

M. Jean Pierre BORDRON
Commissaire enquêteur
C/O Hôtel de Ville,
1, avenue des Tilleuls
17110 SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

Paris, le 19 octobre 2021

Par lettre RAR et par mail

N/Réf. : SCI LES YUCCAS / SAINT GEORGES DE DIDONNE PLU 2020-2021 - 2000025

Objet : Révision du Plan de Prévention des Risques Naturels

Monsieur le commissaire enquêteur,

1. Je suis le conseil de la SC Les Yuccas, domiciliée au 36 rue Michel Ange, 75016 PARIS, qui est propriétaire d'un terrain situé au 154, boulevard de la Côte de Beauté, 17110 SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE, sur les parcelles cadastrées n°155-389.

J'interviens également pour l'indivision Huerre Debré, propriétaire des parcelles situées aux n°76 et n°102 boulevard de la Côte de Beauté.

Le projet de révision du PPRN soumis à enquête publique sous votre supervision depuis le 20 septembre 2021 et jusqu'au 22 octobre 2021 appelle les observations suivantes de ma part.

2. Depuis quelques années les parcelles détenues par ma cliente sont directement concernées par les révisions successives du PLU et aujourd'hui du PPRN de Saint-Georges-de-Didonne.

A l'étude de ces projets de révision, de nombreuses irrégularités sont apparues, dont certaines impacteront la constructibilité de ses parcelles.

Nous avons donc formulé un recours contentieux à l'encontre du PLU.

3. Par un jugement du 6 juin 2019, le Tribunal administratif de Poitiers a fait droit à notre demande d'annulation du PLU de Saint-Georges-de-Didonne (**Pièce n°1**).

Ce jugement a été confirmé en appel suite au désistement de la commune (**Pièce n°2**).

4. Parmi les griefs formulés figurait notamment le tracé de la limite haute du rivage, point de départ de la bande littorale que la commune de Saint-Georges-de-Didonne avait choisi de matérialiser sur les plans de zonage annexés au règlement de son PLU.

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage »

Le point de départ de la bande littorale correspondant à la limite des plus hautes eaux, soit le point le plus élevé que peut attendre l'océan par un jour de grande marée en dehors d'un événement météorologique exceptionnel.

5. Or le tracé retenu par le PLU de 2018 était manifestement erroné : un tracé qualifié de « *trait de côte* » était placé jusqu'au parapet en béton – de sorte qu'il fallait en comprendre que la commune choisissait de fixer au parapet la limite des plus hautes eaux, rendant illégalement la parcelle de ma cliente inconstructible, ce que le rapporteur public du Tribunal Administratif de Poitiers relevait ainsi (**Pièce n°3** – page 15 – point 2.3.4.2) :

« Disons-le, car ça peut intéresser la commune, l'argumentation est très convaincante et il fait peu de doute, selon nous, que la limite haute du rivage n'a pas été déterminée correctement. Elle a été fixée au parapet qui borde le boulevard, ce qui, d'après notamment les données de l'IGN et du SHOM (service hydrographique et océanographique de la Marine), ne correspond pas à la limite jusqu'à laquelle les plus hautes mers peuvent s'étendre, en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles (ce qui, vous le savez, est la limite haute du rivage au sens de la loi littorale, par combinaison des jurisprudences Société Coprotour et Kreitmann). »

Le Tribunal Administratif a suivi cette analyse dans son jugement du 6 juin 2019 désormais définitif, au point 33 (**Pièce n°1**) :

« En ce qui concerne la matérialisation de la bande littorale :

33. Il ressort des pièces du dossier que, s'agissant de la détermination de la bande littorale des 100 m sur le document graphique du PLU, d'une part, le point de départ de cette bande a été fixé, en méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, le long du boulevard de la Côte de Beauté au niveau du parapet, soit bien au-delà de la limite haute du rivage en l'absence de phénomène météorologique exceptionnel. »

La substance du jugement est méconnue dans le dossier de PPRN soumis à enquête publique.

Dans le nouveau PLU adopté en 2021, la Mairie a fait le choix de retirer le tracé de la bande littorale mais certains éléments objectifs laissent penser qu'elle compte sur le PPRN pour rétablir le tracé erroné.

