

**ESPACES NATURELS SENSIBLES
INFORMATION À LA SUITE D'UN EXERCICE
DU DROIT DE PRÉEMPTION DÉPARTEMENTAL
DANS LA COMMUNE DE L'ILE D'AIX**

**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° 2025-07-11-41**

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 l'Ile d'Aix, par arrêté préfectoral du 26 août 1981,

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

Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 4 avril 2025, par laquelle Maître Anne FERRACHAT informait de la volonté de Mme Françoise CHAUDET de vendre ses parcelles cadastrées section AD n° 19 et n° 20, d'une superficie totale de 1 183 m², sises dans la commune de l'Ile d'Aix, au lieu-dit « Bois Joly », pour un montant de 15 000 €,

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 l'Île d'Aix, au lieu-dit « Bois Joly »

Réf. cadast. :	AD n° 19	Superficie :	1 099 m ²
Réf. cadast. :	AD n° 20	Superficie :	84 m ²
Vendeur :	Mme Françoise CHAUDET		
Superficie totale :	1 183 m ²		
Prix au m ² :	1,88 €		
Montant de l'acquisition :	2 224,04 € arrondi à 2 230 €		

Cette décision est prise pour les raisons suivantes :

1 - La politique départementale de préservation des ENS :

Le Département mène une politique de maîtrise foncière des espaces naturels 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 préservation des prairies, des zones humides et des bords de littoral, ainsi que la remise à l'état naturel et la résorption du camping caravanning 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 de l'Île d'Aix.

Le Schéma Départemental des ENS, adopté le 26 octobre 2018, a inscrit le site de l'Île d'Aix parmi les sites ENS.

Le Département, en accord avec la Commune de l'Île d'Aix, a défini une zone de préemption au titre des ENS couvrant une large partie de l'extra muros de l'Île d'Aix, afin de préserver et de restaurer le paysage unique des lieux, les continuités écologiques ainsi que la qualité des milieux naturels présents tout en permettant leur ouverture au public, sauf fragilité importante.

Ce projet de préservation, conduit en concertation avec la Commune, s'opère en plusieurs phases :

- la maîtrise foncière, par des acquisitions amiables et par voie de préemption, en complémentarité avec les conventions de gestion et acquisitions réalisées par le Conservatoire du Littoral

- la restauration du milieu naturel : mise en défens des zones sensibles, restaurations dunaires et de pelouses sableuses, préservation de milieux humides et de marais, gestion de boisement, fermeture de certains accès, canalisation du public pour des raisons de fragilité des milieux et de sécurité,

- la gestion des espaces naturels (entretien raisonné des boisements, entretien des pelouses par pâturage pour éviter la fermeture du milieu, etc.),

- la suppression des éléments dénaturant les lieux (cabanes, dépôts sauvages, plantes horticolas ou envahissantes, etc.),

- l'ouverture au public (aménagement de sentiers, mise en place de supports d'interprétation, etc.), sauf si la fragilité du site l'interdit.

2 – Situation des parcelles :

Les parcelles appartenant à Mme Françoise CHAUDET se situent au centre de l'Île d'Aix, à la transition d'un secteur résidentiel secondaire et d'un secteur de prairies utilisées par l'agriculture pour du pâturage notamment.

Ces parcelles font partie du site Ile d'Aix, inscrit au Schéma Départemental des ENS.

Ces parcelles sont attenantes au centre d'exploitation équin acquis par le Département, et proche d'habitations avec jardins et prairies ouvertes. Elles font partiellement l'objet de dépôts de végétaux.

Les terrains sont enclavés et accessibles par un chemin privé.

Ces parcelles de prairies sont ponctuellement gérées par pâturage. Les parcelles sont partiellement délimitées par des haies et des fourrés.

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

Les parcelles concernées sont issues de la partition d'une prairie dans les années 1960. Les différentes portions ont été bâties au fil du temps et les parcelles de Mme Françoise CHAUDET n'ont pas été bâties.

