

4 500 lits à Vert-Bois : quand Oléron a

HISTOIRE. Combattu localement malgré le soutien des élus, cet immense projet qui a acté la naissance de la Société de protection des paysages

Philippe Lafon

Avec l'érosion que connaît l'île d'Oléron depuis 40 ans, de nombreux insulaires qui ont connu cet énorme projet immobilier, au début des années 1960, se demandent où en seraient aujourd'hui les constructions. Nous en parlerons dans une prochaine édition. Retour sur une affaire qui a failli détruire une centaine d'hectares de forêt, et qui est à l'origine de la création de la Société de protection des paysages de l'île d'Oléron (SPPIO). Sans ces opposants, Vert-Bois (Dolus d'Oléron) ressemblerait à La Grande-Motte aujourd'hui.

Comme les stations de Méditerranée

Pour bien comprendre, il faut remonter au début des années 1960. Le conseil général vient d'entériner le projet de construction du pont, dont l'ouverture est prévue pour 1966. Si la quasi-totalité des Oléronais le réclament depuis longtemps, chacun s'inquiète des flux touristiques à venir. Quant au contexte national, l'économie est florissante et le tourisme a le vent en poupe. L'État cherche à offrir aux classes moyennes émergentes des

lieux de villégiature modernes et accessibles, tout en dynamisant économiquement des régions côtières encore sous-équipées.

C'est dans ce contexte qu'est lancé, en 1963, le programme de la Mission interministérielle d'aménagement touristique du littoral du Languedoc-Roussillon. Une expérience pilote qui va transformer les plages désertes du Midi en stations balnéaires bien connues. Les côtes de l'Atlantique entrent dans la même réflexion. La station de Seignosse-Le Pénon ouvrira le bal. Quant à l'île d'Oléron, les urbanistes et les services de l'État lorgnent sur ses terres encore sauvages, riche d'espaces naturels et de longues plages de sable fin. On les imagine transformées en stations modernes, capables d'accueillir une clientèle en quête de dépaysement.

Un projet de 10 000 lits au départ

Les élus oléronais perçoivent les promesses économiques de ces projets. En termes d'emplois saisonniers par exemple, mais aussi de valorisation du foncier et de dynamisme commercial. Lancement des grandes manœuvres en juillet 1963 quand ils créent un Syndicat intercommunal pour l'aménagement et l'équipement

général de l'île d'Oléron. Puis ils missionnent la Société centrale pour l'équipement touristique (Sceto), afin de mener une grande enquête sur l'île d'Oléron.

Plusieurs secteurs sont identifiés pour accueillir les hordes de vacanciers. À Saint-Trojan-les-Bains par exemple, sur 80 hectares de forêt, au sein du secteur forestier de Boyardville (240 ha), ou à Chaucre et à Domino (90 ha), avec notamment la construction d'un village vacances VVF proche des Seulières. Quant au secteur de Vert-Bois, prioritaire, on y prévoit un ensemble immobilier sur 200 hectares pouvant accueillir 10 000 lits. Un port en eaux profondes pourrait même être aménagé à proximité, à La Perroche.

La route existe encore aujourd'hui

Le 25 juillet 1964, les maires oléronais, par l'intermédiaire de leur syndicat Sivom (l'ancêtre de la communauté de communes), s'engagent dans ce vaste projet d'aménagement de Vert-Bois. Les ambitions sont légèrement revues à la baisse : 4 500 lits "seulement". Ils confient cette tâche à la Société d'économie mixte de Royan (SemarRoy), dont le président n'est autre le député-maire de Royan, Jean-Noël de Lipkowski. Un homme, par ailleurs secrétaire d'État, qui appuiera le dossier de tout son poids politique.

Le dossier s'accéléra en 1970 après le feu vert du préfet. Les élus oléronais contractent un premier emprunt pour financer l'opération. En particulier pour acheter les terrains à l'Office national des forêts (ONF). C'est l'architecte parisien Claude Calmettes qui est chargé du programme. La SemarRoy demande un budget d'un million de francs aux élus insulaires pour financer l'opération de communication. Elle n'aura finalement pas lieu. Est en revanche réalisé un fragment de la future route qui devait traverser la forêt le long des lotissements jusqu'à la Rémigecasse. Il existe encore aujourd'hui : c'est le parking des Écossais.

