

ESPACES NATURELS SENSIBLES
EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DÉPARTEMENTAL
DANS LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'OLÉRON

**Troisième commission : Eau,
Agriculture, Environnement, Appui à la
Gestion de l'Eau des Milieux
Aquatiques et Prévention des
Inondations, Mer et Littoral**

**COMMISSION PERMANENTE
du 21 octobre 2022**

**DELIBERATION
N° 2022-10-21-22**

La Commission Permanente du Département réunie à La Rochelle, le 21 octobre 2022 à 11h30, sous la présidence de Mme Sylvie MARCILLY, Présidente du Département,

Agissant par délégation de l'Assemblée Départementale (délibération du 1^{er} juillet 2021),

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

Considérant que, par délibération n° 104 du 1^{er} juillet 2021, l'Assemblée Départementale a autorisé sa Présidente à exercer en son nom le droit de préemption du Département dans les Espaces Naturels Sensibles, modifiée par délibération n° 105 du 17 décembre 2021,

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 que les actions de la politique de préservation et de gestion des Espaces Naturels Sensibles dans l'Île d'Oléron sont financées par le produit de la taxe d'aménagement,

Considérant la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 14 juin 2022, par laquelle Maître Stéphane SERVANT, informait de la volonté des Consorts MAZOIN de vendre leurs parcelles cadastrées section CP n° 599, lieu-dit « 15 VC Passe des Bicles », et n° 601, n° 603, n° 605, n° 607, n° 609, n° 611, lieu-dit « Les Coquelles », d'une superficie totale de 1 230 m², sises dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, pour un montant de 5 000 €,

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

Considérant l'avis favorable de la 3^{ème} Commission du 7 octobre 2022,

DECIDE de prendre acte de la décision de sa Présidente de l'exercice du droit de préemption départemental à un prix moindre d'aliéner sur des parcelles sise dans la commune de Saint-Pierre-d'

au lieu-dit « 15 VC Passe des Bicles »

Réf. cadast. : CP n° 599 Superficie : 458 m²

au lieu-dit « Les Coquelles »

Réf. cadast. : CP n° 601 Superficie : 217 m²

Réf. cadast. : CP n° 603 Superficie : 85 m²

Réf. cadast. : CP n° 605 Superficie : 77 m²

Réf. cadast. : CP n° 607 Superficie : 78 m²

Réf. cadast. : CP n° 609 Superficie : 71 m²

Réf. cadast. : CP n° 611 Superficie : 244 m²

Vendeurs : Mme Dominique-Marie MAZOIN

M. Jean-Pierre MAZOIN

M. Pascal MAZOIN

Superficie totale : 1 230 m²

Prix au m² : 0,15 €

Prix du terrain nu : 184,50 €

Indemnités pour les aménagements

(compteur électrique, puits,

cabanon, portail bois) : 1 500 €

Montant de l'acquisition : 1 684,50 € arrondi à 1 685 €

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-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.

Les « Dunes et forêts littorales de Domino à La Perroche », qui englobent les parcelles concernées, font partie des sites Espaces Naturels Sensibles inscrits au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles adopté le 26 octobre 2018.

Ce projet de préservation s'opère en plusieurs phases :

- la maîtrise foncière, par des acquisitions amiables et pa
- 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 des parcelles :

Les parcelles appartenant aux Consorts MAZOIN se situent au sein de l'Espace Naturel Sensible des Dunes et forêts littorales de Domino à La Perroche, dans les dunes de « La Fauche Prère », au nord de La Cotinière, dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, à l'arrière plage de la côte ouest.

Ce site fait partie des Espaces Naturels Sensibles inscrits au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles.

L'ensemble des parcelles est desservi par la « Passe des Bicles », une voirie communale d'accès à la plage. Elles sont limitrophes de parcelles départementales et de parcelles domaniales à l'Office National des Forêts. Elles sont situées dans le massif dunaire et à moins de 100 m du rivage.

Actuellement abandonnées, l'usage ancien était le camping, compte tenu des aménagements existants (compteur électrique, puits, cabanon). Cet usage a complètement dénaturé ces terrains dunaires qui sont envahis par les plantes horticoles et exotiques envahissantes (yucca, ailanthe, olivier de bohème, troène du japon...).

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

Le camping sur ces parcelles est illégal au regard des exigences du zonage du Plan Local d'Urbanisme, en zone « Nr » et à risque naturel.