Les deux parcelles font la jonction entre deux secteurs de prairies du Département, côté dune et côté intérieur de l'île. Ce dernier correspond à un îlot de pâturage géré par l'intermédiaire d'une autorisation d'occupation agricole par une agricultrice de l'Ile d'Aix. La constitution d'un nouvel îlot d'exploitation cohérent et directement accessible depuis les bâtiments d'exploitation est un élément déterminant dans le maintien de l'élevage sur l'Ile d'Aix. L'activité d'élevage est un outil d'entretien indispensable des milieux naturels typiques et du paysage remarquable de l'île, pour lutter notamment contre l'embroussaillage, la fermeture des milieux naturels et donc leur appauvrissement en termes de biodiversité et de fenêtres paysagères. L'élevage représente également un moyen préventif de lutte contre les incendies.

Les fonctions écologiques de ces prairies naturelles sont vitales afin de conserver des espèces locales et jouer un rôle de réservoir écologique. Cette trame verte est essentielle d'un point de vue paysager dans ce site classé de renommée, et reste garant de la pérennité des espèces et de la qualité des espaces naturels, car elle leur permet d'accomplir les cycles biologiques nécessaires à leur survie.

Ce type d'espace reste menacé par des usages qui compromettent sa qualité paysagère et écologique (installations diverses, dépôts de matériaux, plantation d'espèces exotiques envahissantes, etc.). L'usage actuel de zone de dépôt de matériels vétustes n'est pas compatible avec la réglementation du site classé et ni avec les objectifs du site Natura 2000.

La préservation de ces terrains est donc motivée par ses potentialités paysagères ses qualités prairiales, la résorption de son usage actuel, pour la préservation de la biodiversité.

4 – Protections environnementales officielles :

Les parcelles sont situées dans plusieurs zonages identifiant sa valeur écologique et paysagère potentielle :

- Site Classé « Estuaire de la Charente »,
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 n° 540004572 « Ile d'Aix »,
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 n°540014607 – « Estuaire et Basse Vallée de La Charente »,
- Zone de Protection Spéciale du réseau Natura 2000 n° FR5412026 « Pertuis Charentais- Rochebonne»,
- zone N naturelle protégée, du Plan local d'Urbanisme, induisant une réglementation très restrictive encadrant l'occupation et l'usage des sols.

Ces périmètres réglementaires et zonages environnementaux attestent de la valeur environnementale de ces terrains et de l'Ile d'Aix plus généralement.

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, d'améliorer la qualité du milieu et du paysage et de garantir leur pérennité.

Le projet consistera à améliorer l'état naturel et la biodiversité de la prairie, en mettant en place un projet de restauration, d'entretien et de valorisation de ces milieux naturels en collaboration entre le Département, la Commune, l'intercommunalité et les différents partenaires associatifs et institutionnels. La recherche d'une conservation des espaces prairiaux est un axe fort de cette politique, s'inscrivant dans les actions de préservation des paysages et des milieux naturels de l'Ile d'Aix.

Les parcelles seront gérées pour favoriser la biodiversité tout en conservant l'aspect paysager. La gestion sera assurée dans le long terme avec une gestion agricole extensive reconnue et durable.

L'objectif de conservation de l'habitat naturel de type prairie conduira dans une première phase à nettoyer les dépôts de végétaux et remettre en état la parcelle. Une remise en place de la gestion agricole par pâturage, via une autorisation d'occupation agricole avec un agriculteur local, permettra de restaurer le caractère paysager et naturel des lieux. Cette gestion permettra d'étendre la superficie de prairie naturelle et renforcer sa qualité au bénéfice des espèces patrimoniales associées.

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 l'Ile d'Aix. Ainsi les parcelles qui seront acquises, seront gérées dans un objectif de conservation de la faune, de la flore, des habitats naturels à l'aide d'un plan de gestion.

Un suivi scientifique sera mis en place en partenariat avec les acteurs locaux de la gestion des espaces naturels et en concertation avec la Commune.

A terme, lorsque l'ensemble des parcelles constituant ce secteur sera maîtrisé sur le plan foncier, des supports d'interprétation du patrimoine naturel pourront être proposés dans le cadre du réseau de cheminements existants et en tenant compte de la fragilité du milieu et de sa quiétude. Des animations de découverte de la nature encadrées à l'attention du grand public et des scolaires pourront y être organisées.

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 ouvert au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel ou la sécurité des usagers, afin de découvrir les paysages et espèces naturelles locales liées à ce type de milieu.

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 (15 000 €), soit 2 230 € (terrain nu à 1,88 €/m²), compte tenu des contraintes réglementaires qui frappent les terrains (inconstructibilité) 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