Des hôtels de dix étages

En mars 1971, entre les murs de la mairie de Dolus, la maquette du projet de Vert-Bois est officiellement présentée aux élus oléronais en présence de l'architecte Claude Calmettes et du directeur de la SemarRoy. Le Casteloléronais Claude Jousseume, conseiller général, futur maire et futur député, fait partie des plus enthousiastes.

Ce programme immobilier doit s'étendre sur 3 kilomètres de long, à cheval sur la forêt et l'arrière-dune.



Le projet était prévu à 200 mètres de la plage de Vert-Bois. Les premières constructions seraient

Au nord, une zone de 29 hectares, résidentielle, où seront construites des maisons individuelles dispersées dans la nature et d'autres regroupées en petits hameaux, ainsi que quatre immeubles de quatre étages. Au sud, 37 hectares de constructions plus denses avec des maisons individuelles. On y prévoit même des campings, ainsi que des hôtels de... dix étages. L'île d'Oléron doit être réservée au tourisme de masse, contrairement au secteur de Royan, davantage tourné vers une clientèle haut de gamme.

Un écrivain à l'origine de la fronde

La riposte arrive au début de l'été 1971. Une pétition est adressée à la Direction départementale de l'équipement (DDE) par l'historien, écrivain et essayiste Emmanuel Beau de Loménie, et par son épouse Jacqueline. Résidents secondaires au Château d'Oléron, tous les deux sont scandalisés par l'étendue du projet et par la destruction de la forêt. Ils se rapprochent de la Société de protection des paysages et de l'esthétique

de la France (SPPEF) pour bénéficier de son appui.

Après l'enthousiasme des débuts, les Oléronais sont de plus en plus nombreux à redouter les effets pervers d'une urbanisation accélérée. On craint la défiguration des paysages, la disparition du milieu dunaire, la rupture des équilibres séculaires entre les villages et leur environnement. Mais les perspectives de développement économiques sont telles que ces voix ne sont guère entendues.

La naissance de la SPPIO

L'enquête d'utilité publique est lancée. Le commissaire enquêteur, maire de Vandré, conditionne son avis favorable à plusieurs préconisations. Les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur des arbres, les hôtels prévus sur la lande de Vert-Bois ne doivent pas excéder trois ou quatre étages. Le reste de la forêt (100 ha) ne doit pas être aménagé. L'arrêté préfectoral est signé le 27 novembre 1972.

Mais le couple Beau de Loménie n'est plus tout seul à s'opposer au projet. Tous les deux lancent une nouvelle

SOCIÉTÉ POUR LA PROTECTION DES PAYSAGES SECTION DE L'ÎLE D'OLÉRON

1, Bd Général Paquette, 17 - LE CHATEAU D'OLÉRON

NON AU MASSACRE DE L'ÎLE VERT BOIS EN DANGER

(Un ensemble immobilier de 4.500 lits dans la lande et la forêt de Vert Bois)

Les membres de la Section de l'île d'Oléron de la Société pour la Protection des Paysages lancent un appel solennel à MM. les Ministres de l'Environnement, du Logement et des Affaires Culturelles, à M. le Préfet, à MM. les sous-Préfets, à MM. les Sénateurs et Députés de la Charente Maritime, à MM. les Conseillers Généraux et les Maires de l'île d'Oléron, en les assurant de leur détermination à s'opposer, jusqu'à la limite de leurs forces au projet immobilier d'une Zac à Vert Bois ; ainsi qu'à l'implantation irrégulière de toute construction dans les zones non aedificandi, telles que les définit le plan local d'urbanisme voté à l'unanimité par MM. les Maires de l'île d'Oléron (qu'il s'agisse de constructions de type classique ou de toutes installations et de toutes bâtisses, même provisoires, telles que caravanes, anciens autobus, cabanes en préfabriqué, etc.).

Ils s'opposent à ces projets :

¹ - Parce que Vert Bois est une des plus belles plages de sable d'Europe, où mer, lande et forêt forment une trilogie naturelle dont toute intervention humaine viendrait rompre l'équilibre.

