

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 La Ronde

N° 2025- 280

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,

Dans 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 La Ronde, par délibération de l'Assemblée Départementale du 15 décembre 2011,

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 le Marais Poitevin sont financées par le produit de la Taxe d'Aménagement,

Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 9 décembre 2024, par laquelle Maître Isabelle JARRAU informait de la volonté de M. et Mme KEROULE Olivier de vendre leur parcelle cadastrée section ZA n° 110, d'une superficie de 650 m², sise dans la commune de La Ronde, au lieu-dit « Le Marais du Loup », pour un montant de 60 000 €,

Considérant l'article L. 215-11 du Code de l'urbanisme qui prévoit qu'à titre exceptionnel, l'existence d'une construction ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de préemption dès lors que le terrain est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public et qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en œuvre de la politique des Espaces Naturels Sensibles,

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 La Ronde, au lieu-dit « Le Marais du Loup »

Réf. cadastr. :	ZA n° 110	Superficie :	650 m ²
Vendeur :	M. et Mme Olivier KEROULE		
Prix au m ² :	0,25 €		
Prix du terrain nu :	162,50 €		
Indemnité pour les aménagements (maisonnette d'environ 70 m ² , portillon et portail en bois, clôture grillagée souple triple torsion, 2 poteaux béton, cabanon en tôle, réseaux eau et électricité)	20 550,00 €		
Montant de l'acquisition :	20 712,50 €		

Cette décision est prise pour les raisons suivantes :

1 - La politique départementale de préservation des Espaces Naturels Sensibles dans le Marais Poitevin :

Le Département mène une politique de maîtrise foncière des espaces naturels du Marais Poitevin 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 préservation des prairies et des espaces bocagers, ainsi que 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 de l'espace, l'installation de constructions parasites et s'inscrivant dans les actions de préservation des paysages et des milieux naturels du Marais Poitevin.

Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles, adopté le 26 octobre 2018, a inscrit le site des Boucles de la Sèvre Niortaise parmi les sites Espaces Naturels Sensibles actifs (prioritaires), pour lesquels les différents outils de préservation, de gestion et de valorisation du Département seront mis en œuvre, afin de les protéger définitivement.

Le Département, en accord avec la Commune de La Ronde a défini une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du bord de la Sèvre Niortaise et dans le bord des principaux canaux ainsi que dans les marais attenants afin de préserver le paysage unique des lieux, ainsi que la qualité des milieux naturels présents : prairies de marais et paysage bocager, bois, bord de fleuve, 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 (bâts, 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 Olivier KEROULE se situe au Nord de la commune de La Ronde, au niveau du lieu-dit « Le Marais du Loup » et sur un ensemble biologique appelé « Les boucles de la Sèvre », inscrit au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles, secteur de cultures et prairies non endiguées du bord de la Sèvre Niortaise. Elle est desservie par une route communale support de la voie verte « Vélofrancette ».

Il s'agit d'une petite parcelle utilisée à des fins de loisirs comme en atteste la présence de plusieurs bâtiments de type cabanon soit en préfabriqué, soit en tôle sur l'arrière de la parcelle. La parcelle était historiquement incluse dans un système de prairies naturelles comme en atteste les anciennes photo-aériennes antérieur à 1975. Le terrain est constitué de quelques frênes et est régulièrement inondé en période hivernale.

Les milieux naturels présents dans la parcelle sont dans un état de conservation biologique moyen dû à l'anthropisation.

Le terrain se situe dans un contexte paysager agricole de prairie naturelle bocagère au bord de voies d'eau du marais poitevin, dans un secteur comprenant des parcelles cultivées ou de pâturage.

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

Le Marais Poitevin constitue une zone humide très intéressante pour la faune et la flore et fait partie des zones à protéger prioritairement au niveau européen. La conservation de cette zone humide est motivée par sa grande richesse floristique et faunistique, très souvent menacée et endommagée par la déprise agricole ou par les divers aménagements et constructions liés aux pressions touristiques et usages de loisirs. Les habitats naturels des berges et anciens cours d'eau constituent des entités à forte valeur patrimoniale floristique et faunistique sur ce secteur qu'il convient de préserver ou de restaurer. Les fonctions écologiques (corridors de déplacement, zone trophique, zone de reproduction, etc.) de ces milieux naturels sont importantes à l'échelle de la commune, afin de conserver des espèces emblématiques telle que la Loutre d'Europe, le Campagnole amphibie, la Barbastelle ou le Grand rhinolophe par ailleurs fortement menacées.

