



La Turballe, novembre 2025

3, rue du Calvaire
44420 Piriac sur mer
terre.et.mer.44420@laposte.net

Association agréée « protection de l'environnement »

Dossier presse

Rassemblement 12 boulevard de Belmont à La Turballe

L'association « Terre et Mer. Pour l'avenir du vivant ! » s'oppose à un projet de construction de 46 logements répartis en trois immeubles collectifs avec 62 places en parking souterrain sur un terrain de 2768m², situé 12, boulevard de Belmont (cadastré AM 124). Le permis de construire qui autorise la démolition d'une maison existante en bon état est délivré à la SCCV Belmont par la mairie de la Turballe en date du 13 mars 2025.. Ce rassemblement a pour objectifs d'informer les habitants de la Turballe sur ce projet immobilier et de les sensibiliser aux enjeux que nous présentons :

Une atteinte au paysage

Le projet comporte trois immeubles de quatre niveaux sur un terrain arboré implanté à proximité du rivage, en zone dunaire, à l'alignement de la partie du boulevard de Belmont partagée avec le sentier littoral (GR34). Le quartier aéré, limitrophe au cœur de ville est actuellement pavillonnaire. Nous craignons que d'autres maisons proches soient rachetées par des investisseurs immobiliers pour ce type de projets, déjà, les propriétaires des maisons voisines sont sollicités par les promoteurs.

A l'avenir une barre d'immeubles à proximité du rivage pourrait devenir la nouvelle façade de La Turballe.

Une atteinte à l'environnement et l'absence de prise en compte des enjeux et objectifs de développement durable.

Ce projet ne nous semble pas conforme à la loi littoral. Située en zone dunaire et en espace proche du rivage défini par le SCoT de Cap Atlantique La Baule – Guérande Agglo, la construction prévue porte atteinte à l'environnement et au paysage (article R111-27 du code de l'urbanisme) par une densification et une artificialisation excessive du sol et sous-sol

(article L. 121-13 du code de l'urbanisme). Nous relevons par ailleurs un manque d'anticipation et d'études techniques suffisantes concernant la fragilité à l'érosion de cette zone dunaire se prolongeant jusqu'au cordon littoral déjà fragilisé, ce qui est incompatible avec les objectifs de développement durables (art L101-2 du code de l'urbanisme) et aux principes de précautions de la charte de l'environnement..

En poussant les hauteurs et les volumes, à leur maximum (dérogation sur le dos de la création de logements sociaux au minimum requis 30%), et en s'implantant à la place de la ligne d'arbres, en bordure du boulevard, ce projet immobilier bouleverse le caractère architectural et paysager du Bd de Belmont composé de maisons individuelles et situées en retrait de la voirie.

Cela est contraire aux dispositions de la loi littoral pour les espaces proches du rivage exigeant un caractère limité de l'urbanisation. Dès lors que les caractéristiques d'un projet s'écartent de celles de l'environnement bâti, l'extension de l'urbanisation ne sera plus jugée limitée.

La jurisprudence considère que doivent être regardées comme une extension de l'urbanisation au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme l'ouverture à la construction de zones non urbanisées **mais également la densification significative de zones déjà urbanisées.**

La création de 46 logements sur une parcelle de 2768 m² correspond à un ratio de 166 logements par hectare. Le PLU de La Turballe n'identifie pas ce secteur pour une stratégie de densification comme d'autres zones retro littorales qui n'atteignent cependant pas ce ratio. Il ne fait pas l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et échappe alors à des études spécifiques et une phase de concertation préalables. Pour rappel: la cause majeure de pression sur le littoral est l'urbanisation et la balnéarisation.

Loire Atlantique : 65 % de la bande littorale des 500 m est urbanisée, ce sont 31 % en Vendée.

Source : Conservatoire du littoral- Stratégie 2015 - 2050

Artificialisation et densification ont pour conséquence d'augmenter les pressions sur le littoral.

Ce cordon littoral en aval du projet (même zone dunaire) est particulièrement concerné par le risque d'érosion (plage de Ker Elizabeth). Cela exige, a minima, une réflexion et une anticipation à court, moyen et long terme pour les choix d'urbanisation. Art. L 101-2 du code de l'urbanisme : « La prévention des risques prévisibles ».