² - Parce que Oléronais et Estivants, les uns pour la sauvegarde de leur patrimoine, les autres pour des raisons de santé physique et morale ne veulent pas voir un mur de ciment s'élever entre la mer et la forêt. Les autorités élues devraient elles à faire "le mur de l'Atlantique", là où les Oléronais ont fait échouer les Allemands ?

³ - Parce que, vu l'importance des travaux, seules les grandes entreprises nationales de génie civil tireront des bénéfices de l'opération de Vert Bois, tant sur le plan du gros œuvre que des sous-traitances, au détriment des entrepreneurs locaux et de leur personnel, par un apport de main-d'œuvre de passage qui ne sera d'aucun profit pour les budgets des communes.

La pétition, lancée par la SPPIO nouvellement fondée, avait connu un grand succès sur l'île d'Oléron. © Collection Philippe Lafon

échappé de peu à la bétonisation

immobilier était prévu en pleine forêt, à 200 mètres de la plage. Un dossier de l'île d'Oléron (SPPIO). C'était il y a tout juste 50 ans...



aujourd'hui attaquées par l'érosion. © D.L.

association pour s'affranchir de la tutelle de la SPPEF. La bien connue Société de protection des paysages de l'île d'Oléron (SPPIO), qui combatta de nombreux projets immobiliers au fil des années, voit le jour le 20 août 1973. Son président n'est autre qu'Emmanuel Beau de Loménie.

Pétition et victoire juridique

En juin 1974, l'association dépose un recours devant le tribunal administratif de Poitiers. Dans la foulée, la commercialisation des logements est lancée avec deux immenses panneaux publicitaires posés face à la

plage de Vert-Bois. On y trouve, à proximité d'une grande bulle gonflable, une maquette du projet et des formulaires de réservation. Des tracts sont diffusés à foison.

La résistance insulaire s'organise: des Oléronais, dont l'auteur de ces lignes, arrêtent les voitures pour

distribuer une nouvelle pétition contre le projet. Elle remportera un franc succès (8000 signatures) auprès d'estivants venus chercher la plage et son environnement naturel plutôt que le béton programmé. L'opération publicitaire va se terminer par un fiasco qui nécessitera de

tout replier courant août. Les élus oléronais estimeront quelques mois plus tard que cette animation a été « catastrophique au point de vue des dépenses et du mauvais goût ».

Quant au tribunal administratif de Poitiers, il rend son jugement le 29 octobre 1975. Les magistrats prononcent l'annulation de l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1972 qui avait acté l'utilité publique du projet. Il est notamment fait mention du défrichage des terrains et des « troubles graves qu'entraînerait cette création à l'emplacement choisi pour la conservation des sols, du climat et d'un site pittoresque ».

Le Conseil d'État entérine le projet

Hormis ceux de Saint-Trojan-les-Bains, les élus oléronais décident de porter l'affaire devant le Conseil d'État, et ce malgré un revirement assez général de la population locale et estivale, qui a pris conscience du besoin de conserver l'environnement forestier de l'île. Le Conseil d'État rend son jugement en 1980. Si la création d'une station aménagée dans une zone à vocation touristique présente bien un intérêt public, le projet porte une telle atteinte à l'environnement qu'il ne peut être légalement déclaré d'utilité publique.

Après cette victoire éclatante, et le décès de son mari, Jacqueline Beau de Loménie présidera pendant plus de 20 ans la SPPIO, devenant l'emblème de la défense des sites naturels sur l'île d'Oléron. Nombreux sont ceux qui se souviennent de la grande messe annuelle lors de l'assemblée générale du mois d'août, qui se tenait dans une salle de la mairie du Château d'Oléron. L'association est désormais présidée par Monique Vidalenc. ■

PERGOLAS VÉRANDAS FENÊTRES PORTES VOLETS STORES EXTÉRIEURS PORTAILS MOUSTIQUAIRES STORES INTÉRIEURS

CIF CONCEPT ISOLATION FERMETURE
MENUISERIE
55, avenue de Bel Air
SAINT-PIERRE D'OLÉRON
05 46 47 41 14

AMBASSADEUR
CEBEL
FRANCE

DEPUIS
26 ans
SUR L'ÎLE
D'OLÉRON
SHOW-ROOM
80 m²

STADE
ROCHELAIS

www.conceptisolationfermeture.fr
ciftstpierre@orange.fr

VOLETS BATTANTS -25%
SOTHOFERM
l'esprit battant

VOLETS ROULANTS -10%

Jusqu'au 7 novembre 2025

Vert-Bois-Plage : l'histoire d'un naufrage évité

IMMOBILIER. Le projet pharaonique imaginé dans les années 1970 aurait les pieds dans l'eau aujourd'hui. Un nouveau "Signal", comme à Soulac-sur-Mer, a été évité de peu...