6. L'examen du plan de zonage annexé au projet de Plan de Prévention des Risques Naturels, permet en effet de constater que le tracé erroné est reproduit à l'identique : **à nouveau le document place le trait de côté le long du parapet, à un niveau bien plus élevé que la limite des plus hautes eaux (Pièce n°4).**



Trait de côte matérialisé en jaune sur le plan de zonage réglementaire

Ce tracé est également reproduit à l'annexe 9 de la note de présentation du PPRN (Pièce n°5) :



Tracé de côte actuel matérialisé en bleu sur l'annexe 9 de la note de présentation

Ce faisant le PPRN semble entériner une servitude d'urbanisme au détriment des propriétaires et suggère que les parcelles de ma cliente se trouvent dans la bande littorale des 100 mètres dès lors que le PPRN sera opposable à toute demande de permis de construire qui serait présentée dans la zone.

7. En dessinant de la sorte un « *trait de côte* » le plan de zonage réglementaire crée en réalité une confusion entre deux notions distinctes :

- Tout d'abord la notion de limite des plus hautes eaux en dehors d'évènements météorologiques exceptionnels (aussi appelée PHMA pour Plus Haute Marée Astronomique), qui sert de point de départ à la bande des 100 mètres inconstructibles ;
- Ensuite la notion de limite de submersibilité, qui correspond à la limite des plus hautes eaux lors d'évènements météorologiques de référence, qui sert dans le cadre de l'analyse du risque d'érosion.

En l'état, le tracé retenu sous le libellé « *trait de côte* » dans le plan de zonage réglementaire du PPRN correspond en réalité à celui de la limite de submersibilité, de sorte qu'il est à la fois mal placé – et donc manifestement irrégulier au regard du jugement du Tribunal Administratif de Poitiers – et à la fois mal libellé.

Un tel tracé ne saurait subsister.

8. La méthode d'élaboration du « *trait de côte* » utilisée par les auteurs du PPRN est manifestement irrégulière.

En effet, l'article 89 de la loi n°95-115 du 4 février 1995, dite loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire dispose :

« Les informations localisées issues des travaux topographiques ou cartographiques réalisés par l'Etat, les collectivités locales, les entreprises chargées de l'exécution d'une mission de service public, ou pour leur compte, doivent être rattachées au système national de référence de coordonnées géographiques, planimétriques et altimétriques défini par décret et utilisable par tous les acteurs participant à l'aménagement du territoire »

Le décret d'application n°2000-1276 du 26 décembre 2000 de la loi susvisée, dispose :

« I.- Le système national de référence de coordonnées prévu à l'article 89 de la loi du 4 février 1995 susvisée est défini aux II et III.

III.- Altimétrie : Pour exprimer les altitudes liées à la gravité, le système de référence verticale est le suivant :

2° Les systèmes de référence verticale au travers de leurs réalisations locales par marégraphe, nivellement et gravimétrie ou un modèle de géoïde, dans les zones situées hors du champ d'application géographique du système européen de référence verticale.

La cote du zéro hydrographique dans chaque zone de marée est définie à la côte par le service hydrographique et océanographique de la marine dans les systèmes de référence verticale mentionnés au 1° et 2°. »

9. Il ressort de ces dispositions que le calcul de la Plus Haute Marée Astronomique (PHMA), qui correspond à la ligne des plus hautes eaux relève de la compétence exclusive du Service Hydrographique et Océanographique de la Marine puisque c'est une valeur altimétrique localisée dans une zone de marée.

En application de l'article 89 de la loi du 4 février 1995, le tracé du trait de côte, qui est bien une information localisée issues de travaux topographiques ou cartographiques réalisés par l'Etat – en l'espèce les services de la DDT – aurait dû être rattaché au système national de référence de coordonnées du SHOM tel que défini par le décret du 26 décembre 2000.

10. En l'espèce, la méthode utilisée par les auteurs du PPRN pour la détermination du trait de côte est notamment explicitée aux points 3.2.1.1 et suivants de la note de présentation :

« L'évolution du trait de côte a été appréhendée à partir de différents documents disponibles et en particulier :

- ✓ Du cadastre napoléonien (excepté pour Arces pour laquelle ce document n'était pas disponible),*
- ✓ Du cadastre actuel,*
- ✓ De photographies aériennes (1950 et 1996),*
- ✓ D'orthophotoplan (1999 et 2003).*

Tous ces documents n'ont pas forcément été exploitables. En effet, les distorsions des photographies aériennes de 1996 n'ont pas permis un calage cohérent. Ces décalages ont donc généré un trait de côte parfois aberrant. Nous avons choisi de ne pas exploiter davantage les photographies aériennes de 1996.