3 – Les enjeux de préservation des milieux et des paysages des parcelles concernées :

Le long cordon dunaire plus ou moins large s'étendant de la Dune forestière de Domino sur Saint-Georges-d'Oléron aux Dunes de La Perroche sur Dolus-d'Oléron, est issu des dépôts sédimentaires sableux marins, obturant ainsi plusieurs anciens golfes transformés depuis en zones humides arrière-littorales.

Outre les enjeux écologiques majeurs des habitats naturels dunaires, d'importance européenne (dune blanche, dune grise et dune boisée de pins et chênes verts), cette imbrication de milieux naturels dunes / marais / boisement constitue des zones écologiques particulièrement intéressantes. Le diagnostic des enjeux écologiques de l'Ouest Oléron (*Symbiose Environnement et al-2016*) a permis d'identifier de nombreuses espèces floristiques et faunistiques patrimoniales dont certaines protégées tant au niveau de la flore (*Omphalodes littoralis*, (espèce endémique), *Galium arenarium*, *Linaria arenaria*, *Cistus salviifolius*, *Medicago marina*, *Osyris alba*, *claytonia perfoliata*...) que de la faune (*Pipit rousseline*, *Petit duc de scop*, *Criquet des dunes*, *Criquet de Jago*, *Decticelle frêle*, *Decticelle cotière*, *Tetrix méridional*, *Vipère aspic*...).

Ces dunes forment un cœur de biodiversité et une entité et bleue. Entre les assauts de l'océan, l'urbanisation, les usages cette continuité écologique est particulièrement fragilisée. 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.

Ce cordon dunaire subit les atteintes d'une intense pression anthropique issue tant de la surfréquentation touristique que du camping sur parcelle privée et de l'urbanisation. Aussi sa qualité écologique est actuellement dégradée et identifiée comme un enjeu modéré, niveau 3 sur une échelle de 1 à 5 dans le diagnostic des enjeux écologiques de l'Ouest Oléron (*Symbiose Environnement et al-2016*). Mais sa reconquête et sa restauration sont stratégiques pour le patrimoine écologique.

De plus, la pratique du camping sur parcelle privée dénature les milieux naturels locaux avec l'introduction d'espèces horticoles voire exotiques, envahissantes et l'entretien intensif des espaces modifie les espaces vitaux de faune sauvage par le dérangement et font courir un risque à la qualité des eaux par l'absence de traitement des eaux usées.

La reconquête de cette zone est motivée par la restauration et la préservation du patrimoine écologique et paysager de l'ensemble dunaire de la Forêt de Domino aux dunes de La Perroche, 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 restauration de ces parcelles est nécessaire au regard de la qualification du site classé de ce secteur et pour réhabiliter le paysage naturel dénaturé par la cabanisation illégale. Sa qualité est dégradée 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).

4 – Protections environnementales officielles :

Les parcelles concernées sont situées en :

- site classé et site inscrit,
- zone Nr (espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral) au Plan Local d'Urbanisme,
- zone de risques naturels.

Ces zonages de protection de la nature et des paysages attestent des enjeux écologiques et paysagers de ces terrains.

5 – Le projet de valorisation des Espaces Naturels Sensibles :

Le Département exerce son droit de préemption sur ces parcelles afin de restaurer leur vocation d'espace naturel, d'améliorer la qualité du milieu, de garantir leur pérennité et de restaurer le paysage dunaire et les cœurs de biodiversité.

L'ensemble des éléments bâtis et anthropiques (compteur...) seront supprimés et les terrains remis à l'état naturel. Les espèces invasives ou exotiques présentes dans les parcelles (olivier de bohème, ailanthe, yucca, troène du japon, ...) seront éliminées au profit des essences locales. Des plantations pourront y être réalisées en lien avec le milieu naturel d'origine mais l'objectif sera de restaurer et préserver un milieu de dune 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 être opérés sur ces terrains pourront éventuellement 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 la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, dont ces parcelles ne sont 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 (5 000 €), soit 1 685 € (terrain nu à 0,15 €/m²), compte tenu des contraintes réglementaires qui frappent les terrains (zone non constructible, espace naturel remarquable, zone risque naturel) et par comparaison avec des acquisitions réalisées pour d'autres terrains de même nature.

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme,
Pour la Présidente du Département,
La Première Vice-Présidente,

Catherine DESPREZ