (terrain nu à 0,25 €/m²), compte tenu des contraintes réglementaires qui frappent le terrain (zone non constructible, site classé, Espaces Boisés Classés) 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