

Objet : Défrichement Lotissement Pointe d' Arçay

PROJET DE LOTISSEMENT A USAGE DE LOGEMENTS, PORTÉ PAR LA SAS AIRIS PAYS DE LA LOIRE, ROUTE DE LA POINTE D'ARÇAY SUR LA COMMUNE DE L'AIGUILLON-LA-PRESQU'ÎLE (85)

<https://www.vendee.gouv.fr/Publications/Participation-du-public/Participation-du-public-par-voie-electronique-declaration-d-intention/Amenagement-d-un-lotissement-Defrichement-Route-de-la-pointe-d-Arcay-L-Aiguillon-la-Presqu-ile>

<https://www.democratie-active.fr/l-anse-de-virly/dossier-enquete-publique-dematerialisee-s1012.html>

Commentaires du Collectif Montée Des Eaux (CMDE) soumis à l'enquête publique

par voie électronique à pref-participationdupublic@vendee.gouv.fr
(date limite de consultation publique reportée au 11 09 2026)

Nombre de pages, annexe inclus: 5

1. Le Collectif Montée Des Eaux (CMDE, présentation en Annexe 1) conteste ce projet immobilier, sur plusieurs motifs.

2. En premier lieu, le CMDE conteste que l'horizon donné pour le dérèglement climatique soit de (seulement) 2100, soit quelque 70 ans après livraison, même pas une espérance de vie humaine. Or il est certain que les biens immobiliers qui seraient construits sont destinés à une durée de vie bien au-delà, et ce sera de toute évidence la conviction des acquéreurs, d'autant plus que ce projet ne semble pas soumis (ou pas encore) à BRAEC. Une échéance respectueuse des acquéreurs est a minima de 100 ans, et mieux de 2150.

3. Ensuite, le CMDE conteste une anticipation de la montée des eaux de seulement + 60 cm en 2100 (plus précisément par rapport à la fin du 20ème siècle). Cette anticipation, contenue dans le PPRL en vigueur daté de 2017, date en réalité d'une Circulaire du 27 juillet 2011, de fait légalement caduque depuis le 20 août 2026(cf ¶ 5).

4. L'avis* de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale MRAE souligne pertinemment cette situation.

* <https://www.vendee.gouv.fr/contenu/telechargement/37305/236196/file/Avis%20autorit%C3%A9%20environnementale.pdf>

« L'étude d'impact ne questionne ni la compatibilité du projet avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne, ni le fait que l'élévation potentielle du niveau moyen de la mer à échéance 2100 (cf. <https://meteofrance.com/climadiag-commune>) puisse être supérieure à la valeur Xynthia + 60 cm, support du PPRL de 2017. »

Mais la réponse donnée** n'en tient pas compte et renvoie effectivement au PPRL lui aussi légalement obsolète car basé sur une Circulaire légalement caduque (cf ¶ 5)

** https://www.vendee.gouv.fr/contenu/telechargement/37304/236191/file/4533978_Airis_Pointe-Arcay_Aiguillon_Mem_en_rep_MRAe.pdf

5. En effet, le Décret 'SNGITC' portant **la stratégie adoptée par l'État "Adapter la bande côtière au changement climatique - Stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte 2025-2030"** [Source https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/SNGITC_2030.pdf], Action A3 p. 18, fait explicitement référence au rapport du BRGM produit en sept 2025 à la demande du Ministère de la Transition Écologique, rapport intitulé « *Scénarios de référence pour l'élévation du niveau de la mer* » [<https://infoterre.brgm.fr/rapports/RP-74351-FR.pdf>], qui contient la préconisation (page 37) pour la région concernée jusqu'à **+ 1,41 à 1,42 m en 2150 par rapport à 1995-2014.**



Scénario 3°C (TRACC)		2050	2100	2120	2150
Lieu	Coordonnées	50 [17-83]%	50 [17-83]%	50 [17-83]%	50 [17-83]%
Dunkerque	2,37°E/51,05°N	27 [18,37]	64 [46,86]	82 [58,110]	108 [75,145]
Le Havre	0,11°E/49,48°N	26 [17,36]	63 [48,84]	82 [60,107]	109 [77,140]
Saint-Nazaire	2,20°O/47,27°N	25 [17,34]	62 [50,81]	81 [62,106]	108 [80,142]
La Rochelle	1,22°O/46,16°N	24 [16,33]	62 [49,80]	80 [61,105]	107 [79,141]

Par la hiérarchie des normes, **ce Décret invalide de fait la Circulaire du 27 juillet 2011 et invalide donc l'anticipation de montée des eaux retenue pour le projet.**

6. On note aussi que la commune de Noirmoutier a retenu une anticipation jusqu'à Xynthia + 1 m à échéance 2100 pour la révision de son PPRL.

