

**ESPACES NATURELS SENSIBLES
INFORMATION À LA SUITE D'UN 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 11 juillet 2025**

**DELIBERATION
N° 2025-07-11-38**

La Commission Permanente du Département réunie à la Maison de La Charente-Maritime, le 11 juillet 2025 à 15h45, 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 L113-8 et suivants, L215-1 et suivants, R113-15 et suivants et R215-1 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-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, 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'île d'Oléron sont financées par le produit de la Taxe d'Aménagement,

Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 7 avril 2025, par laquelle Maître Charles FRANCOIS informait de la volonté de M. et Mme Jean-Luc PEJOUT de vendre leurs parcelles cadastrées section CO n° 65, n° 527, n° 529 et n° 531, d'une superficie totale de 612 m², sises dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, au lieu-dit « La Fauche Prère Ouest », pour un montant de 29 000 €,

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

Considérant l'avis favorable de la 3^{ème} Commission du 20 juin 2025,

DECIDE de prendre acte de la décision de sa Présidente du 26 mai 2025 concernant l'exercice du droit de préemption départemental à un prix moindre que la Déclaration d'Intention d'Aliéner, sur des parcelles sises dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, au lieu-dit « La Fauche Prère Ouest »

Réf. cadast. :	CO n° 65	Superficie :	245 m ²
Réf. cadast. :	CO n° 527	Superficie :	118 m ²
Réf. cadast. :	CO n° 529	Superficie :	145 m ²
Réf. cadast. :	CO n° 531	Superficie :	104 m ²
Vendeur :	M. et Mme Jean-Luc PEJOUT		
Superficie totale :	612 m ²		
Prix au m ² :	0,25 €		
Prix des terrains nus :	153 €		
Indemnité pour les aménagements (table béton, barbecue béton, clôture et poteaux béton, portail fer, compteur électrique, dalle 60 m ² , bungalow préfabriqué 60 m ² , bloc sanitaire 10 m ² en parpaing, compteur d'eau) :	17 475 €		
Montant de l'acquisition :	17 628 €		

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 L215-1 et suivants et R215-1 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 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.

Les parcelles concernées sont intégrées au site en ENS des dunes et forêts littorales de Domino à la Perroche inscrit au Schéma Départemental des ENS adopté le 26 octobre 2018.

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 (bâties, 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 à M. et Mme Jean-Luc PEJOUT se situent au sein de l'ENS des dunes et forêts littorales de Domino à La Perroche, dans le secteur de pré-bois de « La Fauche Prère Ouest », au Nord de la Cotinière, dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, à l'arrière du cordon dunaire de la côte Ouest.

Ces parcelles font partie du site Dunes et Forêts littorales de Domino à la Perroche, inscrit au Schéma Départemental des ENS.

Il s'agit de terrains boisés au sein d'un ensemble de parcelles campées. Des espèces exotiques envahissantes avérées ou à surveiller sont présentes : laurier sauce, acacia et bambou dans le fond de la propriété. L'ensemble est desservi par une route communale.

L'ensemble du secteur, de la dune aux parcelles agricoles est fortement mité par diverses formes de camping illégal sur parcelles individuelles, malgré le caractère dunaire rétro littoral par nature fragile.

La propriété est close par une clôture grillagée et un portail défectueux. Elle présente un aspect complètement abandonné. Elle comprend différents équipements, un compteur électrique, une table de jardin bétonnée cassée, un barbecue maçonné dégradé, un bungalow préfabriqué en ruine au plafond effondré sur une dalle béton de 60 m², un bloc sanitaire de 10 m² en parpaing en ruine au plafond effondré et avec des plaques de fibrociment.

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

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

Les boisements de l'île d'Oléron sont issus de la déprise agricole. Après avoir été cultivés en vigne ou pâturés par des animaux, ces terrains ont peu à peu été laissés à l'abandon, puis cédés pour des occupations de loisirs, aujourd'hui interdites par la réglementation.

L'évolution naturelle de ces espaces, anciennement dunaire ou agricole, est le bois/pré-bois, où des espèces locales se sont installées. Ainsi, l'habitat naturel « forêt de pins et Chênes verts des Charentes faciès à Chênes pubescents », habitat d'intérêt communautaire au titre de la directive habitat, s'est développé lorsque les activités humaines ne l'en a pas empêché.

Les boisements et les milieux semi-ouverts associés, issus d'une évolution spontanée constituent des zones écologiques intéressantes. Ils font partie de la trame verte et constituent une coupure d'urbanisation indispensable sur le plan paysager et biologique, laquelle a été fortement dégradée par le mitage des installations de camping caravanning.

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. Le cloisonnement de l'espace par les clôtures et l'entretien intensif de ces espaces modifient les habitats vitaux de la faune sauvage qui est de ce fait dérangée. Par ailleurs, l'absence de traitement des eaux usées fait courir un risque de dégradation de la qualité des eaux. Enfin, cet usage augmente les risques feux de forêts de cet espace.

Ce secteur constitue une zone tampon entre la zone dunaire et les espaces agricoles en arrière, qu'il est important de maintenir à la fois pour des raisons de continuités écologiques, mais également pour limiter les intrants des espaces agricoles vers la zone dunaire et les plages, et également sur le plan paysager pour avoir une transition naturelle de qualité entre ces deux grands espaces naturels.

Cette reconquête est également motivée par 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 qualité de cette parcelle 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 :

- zone Nr (espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral) au Plan Local d'Urbanisme,
- Site Classé,
- zone de risque feux de forêt.

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 ENS :

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

La reconquête de cette zone est notamment motivée par sa fonction de corridor écologique en arrière du cordon dunaire littoral. Notons la présence d'Orchis bouc et d'Anacamptis pyramidale sur la clairière de l'entrée (orchidées sauvages).

Le projet consistera à restaurer le milieu naturel : l'ensemble des éléments bâtis et anthropiques présents sera supprimé. Les espèces horticoles, invasives ou exotiques présentes dans les parcelles seront éliminées au profit des essences locales. L'ensemble des terrains sera préservé en tant qu'habitat forestier. 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 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 acquises, 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 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 (29 000 €), soit 17 628 € (terrain nu à 0,25 €/m²), compte tenu des contraintes réglementaires qui frappent les terrains (zone non constructible, espace remarquable, zone risque feux de forêt) 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