

**ESPACES NATURELS SENSIBLES  
EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DÉPARTEMENTAL  
DANS LA COMMUNE DE LA COUARDE-SUR-MER**

---

**PÔLE AMÉNAGEMENT &  
ENVIRONNEMENT**

**COMMISSION PERMANENTE  
du 23 juillet 2021**

**Direction de l'Environnement et de la  
Mobilité**

**DELIBERATION  
N° 2021-07-23-113**

La Commission Permanente du Département réunie à la Maison de la Charente-Maritime de La Rochelle, le 23 juillet 2021 à 14h45, sous la présidence de Mme Sylvie MARCILLY, Présidente du Département,

Agissant par délégation de l'Assemblée Départementale (délibération du 1<sup>er</sup> 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 que, par délibération n° 104 du 2 avril 2015, l'Assemblée Départementale avait autorisé son Président à exercer en son nom le droit de préemption du Département dans les Espaces Naturels Sensibles lorsque la Commission Permanente ne peut intervenir en raison des délais et que le Président a délégué l'exercice de ce droit au Premier Vice-Président,

Considérant la création de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles de la commune de La Couarde-sur-Mer, par délibération de l'Assemblée Départementale du 23 février 1981 et de ses extensions, par délibérations de l'Assemblée Départementale des 15 décembre 1995, 28 mai 1999 et 9 octobre 2003,

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

Considérant que les actions de la politique de préservation et de gestion des Espaces Naturels Sensibles dans l'Île de Ré sont financées par le produit du droit départemental de passage institué sur le pont de Ré,

Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 11 mars 2021, par laquelle Maître Olivier ALLILAIRE, informait de la volonté de M. Alain KINDERMANS et des Consorts DUPONTREUE de vendre leur parcelle cadastrée section AK n° 456, d'une superficie totale de 495 m<sup>2</sup>, sise dans la commune de La Couarde-sur-Mer, au lieu-dit « La Combe de la Fontaine des Brardes », pour un montant de 10 000 €,

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

\*  
\*   \*   \*

Je vous serais obligé de bien vouloir en délibérer et de prendre acte de la décision du 30 avril 2021 concernant l'exercice du droit de préemption départemental à un prix moindre que la Déclaration d'Intention d'Aliéner sur une parcelle sise dans la commune de La Couarde-sur-Mer, au lieu-dit « La Combe de la Fontaine des Brardes »

|                                              |           |                          |                    |
|----------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------|
| Réf. cadast. :                               | AK n° 456 | Superficie :             | 495 m <sup>2</sup> |
| Vendeurs :                                   |           | M. Alain KINDERMANS      |                    |
|                                              |           | Mme Catherine DUPONTREUE |                    |
|                                              |           | M. Jacques DUPONTREUE    |                    |
| Prix au m <sup>2</sup> :                     |           | 1,07 €                   |                    |
| Prix du terrain nu :                         |           | 529,65 € arrondi à 530 € |                    |
| Indemnités pour les aménagements (clôture) : |           | 1 000 €                  |                    |
| <b>Montant de l'acquisition :</b>            |           | <b>1 530 €</b>           |                    |

Cette décision est prise pour les raisons suivantes :

1 - La politique départementale de préservation des Espaces Naturels Sensibles dans l'Ile de Ré :

Le Département mène une politique de maîtrise foncière des espaces naturels de l'Ile de Ré 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'Etat, 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 des parcelles est un des axes forts de cette politique, luttant ainsi contre le mitage de l'espace et l'installation de constructions parasites et s'inscrivant dans les actions de préservation des paysages et des milieux naturels de l'Ile de Ré.

Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles, adopté le 26 octobre 2018, a inscrit le site des Dunes du Littoral Sud de l'île de Ré parmi les sites Espaces Naturels Sensibles actifs (prioritaires), pour lesquels les différents outils de préservation, de gestion et de valorisation du Département seront mis en œuvre, afin de les protéger définitivement.