L'ensemble de la zone de préemption fait l'objet d'un vaste programme de reconquête des parcelles en déprise agricole ou aménagées pour des activités de résidences de loisirs afin de retrouver un état d'espace naturel compatible avec les objectifs de préservation du Marais Poitevin. Il s'agit de restaurer et de conserver des habitats naturels typiques du marais poitevin, marais ou boisements humides et des paysages remarquables associés.

Le Département s'attache également à conserver et maintenir les parcelles dans un bon état écologique, tout en contribuant à la très grande richesse écologique et paysagère du marais poitevin.

Les Boucles de la Sèvre et particulièrement le « Marais du Loup » sont une représentation incontournable des paysages du Marais Poitevin. Les innombrables petites parcelles bocagères ou de boisements représentent la valeur paysagère de ce lieu unique. Leur préservation et leur reconquête doivent permettre d'étendre les potentialités biologiques pour former un ensemble cohérent et fonctionnel sur le plan écologique et paysager.

Les ripisylves ou la continuité des roselières possèdent une fonctionnalité de corridor biologique majeur pour le Marais Poitevin, ainsi que pour l'ensemble des espèces animales et végétales et notamment celles inféodées aux zones humides, aujourd'hui pour la plupart menacées.

Cette partie du marais située en zone inondable, et très fréquemment inondée, constitue un cœur de biodiversité entre la Sèvre Niortaise et les marais endigués et cultivés.

Ce type d'espace reste menacé par des usages qui compromettent sa qualité et son rôle écologique et paysager (cabanisation, développement d'espèces exotiques envahissantes, remblaiement, coupes intensives de boisements, etc.).

La naturalité de la parcelle est atteinte par l'usage anthropique qui y a été fait (cabanisation) et qui en a compromis la qualité et le rôle écologique et paysager.

4 – Protections environnementales officielles :

La parcelle concernée est située :

- en Site Classé,
- à proximité immédiate de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 n° 520520015 « SEVRE NIORTAISE ET CANAUX ÉVACUATEURS »,
- en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 n° 540120114 « Marais Poitevin »,
- en Site Natura 2000, n° FR5410100 et FR 5400446 respectivement au titre des directives oiseaux et habitats, Faune, Flore,
- dans le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin,
- dans le site RAMSAR qui labellise ce territoire comme une zone humide d'importance internationale,
- en zone Naturelle protégée (Np) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH), approuvé le 19 mai 2021,
- en zone inondable classée comme fréquemment inondée.

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

5 – Le projet de valorisation des Espaces Naturels Sensibles :

Le Département exerce son droit de préemption sur cette parcelle afin d'y restaurer le milieu naturel et reconquérir une biodiversité caractéristique du marais, une qualité paysagère en rapport avec le site classé, et de garantir sa pérennité.

L'ensemble des éléments bâtis et anthropiques seront démolis et éliminés. Les espèces exotiques éventuelles seront également éliminées, le terrain sera entièrement remis à l'état naturel puis géré pour favoriser la biodiversité spécifique en optimisant la gestion pour maintenir une prairie naturelle et une zone humide ponctuelle (mare) et offrir un paysage en rapport avec le label du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.

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

À terme, lorsqu'un ensemble suffisant de parcelles constituant ce secteur sera maîtrisé sur le plan foncier, un sentier de découverte et d'interprétation du patrimoine écologique pourra être inséré à proximité 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.

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 La Ronde et plus largement du site Espace Naturel Sensible des Boucles de la Sèvres, dont cette parcelle n'est qu'un élément.

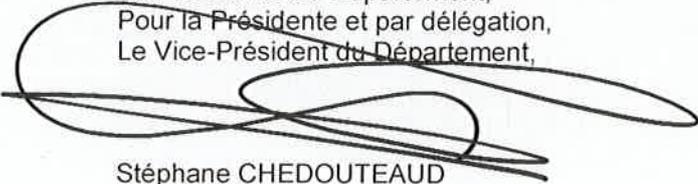
Un suivi scientifique sera mis en place en partenariat avec les acteurs locaux de la gestion des espaces naturels et l'observatoire du patrimoine naturel du Marais Poitevin.

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 (60 000 €), soit 20 712,50 € (terrain nu à 0,25 €/m²), compte tenu des contraintes réglementaires qui frappent le terrain (zone non constructible, zone inondable) et par comparaison avec des acquisitions réalisées pour d'autres terrains de même nature.

La Rochelle, le - 5 FEV. 2025

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



Stéphane CHEDOUTEAUD