Réf: <https://www.vendee.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Plans-de-prevention-des-risques-naturels-PPRI-PPRL/PPR-Littoraux/PPRL-de-l-ile-de-Noirmoutier/Dossier-PPRL-de-l-ile-de-Noirmoutier-Revision/Revision-du-PPRL-de-Noirmoutier-Phase-2-Cartographies/Alea-Xynthia-1m>

On note également que la majorité des communes d'Aquitaine ont adopté une anticipation de + 1 m d'ici à 2100 pour leur cartographie du recul du trait de côte à 100 ans.

Même à l'horizon de seulement 2100, le projet est totalement incohérent avec les anticipations retenues en façade Atlantique avant même le Décret sus-indiqué, qui plus est pour une région déjà frappée très lourdement par Xynthia.

7. Qui plus est L'Aiguillon la Presqu'île s'est inscrite sur la liste des communes vulnérables au recul du trait de côte***.

***Décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral

La commune a été inscrite par le décret n° 2024-531 du 10 juin 2024, qui modifiait la liste établie par le décret n° 2022-750. L'Aiguillon-la-Presqu'île y apparaît sous le code INSEE 85001. Cette inscription a été confirmée dans le décret n° 2026-95 du 13 février 2026, actuellement en vigueur. Pour la Vendée, le décret cite notamment L'Aiguillon-la-Presqu'île, La Guérinière, Jard-sur-Mer, Longeville-sur-Mer, Noirmoutier-en-l'Île, Saint-Vincent-sur-Jard, Talmont-Saint-Hilaire et La Tranche-sur-Mer. La fiche Géorisques de la commune confirme également qu'elle fait partie des communes devant adapter leur politique d'aménagement au recul du trait de côte.

Il serait totalement inacceptable que le permis de construire susvisé soit accordé alors que la cartographie de recul du trait de côte serait en cours d'élaboration.

Ce point est en outre **étayé par une décision**** de Justice** toute récente par laquelle le Tribunal Administratif de Rennes a statué qu'un maire peut refuser un permis de construire, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en se fondant sur une carte locale d'exposition au recul du trait de côte. Cette décision valide la possibilité de refuser un permis sur la base de l'article R. 111-2 en se référant aux cartes d'exposition du recul du trait de côte prévues par la loi Climat et Résilience, alors que la carte en question n'a pas encore été approuvée officiellement par l'EPCI qui l'a réalisée (conformément aux dispositions de l'article L. 121-22-1 du code de l'urbanisme), ni annexée au PLU (i), ni intégrée dans le règlement graphique de ce dernier.

**** https://www.linkedin.com/posts/olivier-lozachmeur-36b743223_pour-le-ta-de-rennes-un-maire-peut-refuser-share-7495449656940863488-P8HL/?utm_source=social_share_send&utm_medium=android_app&rcm=ACoAADpvqHIBt14Ph95DhIqyVMpdJCf1E8jOu7c&utm_campaign=gmail

8. En conclusion sur la montée des eaux : le projet doit être revu sur la base d'une anticipation de + 1,41 m en 2150 (plus précisément par rapport à 1995 – 2014 ; or les mers ont monté entre temps de quelques cm par rapport aux 60 cm de la Circulaire de 2011).