Le Département, en accord avec la Commune de La Couarde-sur-Mer a défini une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles dans l'espace littoral, rétro littoral et forestier de la commune, afin de préserver le paysage unique des lieux ainsi que la qualité des milieux naturels présents : dunes, pelouses sableuses et bois littoraux, 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, etc.),
  - la restauration du milieu naturel (mise en défense des zones très sensibles, reimplantations, 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 de la parcelle :

La parcelle concernée est localisée dans le Bois Henry IV, entre le littoral de la commune de La Couarde-sur-Mer et la Route Départementale n° 735, et entre le village de La Couarde-sur-Mer et le rond-point de la Passe au Nord. Elle est riveraine de la Forêt Domaniale, gérée par l'Office National des Forêts. Ce terrain est situé à environ 130 mètres du littoral.

La parcelle est un terrain naturel servant d'extension au jardin de la propriété riveraine. Elle comprend une clôture sur poteaux bois sur les périmètres Sud et Ouest et d'une clôture doublée de brande sur le périmètre Est. Un boisement de chênes verts à Pin maritime sur dune sableuse est bien présent dans la parcelle, végétation caractéristique des dunes boisées en situation littorale (Habitat d'intérêt Européen). La clôture est peu esthétique dégradant ainsi la qualité paysagère et environnementale de ce site inscrit.

## 3 – Les enjeux de préservation des milieux et des paysages de la parcelle concernée :

Le Bois Henry IV est une forêt de chênes verts ancienne, remarquable par ses qualités biologiques, paysagères et son rôle de protection de la côte par la fixation du massif dunaire. C'est un des poumons verts de l'île de Ré, et constitue un réservoir écologique spécifique à ce type de milieu de dunes blanches et dunes boisées.

Les dunes du Bois Henry IV constituent la partie septentrionale du massif dunaire de la côte Ouest de l'île de Ré, qui débute au Nord juste après la zone du Boutillon, se prolongent et s'élargissent dans Le Bois-Plage-en-Ré dans la zone des Gouillauds, et s'amenuisent vers le littoral de Sainte-Marie-de-Ré, pour laisser place à des micro-falaises calcaires, présentant parfois quelques reliques de dunes plaquées.

L'évolution de la zone urbaine du village de La Couarde-sur-Mer a progressé au cours des années par un développement urbain sur les dunes de la côte Ouest, et a fini par être stoppée dans le secteur du Bois Henry IV, grâce des opérations de maîtrise foncière par expropriation du Département dans les années 1980 afin de préserver les boisements, les dunes et garantir la pérennité de ce cordon dunaire, indispensable pour faire face à l'érosion marine, la submersion, pour garantir la qualité du paysage naturel et la coupure d'urbanisation constitué par cet espace naturel remarquable.

Ainsi, les acquisitions publiques représentant une trentaine d'hectares, sont aujourd'hui gérées par l'Office National des Forêts et le Département. Ils ont pour vocation la préservation du massif dunaire boisé, la sauvegarde de ce paysage et de ses caractéristiques écologiques.

Les opérations de maîtrise foncière se poursuivent aujourd'hui par le Département, dans le cadre de la zone de préemption établie avec la Commune de La Couarde-sur-Mer. La forêt du Bois Henry IV est incontestablement un espace naturel vulnérable qu'il convient de protéger, compte tenu des enjeux écologiques et paysagers de ce secteur, mais aussi du rôle important de digue naturelle que sont les dunes lors des tempêtes. Ces dunes, fortement soumises à l'érosion marine et éolienne, sont en net recul et nécessitent tous les ans un travail de préservation important pour tenter de conserver leur rôle de rempart. Cette préservation passe par la mise en place de clôtures et de ganivelles pour canaliser le public et empêcher le piétinement, pour aider à la recolonisation naturelle de la végétation et ainsi fixer ces dunes.

Les dunes, habitat naturel protégé au niveau européen par l'annexe 1 de la Directive Habitat, sont des milieux extrêmement fragiles et menacés par le piétinement et toute forme d'aménagement. Leur conservation est motivée par leur grande richesse floristique et faunistique, d'autant plus importante que les surfaces dunaires sont toujours faibles, très souvent menacées et endommagées par les divers aménagements et constructions liés aux pressions touristiques. La formation végétale des dunes boisées à chênes verts, typique de nos côtes mais aussi caractéristique des milieux méditerranéens et les espèces typiquement locales donnent toute la richesse à ces dunes.