De la même façon le cadastre napoléonien n'a pu être calé correctement, il n'a donc pas été exploité.

Le cadastre actuel bien que correctement calé n'a pu être exploité, la limite de parcelle de bord ne représentant pas toujours la réalité. »

11. De l'aveu même des auteurs du PPRN, aucun de ces documents n'est d'une grande actualité ni n'offre un quelconque degré de fiabilité scientifique, contrairement aux travaux du SHOM et de l'IGN, qui font référence en la matière, et dont l'usage est prescrit par les dispositions de la loi de 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

La méthode d'élaboration du « *trait de côte* » à partir de ces documents n'est en fait pas réellement explicitée par ses auteurs.

En conséquence, ce tracé retenu par les auteurs du PPRN est entaché d'erreur manifeste d'appréciation, en ce qu'il se fonde sur des données et une méthode incorrecte, et abouti à un résultat incorrect, en violation de l'autorité de la chose jugée.

A défaut d'être corrigé à ce stade, il encourra certainement l'annulation devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

- 12.** Ce tracé est susceptible de porter un préjudice à ma cliente dès lors que le service instructeur de la Mairie de Saint-Georges-de-Didonne risque fort de se baser sur les documents graphiques annexés au règlement du PPRN pour évaluer la constructibilité d'un terrain dans le cadre d'une future demande d'autorisation d'urbanisme.

L'exactitude des mentions graphiques annexées aux règlements d'urbanisme applicables est donc primordiale pour les porteurs de projet, qui se verraient systématiquement opposer ces mentions inexactes, et devraient alors rétablir la vérité de ces indications auprès du service instructeur après s'être vu opposer un premier refus.

Le Tribunal Administratif de Poitiers soulignait ainsi ce risque :

*« Dans ces circonstances, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir des erreurs mentionnées au point précédent, alors même **qu'elles pourraient être de nature à induire en erreur les pétitionnaires et le service instructeur** à l'occasion de la présentation et de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols sur ces espaces »*

Il s'agit pour la SC Les Yuccas de garantir ses droits à construire sur sa parcelle avec toutes les conséquences financières qui s'y attachent, d'autant qu'un tracé erroné fait peser un risque de perte de valeur vénale du terrain.

- 13.** Remédier à cette situation et s'assurer qu'elle ne puisse plus se représenter à l'avenir implique les actions suivantes.

La première modification consiste bien évidemment de placer la limite des plus hautes eaux à son emplacement exact.

Il ne saurait subsister un autre tracé dans un document d'urbanisme susceptible d'engendrer un risque de confusion pour les services instructeurs et les porteurs de projet qui seront amenés à appliquer le PPRN dans leur pratique courante.

Par ailleurs, ce rétablissement n'emporte aucune conséquence sur l'évaluation du risque d'érosion ou de submersion et la détermination des zones inconstructibles du fait de ce risque, de sorte qu'il est parfaitement compatible avec les objectifs du PPRN en la matière.

Dans de nombreux cas, les plans de zonage réglementaire des PPRN en vigueur à d'autres endroits du littoral métropolitain ne font même pas figurer le trait de côte, qui n'est pas essentiel dans le cadre d'un document de planification et de prévention des risques naturels (voir par exemple les plans de zonage réglementaire des PPRN de l'île d'Aix, de l'île d'Oléron ou encore de l'île de Ré).

14. Conformément aux dispositions du décret du 26 décembre 2000, le trait de côte devrait correspondre à la limite des plus hautes eaux tel qu'il ressort du travail commun du SHOM et de l'IGN, basé sur un calcul du niveau de la PHMA (Pièce n°6).

La PHMA mesurée en 2020 figure dans le Référentiel Altimétrique Maritime tenu par le SHOM – Ports de France métropolitaine pour 2020 (Pièce n°6 – point 3.11.2, page 61)¹.