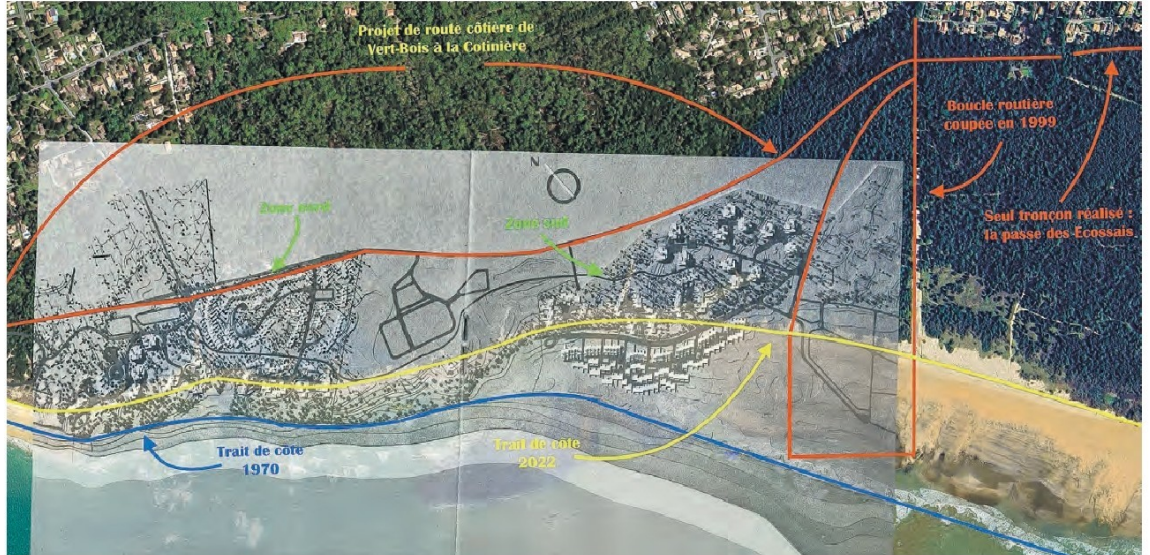
Philippe Lafon

La semaine dernière, nous vous racontions l'histoire de ce projet immobilier pharaonique imaginé à Vert-Bois dans les années 1970. Pas moins de 4 500 lits répartis sur une soixantaine d'hectares à quelques dizaines de mètres de la plage dolusienne. Retoqué par le tribunal administratif de Poitiers, le dossier, baptisé Vert-Bois-Plage, faisait face à une forte opposition locale, malgré le soutien des élus insulaires.

Le rivage a reculé de 225 mètres à Vert-Bois

Il est maintenant intéressant d'imaginer quel aurait été l'impact de ce projet immobilier sur la forêt et la lande vierge de Vert-Bois. Et surtout d'envisager ce qu'il en serait aujourd'hui face à l'érosion du littoral. À l'époque, la côte était en accretion depuis des siècles : la côte sud de Vert-Bois avançait d'environ 5 mètres chaque année. Changement de décor au début des années 1980 (en 1975 à Gatseau), quand le processus d'érosion démarre. Depuis, il n'a malheureusement pas cessé, avec un recul moyen de cinq mètres par an. Sur 45 ans, le rivage a donc reculé d'environ 225 mètres à Vert-Bois.

En se référant aux images aériennes de l'Institut national de l'information géographique (IGN), et en les superposant à une photo du projet, on constate que la zone sud



Si le projet avait vu le jour, plus d'une centaine de logements auraient aujourd'hui basculé dans l'océan. © Philippe Lafon

présente des appartements situés à 50 mètres seulement du rivage, pour les plus proches.

Des appartements sous l'eau

Avec une érosion estimée de 225 mètres à hauteur de Vert-Bois sud, l'ensemble des appartements de la zone (90 environ) et une dizaine de maisons, auraient basculé dans l'océan depuis quelques années. La zone nord, si elle avait été réalisée,

serait moins touchée, avec une dizaine de maisons "seulement".