Les fonctions écologiques de ces milieux naturels sont vitales à l'échelle de l'île de Ré, afin de conserver des espèces emblématiques et menacées ainsi que des corridors écologiques qui leur permettent d'accomplir les cycles biologiques et le fonctionnement écologique nécessaire à leur survie.

Le Bois Henry IV constitue la coupure verte séparant le village de La Couarde-sur-Mer et la zone de rétrécissement géomorphologique du Martray et séparant l'océan aux marais de la côte Est. Cette trame verte, inscrite dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale est essentielle pour la préservation des paysages.

Dans les zones où la maîtrise foncière publique n'a pas encore abouti, ce type d'espace a été mité par une occupation dénaturant le caractère des lieux et reste menacé par d'autres occupations anthropiques (cabanisation, jardin d'habitation, installations de loisirs et dépôts de matériaux divers, piétinement). En conservant l'usage de celle-ci en jardin, le terrain continue à être dénaturé d'un point de vue écologique et paysager, et sa vocation environnementale compromise.

Enfin, cette parcelle, de par son usage et sa situation, est exposée aux risques d'incendie dans cette zone forestière naturellement sèche.

#### 4 – Protections environnementales officielles :

La parcelle concernée est située en :

- site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930,
- zone Nr (espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1, Bois Henri IV, n°540014398,
- Espaces Boisés Classés,
- bordure de Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux,
- bordure de zone Natura 2000 Dunes et Forêts Littorales de l'île de Ré (FR 5400425),
- bordure du site classé,
- zone de risque Feux.

Ces différents zonages de protection de la nature et des paysages attestent officiellement des qualités biologiques et paysagères de ce site et de la nécessité de sa protection.

## 5 – Le projet de valorisation des espaces naturels sensibles :

Le Département exerce son droit de préemption sur cette parcelle afin de retrouver sa vocation et les qualités de milieu naturel, et de garantir la pérennité de leur protection.

La clôture et tous les éléments anthropiques ou exogènes seront éliminés pour offrir un aspect paysager en accord avec le site inscrit. Le terrain sera géré de façon à optimiser la qualité biologique des lieux et à obtenir un habitat d'intérêt Européen de type Dune boisée en situation littorale. A terme, la gestion de cette parcelle, limitrophe à la Forêt Domaniale, pourra être confiée à l'Office National des forêts, pour retrouver toutes ses qualités de dunes boisées.

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

Cette opération de remise à l'état naturel s'inscrit dans un projet global de renaturation, de préservation et de valorisation de l'ensemble des espaces naturels de la commune de La Couarde-sur-Mer, en cours de maîtrise foncière par le Conservatoire du Littoral et le Département.

Ainsi l'ensemble des parcelles qui seront acquises dans ce secteur seront au fur et à mesure remises à l'état naturel. Afin d'améliorer la qualité écologique du site, on cherchera, si possible par régénération naturelle, à installer une végétation typique des dunes boisées du littoral (chênes verts, pins maritimes, arbousiers, ...) pour y développer une biodiversité locale riche, tout en veillant à la sécurité du public (élagages de branches mortes au-dessus du chemin communal, limitation du risque incendie). Un suivi scientifique sera mis en place en partenariat avec les acteurs locaux de la gestion des espaces naturels.

A 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. Des animations de découverte de la nature encadrées 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 cette parcelle fait partie. Le site sera ouvert au public 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 (10 000 €), soit 1 530 € (terrain nu à 1,07 € le m<sup>2</sup>), compte tenu des contraintes réglementaires qui frappent le terrain (zone non constructible, zone de risque feux) et par comparaison avec des acquisitions réalisées pour d'autres terrains de même nature.

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme,  
La Présidente du Département,  
Sylvie MARCILLY