01 3.11.2. Tableaux de données

| Nom | Type | Lat. | Long. | Et. | Année CH | PHMA | PMVE | PMME | NM | BMME | BMVE | PBMA |
|------------------------------|------|---------|---------|------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pointe de Grave ¹ | R | 45 34 N | 01 04 W | 3,81 | 2017 | 05,90 | 05,30 | 04,35 | 03,29 | 02,10 | 01,10 | 00,54 |
| Abords de la Gironde | | | | | | | | | | | | |
| La Cotinière | S | 45 55 N | 01 20 W | 3,20 | 2012 | 06,31 | 05,60 | 04,65 | 03,62 | 02,35 | 01,35 | 00,61 |
| Pointe de Gatseau | S | 45 48 N | 01 14 W | | | 06,02 | 05,35 | 04,45 | 03,44 | 02,25 | 01,25 | 00,51 |
| Cordouan | S | 45 35 N | 01 10 W | | | 05,75 | 05,00 | 04,05 | 03,03 | 01,85 | 00,90 | 00,09 |
| Lacanau | S | 45 00 N | 01 12 W | 3,66 | | 05,30 | 04,65 | 03,75 | 02,69 | 01,60 | 00,65 | -0,02 |
| La Gironde | | | | | | | | | | | | |
| Royan | S | 45 37 N | 01 02 W | 3,65 | 2014 | 06,03 | 05,40 | 04,45 | 03,42 | 02,20 | 01,20 | 00,66 |
| Le Verdon-sur-Mer | S | 45 33 N | 01 02 W | | 2009 | 06,09 | 05,45 | 04,45 | 03,33 | 02,10 | 01,05 | 00,51 |
| Richard | S | 45 27 N | 00 55 W | 4,23 | 2017 | 06,15 | 05,55 | 04,55 | 03,38 | 02,00 | 01,05 | 00,46 |
| Lamena | S | 45 20 N | 00 48 W | 4,60 | 2017 | 06,29 | 05,70 | 04,60 | 03,32 | 01,75 | 00,85 | 00,23 |

| Nom | Repère fondamental | Organisme | Date | RF/ZH | RF/Ref | ZH/Ref | ZH/Elli | Ref |
|------------------------------|--------------------|-----------|------|--------|--------|--------|---------|-------|
| Pointe de Grave ¹ | O.NP-6 | IGN | 1974 | 7,808 | 4,977 | -2,831 | 43,43 | IGN69 |
| Abords de la Gironde | | | | | | | | |
| La Cotinière | O.O.P3-182 | IGN | 2015 | 8,569 | 5,378 | -3,191 | 43,60 | IGN69 |
| Pointe de Gatseau | | | | | | | | |
| Cordouan | | | | | | | | |
| Lacanau | | | | | | | | |
| La Gironde | | | | | | | | |
| Royan | O.GP-30 | IGN | 2011 | 13,044 | 10,054 | -2,990 | 43,36 | IGN69 |
| Le Verdon-sur-Mer | O.NP-10 | IGN | 1974 | 8,827 | 5,948 | -2,879 | 43,39 | IGN69 |
| Richard | O.PQ-24 | IGN | 1975 | 6,812 | 3,953 | -2,859 | 43,33 | IGN69 |
| Lamena | O.PQ-51 | IGN | 1975 | 6,676 | 3,859 | -2,817 | 43,26 | IGN69 |

3.11.2.A. — Références Altimétriques Maritimes pour les sites de la zone de marée des abords de la Gironde.

