

ESPACES NATURELS SENSIBLES
INFORMATION À LA SUITE D'UN EXERCICE
DU DROIT DE PRÉEMPTION DÉPARTEMENTAL
DANS LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-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 15 mars 2024**

**DELIBERATION
N° 2024-03-15-37**

La Commission Permanente du Département réunie à la Délégation Territoriale de Royan Atlantique Haute Saintonge, site de Royan, le 15 mars 2024 à 15h00, 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 (ENS) 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 ENS voté par l'Assemblée Départementale, le 26 octobre 2018,

Considérant la création de la zone de préemption au titre des ENS 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 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 ENS et que la Présidente a délégué ce droit à la Première Vice-Présidente ainsi qu'au Vice-Président en charge des ENS,

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

Considérant la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 16 novembre 2023, par laquelle la SELARL NOTAIRES EN MER, informait de la volonté de Mme Sylvie PIQUOT de vendre ses parcelles cadastrées section HK n° 116, n°468 et n° 473, d'une superficie totale de 595 m², sises dans la commune de Saint-Georges-d'Oléron, au lieu-dit « L'Orfeuille », pour un montant de 892,50 €,

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

Considérant l'avis favorable de la 3^{ème} Commission du 1^{er} mars 2024,

DECIDE de prendre acte de la décision de sa Présidente du 15 janvier 2024 concernant l'exercice du droit de préemption départemental à prix moindre que la déclaration d'intention d'aliéner, sur des parcelles sises dans la commune de Saint-Georges-d'Oléron, au lieu-dit « L'Orfeuille »

Réf. cadast. :	HK n° 116	Superficie :	175 m ²
Réf. cadast. :	HK n° 468	Superficie :	353 m ²
Réf. cadast. :	HK n° 473	Superficie :	67 m ²
Vendeur :	Mme Sylvie PIQUOT		
Superficie totale :	595 m ²		
Prix au m ² :	0,25 €		
Montant de l'acquisition :	148,75 € arrondi à 150 €		

Cette décision est prise pour les raisons suivantes :

1 - La politique départementale de préservation des ENS 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 ENS 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),
- la restauration du milieu naturel (mise en défense des zones très sensibles, replantations, canalisation du public),
- 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),
- l'ouverture au public (suppression des clôtures, aménagement de sentiers), sauf si la fragilité du site l'interdit.

2 – Situation des parcelles :

Les parcelles appartenant à Mme Sylvie PIQUOT se situent dans la commune de Saint-Georges-d'Oléron, au Nord du hameau de Chaucre, au sein d'un pré-bois intérieur fortement dégradé par l'usage illégal de parcelles campées, au Sud-Est du marais de Lachenaud, au sein du site ENS n°18 « Marais de Lachenaud et Bois des Combes ».

Il s'agit de terrains accessibles par un chemin communal, en cours de fermeture par le boisement.

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

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

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

Le marais doux de Lachenaud est issu de l'obstruction de l'embouchure d'une baie par les dépôts sableux au Néolithique. Des bois se sont développés sur quelques anciens îlots calcaires et sur les dunes littorales.

L'ensemble du Marais de Lachenaud, les prairies ainsi que les bois et prés-bois périphériques issus d'une évolution spontanée, constituent l'un des ensembles de marais doux les plus riches d'Oléron. Ils ont été identifiés en enjeu écologique fort lors du diagnostic écologique des espaces naturels de l'ouest Oléron (Symbiose Environnement 2014-2017). Ils sont également inventoriés en Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux.

L'ensemble du marais de Lachenaud constitue un cœur de biodiversité de la trame verte et bleue régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Les bois périphériques font partie de la trame verte des bosquets intérieurs, 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 déplacements 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 porte atteinte aux milieux naturels locaux avec l'introduction d'espèces horticoles, voire exotiques, qui sont envahissantes. L'entretien intensif de ces espaces modifie les habitats vitaux de 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 à la qualité des eaux.

La préservation de ces parcelles en tant qu'espace naturel est motivée par ses fonctions de continuité écologique mais aussi par ses potentialités floristiques, faunistiques et ses aspects paysagers, d'autant plus importants 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 situées en Espaces Boisés Classés et ceinturées de parcelles campées est nécessaire au regard de la qualification de site classé de ce secteur. Sa qualité est 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).

4 – Protections environnementales officielles :

Les parcelles concernées sont situées en :

- zone Nr (espace naturel remarquable) au Plan Local d'Urbanisme,
- Espace Boisé Classé (EBC),
- site classé de l'île d'Oléron,
- zones soumises à risques naturels.

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

5 – Le projet de valorisation des ENS :

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

L'ensemble des éléments bâtis et aménagements anthropiques susceptibles d'être présents sera supprimé et les terrains entièrement remis à l'état naturel.

Les espèces horticoles, invasives ou exotiques susceptibles d'être présentes dans les parcelles seront éliminées au profit des essences locales.

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

Des plantations de végétaux d'origine locale pourront y être réalisées en lien avec le milieu naturel d'origine mais l'objectif sera de restaurer et préserver un milieu naturel 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 et l'EBC.

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 sera acquise dans ce secteur sera au fur et à mesure remis à l'état naturel et géré 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 ENS, 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 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 (892,50 €), soit 150 € (terrain nu à 0,25 €/m²), compte tenu des contraintes réglementaires qui frappent les terrains (zone non constructible, site classé, Espace Boisé Classé) et par comparaison avec des acquisitions réalisées pour d'autres terrains de même nature.

Adopté à l'unanimité, le quorum étant atteint.

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



Catherine DESPREZ