Cette affaire fait inévitablement penser à l'ensemble immobilier Le Signal, à Soulac-sur-Mer, constitué de deux immeubles collectifs construits en 1967 et en 1970. Ils sont alors les premiers jalons d'un vaste ensemble immobilier de 14 bâtiments (1 200 logements) assortis d'hôtels, de commerces, d'une thalassothérapie ou d'avenues, à moins de 200 mètres de la plage.

Comme Le Signal à Soulac

Le promoteur ayant rapidement et "heureusement" fait faillite, ce projet immobilier de Soulac-sur-Mer a été interrompu. Menacés par

l'océan qu'ils dominaient jadis, les deux premiers immeubles ont été rasés en 2023. Les 75 propriétaires ont été indemnisés à hauteur de 7 millions d'euros par l'État. Prévu dans la forêt et sur l'espace dunaire, le projet de Vert-Bois-Plage aurait subi le même sort. C'est donc un nouveau "Signal" qui a été évité sur l'île d'Oléron.

Ce projet de Vert-Bois avait été confié à l'architecte parisien Claude Calmettes, alors âgé d'une quarantaine d'années (voir encadré). Sa mission : loger 4 500 personnes dans un ensemble composé de maisons individuelles et d'appartements regroupés en village. Auxquels viendront s'ajouter deux restaurants, 300 lits d'hôtel, un centre

équestre, neuf courts de tennis, une piscine, un centre commercial de 1 000 m², un marché en plein air, etc. Un chantier qui devait s'étaler sur cinq ans.

« La vie sera douce à Vert-Bois-Plage »

On se souvient qu'une petite plaquette de 12 pages avait été distribuée près de la plage durant l'été 1974. Elle se terminait par une promesse : "La vie sera douce à Vert-Bois-Plage." Mais la lutte, engagée par le couple Beau de Loménie, fondateur de Société de protection des paysages de l'île d'Oléron (SPPIO) à l'époque, fera finalement capoter le projet, en 1975. ■

L'ARCHITECTE DU PROJET

Né à Paris en 1929, Claude Calmettes, l'architecte du projet "Vert-Bois-Plage", s'est formé à l'architecture à l'école nationale supérieure des Beaux-arts de Paris, à une époque où la discipline s'enseignait encore dans cette école. Les élèves architectes travaillaient alors dans des ateliers dirigés par des maîtres. Claude Calmettes reçoit au cours de sa formation plusieurs récompenses, ainsi qu'une mention bien lors de l'obtention de son diplôme d'architecte DPLG, en 1958.

Il ouvre ensuite, à Paris, l'agence d'architecture et d'urbanisme Calmettes en 1959. Excellent architecte et d'une grande culture, il va travailler pour de nombreuses collectivités publiques, notamment à Saintes (1985-2003), où il est durant 5 ans l'architecte conseil pour d'importants programmes d'urbanisme. Parallèlement, il exerce des activités d'enseignement, notamment à Paris.

À partir de 1962, Claude Calmettes va consacrer 40 ans de sa vie professionnelle à la ville de Villefranche-de-Rouergue (Aveyron) dont il est l'architecte conseil. Passionné par la mémoire des pierres, il est celui qui a remis en selle le concept de bastide enfoui dans les profondeurs de l'Histoire et de l'urbanisme. Il est ainsi le fondateur du Centre d'étude des bastides (CEB) du grand sud-ouest, en 1983, pour lequel il a écrit de nombreux ouvrages de référence.



L'architecte parisien Claude Calmettes était alors âgé d'une quarantaine d'années. © Collection Philippe Lafon

FORUM DE L'HABITAT ET DE L'ÉNERGIE

STANDS ARTISANS
AIDES FINANCIÈRES
CONSEILS TECHNIQUES
MINI-CONFÉRENCES...

SAMEDI 8 NOVEMBRE 2025
13H À 18H - LA CITADELLE
LE CHÂTEAU-D'OLÉRON ENTRÉE LIBRE

France Rénov' | Agence Régionale de l'Énergie | Nouvelle-Aquitaine | CEE | Les certificats d'économie d'énergie