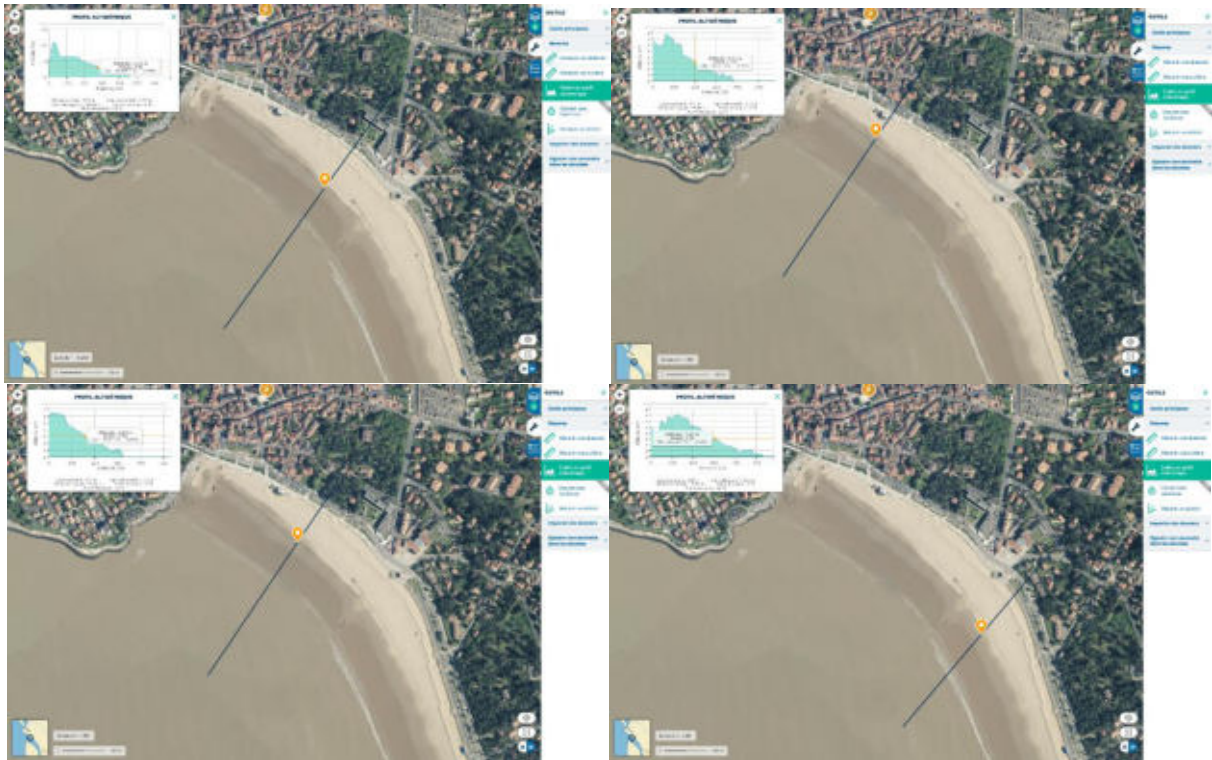
A Royan, qui est le point de mesure de référence le plus proche et le plus approprié pour Saint-Georges-de-Didonne, la PHMA est donc de 6,03 mètres.

15. Pour convertir la PHMA en une altimétrie de référence qui indique le tracé de la limite des plus hautes eaux, il faut lui soustraire la valeur ZH/Ref qui correspond à l'écart entre le zéro hydrographique et le zéro du niveau terrestre tel que mesuré par l'IGN, soit -2,990 m pour le point de référence de Royan.

Il en résulte la valeur suivante, correspondant à l'altitude qu'atteignent les plus hautes eaux par rapport au zéro altimétrique français : $6,03 \text{ m} - 2,990 \text{ m} = 3,04 \text{ m}$.

¹ <https://files.geo.data.gouv.fr/link-proxy/services.data.shom.fr/2020-07-29/5f20bdd7658210a47b0061b6/ram-pack.7z/ram-pack/pdf/ram-2020.pdf>

Le report de cette valeur altimétrique sur la carte IGN à l'aide l'outil de profil altimétrique, en divers points du rivage, produit les tracés suivants :



En reliant ces points entre eux, le tracé du trait de côte correspond à la limite des plus hautes eaux de la cartographie issue de la base de données Histolitt :



