



Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES

Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

De la Nature et des Hommes

www.sepanso40.fr



Cagnotte, le 30 octobre 2017,

à

Monsieur Eric GUILLOTEAU

Maire

2189, avenue du 11 novembre 1918

40440 - ONDRES

Objet : recours gracieux dirigé contre l'arrêté du 5 juillet 2017 attribuant le permis de construire n° PC 40 209 17D0010 à la SC PATRIMONIALE N. OCEANA pour la modification d'une habitation existante avec création d'un commerce.

Monsieur le maire,

Des citoyens de votre commune nous ont sollicités quant aux travaux de terrassement entrepris récemment sur la parcelle BE 0034, située 36, impasse Nicolas Brémontier à Ondres (40), à l'intérieur de la bande littorale des 100 m.

I - FAITS.

De l'instruction rapide de cette affaire il résulte que :

1. Le 6 juin 2017, vous avez délivré à la SC PATRIMONIALE N. OCEANA, domiciliée à la susdite adresse et représentée par M. Nicolas NOWAK, un permis autorisant la démolition totale d'un local à usage d'habitation d'une superficie de **64,20 m²** construit vraisemblablement en 1970 (n° PD 40 209 17D0003) ;
2. Le 5 juillet 2017, vous avez ensuite délivré à la SC PATRIMONIALE N. OCEANA, domiciliée à la même adresse et représentée par M. Nicolas NOWAK, un permis de construire n° PC 40 209 17D0010 autorisant la modification d'une habitation existante avec création d'un commerce de crèmes glacées dénommé « O'CORNET D'AMOUR ».

La lecture des pièces du dossier révèle la nature des travaux autorisés ainsi qu'il suit :

- le pétitionnaire a précisé (p.4/17 de la demande) : « *Le projet prévoit la **modification de l'habitation existante en rez-de-chaussée (64,20 m2)**. Un commerce est créé au rez-de-chaussée et le logement est déplacé dans l'étage créé pour cet effet.* » ;
- l'auteur de la décision écrit : « **Changement de destination d'une habitation en commerce et création d'un logement de fonction** » à l'étage,
- La superficie autorisée est de 179,90 m2 au titre de l'habitation et 114,40 m2 au titre du commerce soit une surface totale de **244,10 m2**.

II - DISCUSSION DE LA LEGALITE.

La délivrance de ce permis par votre adjoint délégué à l'urbanisme appelle de notre part les observations suivantes quant à sa légalité :

Le permis de construire litigieux porte en réalité sur la construction d'une nouvelle habitation et d'un commerce.

Vous avez autorisé la **démolition totale** de l'habitation existante dont les travaux ont été entièrement exécutés. Nous avons constaté la mise à nu du cordon dunaire à cet endroit, le 27 octobre dernier. Le permis de construire ne pouvait donc autoriser la **modification par changement de destination** du local existant dans la mesure où il a été, avec votre accord, préalablement démoli. Vous avez donc autorisé une **nouvelle construction** et non la l'extension d'une construction existante.

Il suit de là que votre décision est entachée d'inexacte application de la loi.

Il méconnaît le principe d'interdiction de l'urbanisation dans la bande des 100m par application des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme.

Des dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme il résulte que :

Article L121-16

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 ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au [1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement](#).

Article L121-17

L'interdiction prévue à l'article [L. 121-16](#) ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
(...)

Une construction ne peut donc être réalisée dans la bande des 100 m que si elle est située dans un **espace urbanisé** et si elle est en **continuité** avec une agglomération ou un village existant.

Tel n'est pas le cas pour plusieurs raisons.

En premier lieu, l'emprise du projet est totalement contenue dans la bande des 100 m. Les plus hautes eaux atteignent le pied de la falaise de sable à cet endroit. La façade proche du rivage est à 50 m d'une évaluation verticale de la limite du rivage sur le haut de la falaise.

De plus, la parcelle d'assiette du projet est située en dehors d'un espace urbanisé. En effet, un tel espace est caractérisé par une densité significative de constructions (**en ce sens CAA Nantes, 1^{er} juin 2015, n° 14NT01269**). Or, ce lieu isolé ne comprend que le restaurant *La Plancha* et une pizzeria. Il ne réunit donc pas les conditions d'un tel espace (**CAA Nantes, 27 avril 2012, n° 11NT01085**).