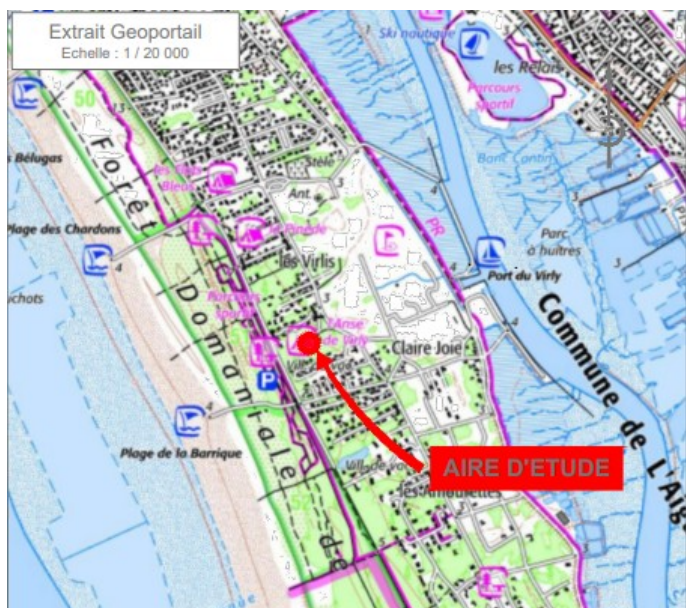
9. Par ailleurs, lorsqu'une hauteur minimum de plancher est indiquée, il faut préciser -ce qui apparemment n'est pas le cas (cf extrait ci-dessous de : ETUDE D'IMPACT – TOME 1 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT)- qu'il s'agit de l'**intrados** (cote inférieure). Ce n'est pas qu'un détail technique, la différence de hauteur avec la cote supérieure du plancher se mesurant en décimètres.

3.1. Cote plancher minimale en zone Ru

Nouvelles habitations

Les habitations nouvelles (construction ou reconstruction) admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier **plancher** habitable au-dessus de la cote de référence « 2100 ». En cas de contraintes techniques

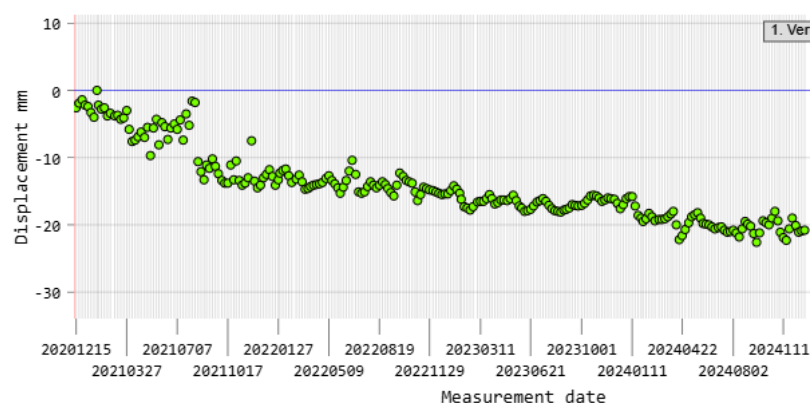
10. Par ailleurs, **le projet ne prend pas en compte la subsidence**, phénomène géodésique millénaire qui affaisse localement le sol selon l'endroit exact de **2 mm à plus de 7 mm par an** [Source Copernicus <https://egms.land.copernicus.eu/>], ce qui abaissera d'autant plus le sol du projet de plusieurs décimètres de maintenant à 2150.



1. Vertical: 40WEtDhfWR

Dataset: Vertical
Point ID: 40WEtDhfWR
Position: 2643550.00 N 3453150.00 E 2.80 m
Mean velocity: -4.30 mm/year
RMSE: 1.90 mm

Incidence angle: 0.00°



11. Globalement, **le projet pour être responsable vis-à-vis des acquéreurs et être autorisé devrait être modifié pour que l'intrados du plancher habitable le plus bas soit rehaussé de quelque 1,4 m.**

Base →	Circulaire 2011	Décret août 2026	Réf.
Anticipation de montée des eaux	+ 0,60 m en 2100	+ 1,41 m en 2150	¶ 3, 4, 5, 6, 7
Différentiel d'origine entre Circulaire de 21011 et rapport BRGM		Quelques cm	¶ 7
Subsidence 2150	Non prise en compte	Plusieurs dm	¶ 9
Prise en compte de l'intrados du plancher bas		Plusieurs dm	¶ 8
Total du différentiel mer-sol	+ 0,60 m	~ 2 m	
Surélévation requise pour le projet		2,0 – 0,6 ~ + 1,4 m	

12. Par ailleurs, la demande de permis de construire **ne prend pas en compte accroissement très sensible en force et en fréquence des événements extrêmes littoraux** dû au dérèglement climatique, lors de la conjonction de fortes marées (plus hautes qu'aujourd'hui), de vents plus forts, de surcotes plus fortes et de vagues plus hautes. A ce propos nous citerons :