La question du ruissellement est une préoccupation majeure sur nos côtes, c'est un facteur majeur de l'érosion côtière. Le permis de construire décrit et détaille les contraintes techniques de l'infiltration des eaux pluviales pour le bâti par rapport au bassin de rétention : « zone dunaire... capacité d'infiltration faible... présence probable d'une nappe à 1,50 m - 2m de profondeur... »

Compte tenu de ces données, on peut légitimement s'étonner que le projet de parking souterrain, d'une hauteur prévue jusqu'à 2,94 m (Bâtiment B) et d'une surface de 1300 m² ne fasse l'objet d'aucune étude technique sur les risques d'inondation par ruissellement ou par remontée de nappe.

La démolition d'une maison d'habitation en parfait état et rénovée récemment en regard de la qualité de ses huisseries.

La suppression des 31 arbres (chênes, cyprès, pins...) est susceptible de déstabiliser la zone dunaire et l'écosystème que des jeunes replantations ne peuvent compenser. Tous les arbres de la parcelle sont abattus, 24 sont annoncés replantés, 6 espèces sont nommées parmi lesquelles figurent des arbustes ou arbrisseaux tels le lilas des indes, le noisetier, le cerisier tardif et le chêne fastigié. Le préjudice environnemental est très important et non compensé. Notons par ailleurs que le cerisier tardif (8 prévues) est une espèce invasive (Fiche Conservatoire botanique national), ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) pour le CBN de Brest.

Par ailleurs, énoncer que 24 arbres seront replantés sur ce nouvel espace urbanisé relève de l'abus de langage. En témoigne, le schéma qui peine à les faire figurer en dessin. Leur survie est menacée étant donné l'absence de retrait suffisant par rapport aux zones de sensibilité racinaires recommandées par Cap atlantique.

La disparition d'un jardin arboré améliorant la qualité paysagère en entrée de ville (art L101-2 du code de l'urbanisme) et situé à proximité du rivage pour lequel il est urgent de préserver un équilibre entre la terre et la mer.

Un accueil touristique (camping de La Falaise situé en vis à vis du projet et GR 34) mérite une attention à la préservation du cadre et du paysage de la zone naturelle dédiée.

La circulation apaisée grâce à la présence d'une voie cyclable Bd de Belmont se voit remise en question par l'unique sortie des parkings (62 places prévues dont 10 en surface) sur le Bd de Belmont, débouchant directement sur la voie cyclable et le sentier piéton (GR34).

À noter : l'absence d'aménagements sécurisés rendant cet espace accidentogène.

Une absence de débat public sur les questions d'urbanisme et de logement

Le projet boulevard de Belmont applique le minimum requis de logements sociaux (30%), en nombre (pas en surface). Le manque de logements sociaux locatifs dans la commune de La Turballe cautionne la dérogation d'augmenter la hauteur de l'ensemble des bâtiments de plus de 30% (y compris les 2 bâtiments non destinés à ces logements). Nous ne connaissons pas le type de logements sociaux proposés ni si les autres logements proposés à la vente sont destinés ou non à des habitats pour des résidents vivants à l'année ou en résidence secondaire.

La révision allégée N1 du PLU a fait l'objet d'une concertation du public entre le 31 janvier 2025 et le 3 mars 2025 et a été adoptée par le Conseil Municipal le 22 avril 2025. Elle prévoit une baisse du coefficient de pleine terre, augmente la hauteur des constructions et favorise la densification des zones urbaines sans contreparties supplémentaires par rapport au nombre de logements sociaux ou de servitude d'occupation en résidence principale. Cette modification de PLU adoptée de manière légale mais sans débat public—illustre la poursuite des politiques publiques en matière

d'urbanisme du conseil municipal. Nous demandons un débat public sur ces questions d'urbanisme en tenant compte des problématiques du territoire en terme de logements mais aussi sur les questions de spéculation immobilière et l'adaptation aux enjeux climatiques.

Un recours gracieux a été déposé le 12 mai 2025 auprès de la mairie de La Turballe. Il est resté sans suite.

Un recours contentieux a été déposé le 4 Septembre 2025 auprès du Tribunal Administratif de Nantes.

Notez que l'association Grande Falaise Environnement a fait une démarche similaire auprès de la Mairie de La Turballe et du Tribunal Administratif de Nantes.