Enfin, seules les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau peuvent bénéficier d'une dérogation. Tel n'est pas le cas de commerces ni des constructions à usage de bar restaurant (**CAA Marseille, 8 septembre 2005, n° 02MA00145**).

En second lieu, les habitations antérieures à la loi « Littoral », tel est le cas de la construction en litige, sont frappées d'une interdiction de reconstruction dans la bande des 100 m. La démolition d'un bâtiment suivi d'une reconstruction à l'identique n'est possible qu'en cas de sinistre en vertu de l'article L.111-5 CU. Cette demande de permis de construire aurait dû faire l'objet d'un refus (**TA, Rennes, 10 mars 2005, n° 042382**).

Pour toutes ces raisons, le permis litigieux est entaché de plusieurs erreurs de droit.

Il méconnaît les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme en raison des risques avérés de recul du trait de côte et de submersion marine.

Aux termes des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme :

Article R111-2

Le projet peut être **refusé** ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à **porter atteinte** à la salubrité ou à la **sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Pour refuser un permis de construire sur le fondement du risque d'atteinte à la sécurité publique, l'autorité administrative doit tenir compte tant de la **probabilité** de réalisation de ces risques que de la **gravité** de leurs conséquences s'ils se réalisent (**CAA Bordeaux, 6 octobre 2015, n° 14BX03675, 15BX00662**).

Or, en l'espèce, le risque de recul du trait de côte à cet endroit a fait l'objet d'une caractérisation par le BRGM en décembre 2016¹.

¹ Observatoire de la Côte Aquitaine « *Caractérisation de l'aléa recul du trait de côte sur le littoral de la côte Aquitaine aux horizons 2025 à 2050* », décembre 2016.

Il ressort de ce rapport trois séries de données concernant la commune d'Ondres. A la page 38 (illustration 15) l'érosion dunaire, au cours de la période 2011-2014, a été estimée d'environ 10 à 11m. A la page 54 (illustration 21) le taux d'érosion moyen annuel est estimé à 2m/an et le recul moyen dû à un événement majeur serait de l'ordre de 10 à 20 m (illustration 22).

Enfin, dans les annexes du rapport (p.195 – planche Ondres 1) la projection 2050 prévoit un recul du trait de côte jusqu'à hauteur des actuels parkings de la plage. La probabilité de submersion est donc bien mise en évidence par le BRGM. Quant à la gravité des conséquences, il est évident que les trois constructions existantes (*La Plancha*, la pizzeria et la construction litigieuse), implantées entre la falaise et la zone de stationnement, connaîtront la destruction par submersion. A noter que l'impact lié au changement climatique n'est pas cartographié. Le risque de recul et de submersion est donc sous-estimé, de surcroît.

Au demeurant, vous n'ignoriez pas ce risque puisque vous avez fait signer au pétitionnaire une « attestation » du 10 mai 2017 par laquelle il « **atteste être conscient des risques d'ordre naturels liés à l'érosion du trait de côte et à l'accélération du recul de celui-ci.** ». Il est douteux qu'une telle attestation puisse vous exonérer ainsi que votre adjoint à l'urbanisme de toute responsabilité personnelle.

Par conséquent, vous avez aussi entaché votre décision d'une erreur manifeste quant à l'appréciation des risques de sécurité publique encourus (en ce sens TA Pau, 10 mai 2016, SEPANSO Landes et autres, n° 1401026).

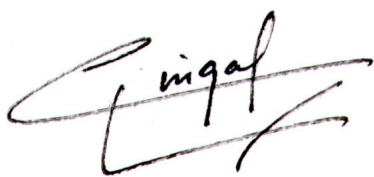
III - CONCLUSIONS.

Au vu des considérations qui précèdent, nous vous demandons de bien vouloir :

- **prévenir l'apparition des conséquences dommageables liées à l'existence des risques d'atteinte à la sécurité publique susmentionnés,**
- **rapporter, dans les meilleurs délais, le permis de construire litigieux, par voie de conséquence.**

A défaut, nous utiliserons toutes voies de droit mises à notre disposition pour faire prévaloir le respect de la loi « littoral » et la sécurité publique. Dans l'immédiat, nous souhaitons obtenir la délégation de fonctions que vous avez consentie à M. ou Mme Dominique MAYS.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma très haute considération.



Georges CINGAL
Président Fédération SEPANSO Landes