- Madame Virginie SCHWARZ, PDG Météo France (Source : linkedin] qui indique que l'intensité des événements extrêmes (tempêtes) devrait être multipliée par 4*, leur durée augmentée de + 25%, et leur fréquence possiblement accrue, sans mentionner les pluies simultanées plus abondantes (ruissellement) ;
- le Professeur Eric CHAUMILLON, Université de La Rochelle, Libération, 31 mars 2026 : « *Mais une simple élévation du niveau marin de 28 centimètres peut faire passer la période de retour d'une submersion marine de 100 ans à 10 ans. Ca change tout* » ;
- le Haut Comité Breton pour le Climat (HCBC) qui annonce une croissance de plus de 100 fois des événements extrêmes d'ici à 2100, et ceci en fait dès une élévation des eaux de + 60 cm [Bulletin HCBC 2026, Tab. 1]. Donc l'aléa dit 'centennal' d'aujourd'hui va devenir annuel ou pluriannuel en 2100, et possiblement bien avant. [Source: https://www.hcbc.bzh/voy_content/uploads/2026/04/Bulletin_HCBC-2026_web.pdf]

13. **En résumé : la demande de permis de construire passe sous silence que les biens immobiliers envisagés sont grevés d'un risque très élevé, sinon quasi-certain, de perte de valeur vénale importante en nu-propriété et en usufruit, à une échéance qui n'atteint même pas une espérance de vie. Et d'un risque élevé de non assurabilité à terme tant pour les propriétaires privés que pour leur collectivité en copropriété ;** on note à cet égard que l'opposabilité de l'assurabilité aux documents d'urbanisme a déjà été évoquée [Thomas ALVAREZ, Institut Sapiens].

14. En conclusion : alors que l'information abonde notamment sur les risques engendrés par le dérèglement climatique que ni l'État, ni la Ville L'Aiguillon La Presqu'île, ni le promoteur ne peuvent ignorer, accorder ce permis de construire serait :

- contrevenir au Décret sus-indiqué ;
- méconnaître la science et les effets du dérèglement climatique ;
- léser gravement les acquéreurs ;
- et générer de nombreux recours contre l'État, la Ville et le promoteur.

Pour le CMDE

Gérard COLLIN

Porte-parole du CMDE

collectifmonteedeseaux@gmail.com

<https://www.appsamsaintmalo.fr/collectif-montee-des-eaux/>

Annexe 1 : le Collectif Montée Des Eaux - CMDE

Le CMDE a été créé fin janvier 2025 pour contribuer au débat public sur un aspect important associé à la montée des eaux et plus généralement à l'impact du dérèglement climatique sur nos littoraux. Le CMDE regroupe actuellement **9 associations***, des experts reconnus et des citoyens, tous motivés par ce défi.

Il prend en outre appui sur un **Conseil Scientifique** composé d'experts de très hauts niveaux : Dr Pr Eric BLAYO, Archi-Urb. Y BORIES, Dr Pr Laurent LABEYRIE (ex rapporteur du GIEC), Dr Pr Jean-Paul PANCRACTIO, Dr Pr Heidi SEVESTRE, Dr Pr Nathanaël WALLENHORST. Associé international : Dr Tom HARRIS (R-U).

Globalement, le CMDE réunit ainsi des **compétences de haut niveau** en climatologie, GIEC, glaciologie, océanologie, marées, droit du littoral, architecture, urbanisme, assurances, sociologie.

Par les associations membres, le CMDE regroupe des milliers de sympathisants. Il est totalement apolitique et totalement indépendant, et ne bénéficie d'aucune subvention. Le CMDE diffuse régulièrement une infolettre à quelque 1500 personnes ayant à connaître professionnellement du littoral.

Les infolettres et les Termes de Référence du CMDE sont disponibles sur le site <https://www.appsamsaintmalo.fr/collectif-montee-des-eaux/>

** Associations membres du CMDE*

- **APEME, Cancale**
- **APPSAM, Saint-Malo**
- **CODEPPI, Lège-Cap-Ferret**
- **Écologie Pour Le Havre, Le Havre**
- **Osons! , Saint-Malo**
- **Intra-Malo, Saint-Malo**
- **Rothéneuf Environnement, Saint-Malo**
- **Sauvegarde du Goëlo Trégor, Lannion**
- **Vert Pays Blanc et Noir, Guérande**