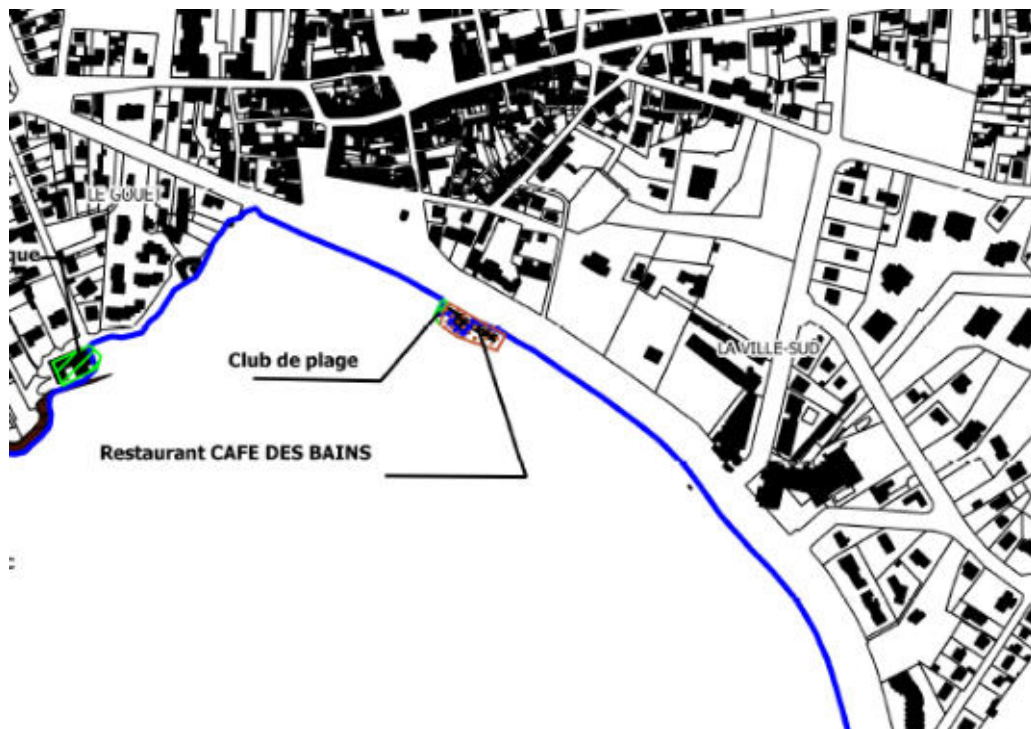
C'est évidemment ce tracé qui devrait figurer dans le PPRN.

16. La seconde modification nécessaire consiste à libeller de manière plus explicite le tracé de la limite de submersibilité figurant sur le plan de zonage du PPRN pour éviter la confusion avec la limite des plus hautes eaux.

Ce nouveau libellé traduirait mieux sa nature : une mesure scientifique de l'avancement de l'érosion littorale et du risque de submersion dans l'embouchure de la Gironde sans portée juridique lourde quant à la constructibilité des parcelles longeant le littoral.

Ce faisant, il serait également plus conforme à la finalité du PPRN : la prévention des risques liés à la progression de l'érosion et à la submersion.

La carte des enjeux figurant en annexe 20 de la note de présentation du PPRN présente une donnée intitulée « *limite de la zone de submersibilité* ».



Annexe 20 – carte des enjeux – limite de submersibilité en bleu

La limite de la zone de submersibilité se situe sensiblement au même niveau que l'actuel tracé du « *trait de côte* » erroné figurant au plan de zonage actuel du PPRN et dans l'annexe 9.

Elle ne devrait normalement ne laisse subsister aucune confusion avec la notion de limite des plus hautes eaux, puisqu'elle exprime simplement la hauteur maximale que l'océan peut atteindre du fait de la présence d'ouvrages de protection, et représente donc un risque théorique d'érosion et de submersion.

17. En conclusion, il apparaît nécessaire que les auteurs du PPRN se conforment aux dispositions réglementaires et législatives en vigueur pour le calcul de la ligne des plus hautes marées astronomiques.

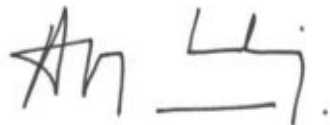
Cette conformité devra figurer de façon explicite dans le règlement du PPRN ainsi que dans la note de présentation afin de ne laisser planer aucun doute sur la nature des mentions contenues sur les plans de zonage.

Par suite, l'intégralité des annexes graphiques seront mis en conformité avec les dispositions du règlement du PPRN.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération les présentes observations et de les annexer à votre rapport d'enquête publique.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer mes meilleures salutations.

William AZAN
Avocat Associé

Handwritten signature of William Azan, consisting of stylized initials 'W.A.' followed by a horizontal line and a period.

PIECES JOINTES

Pièce n°1 : Jugement du TA de Poitiers du 6 juin 2019

Pièce n°2 : Arrêt CAA Bordeaux ord. 7 janvier 2021, n°19BX03234

Pièce n°3 : Conclusions du rapporteur public du 23 mai 2019

Pièce n°4 : Carte du zonage réglementaire du 6 octobre 2020

Pièce n°5 : Annexe 9 – Carte de l'aléa érosion littorale du 23 septembre 2020

Pièce n°6 : Données SHOM / IGN – éléments de calcul du niveau de la PHMA