

**Commune de BADEN**  
Représentée par Monsieur Patrick EVENO  
Maire  
Mairie de Baden  
3 place de Weilheim  
56870 BADEN

Paris, le 6 novembre 2025

Par LRAR

Copie en courriel : [dgs@baden.fr](mailto:dgs@baden.fr)

N. REF : IC AFF. BADEN / RECOURS GRACIEUX (A rappeler dans toutes les correspondances)
--

<p><b>RECOURS GRACIEUX EN ANNULATION CONTRE L'ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE N° PC 056 008 25 00019 DU 24 SEPTEMBRE 2025 DELIVRE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BADEN ET PORTANT SUR LA CONSTRUCTION D'UN POLE SPORTIF.</b></p>
--

Monsieur le Maire,

Je viens vers vous en qualité d'Avocat de :

**L'association Baden Développement**  
Enregistrée sous le numéro SIREN 924 807 977  
Dont le siège social est sis à BADEN, 2 pre de Kernic, (56870)  
Représentée par son président Monsieur Denis SENPERE

Et :

**Monsieur Marcel ROBIGO**  
Né le 15 mars 1945 à ROCHEFORT EN TERRE  
Demeurant à BADEN, 20 rue Gilles Gahinet (56870)

Et :

**Monsieur François LEFEBVRE**  
Né le 25 juin 1948 à EVREUX  
Demeurant à BADEN, 1 rue Gilles Gahinet (56870)

# Ivan CASTAING

*Avocat à la Cour*

Par arrêté en date du 24 septembre 2025 24 septembre 2025, vous avez accordé, au nom de la commune de BADEN, le permis de construire n°056 008 25 00019 relatif à la construction d'un pôle sportif sur le terrain sis à BADEN, rue de Kergonano (56870), pour une surface de plancher de 3.300 m<sup>2</sup>.

Précisons que le bénéficiaire dudit permis de construire est la commune de BADEN à laquelle le présent recours gracieux est notifié conformément à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme.

Par le présent recours gracieux, mes clients entendent solliciter le retrait de l'arrêté de permis de construire précité pour les raisons exposées ci-après.

\*\*\*

A titre liminaire, précisons que l'intérêt à agir des requérants ne saurait souffrir d'aucune contestation dès lors que :

- Messieurs Marcel ROBIGO et François LEFEBVRE sont voisins immédiats du terrain sujet du permis de construire 056 008 25 00019 ;
- L'association Baden Développement a notamment pour objet la protection de l'environnement et du patrimoine de BADEN.

Les requérants tiennent également à faire remarquer qu'après de multiples sollicitations, ils ont pu enfin avoir accès à la copie numérique du dossier de permis de construire le 29 octobre 2025, soit près d'un mois après la première demande de communication qui avait été formulée le 2 octobre 2025.

Compte tenu du délai imparti pour former un recours gracieux, les requérants ont été contraints de former le présent recours sans avoir eu le temps nécessaire pour examiner de manière convenable l'ensemble du dossier de permis de construire.

Les requérants se réservent donc le droit de soulever ultérieurement d'autres illégalités ou de compléter leur argumentaire.

\*\*\*

# Ivan CASTAING

*Avocat à la Cour*

## I. PROCEDURE

La commune de Baden a déposé le 5 juin 2025 une demande de permis de construire portant sur la construction d'un pôle sportif.

Le permis a été délivré le 24 septembre 2025.

Par le présent recours gracieux, il est sollicité le retrait de l'arrêté de permis de construire n°056 008 25 00019 en date du 24 septembre 2025.

## II. CONTEXTE GENERAL

La commune de Baden a fait le choix de vouloir construire un équipement sportif neuf, alors qu'elle dispose déjà d'une salle de sport, Le Tumulus, dont la rénovation est tout à fait possible.

Ce projet de nouvelle salle de sport fait l'objet d'une opposition locale forte, comme en témoigne la pétition contre ce projet, qui recueille plus de 1 000 signatures.

La consultation citoyenne organisée à la fin du mois d'avril 2025 par l'association ABD conforte également ce constat, puisque plus de 80% des participants ont exprimé leur opposition à ce projet et leur soutien au projet de rénovation de la salle existante du Tumulus.

Le coût de ce projet, qui avoisine les dix millions d'euros, est exorbitant pour une commune d'à peine 5 000 habitants, surtout dans le contexte économique actuel, alors que la rénovation de la salle existante serait beaucoup moins coûteuse.

Sur le plan urbanistique, qui est l'objet du présent recours, le manque d'intégration, la localisation, et l'aspect massif de cette opération vont venir défigurer de manière irréversible la zone naturelle encore préservée, ainsi que la perspective bucolique sur le cœur de bourg.

A cela s'ajoute le fait que ce projet vient porter atteinte à une zone humide.

## III. L'illégalité du permis de construire

### a. Le caractère insuffisant du dossier de permis de construire

L'article R. 431-8 du code de l'urbanisme dispose :

*« Le projet architectural comprend une notice précisant :*

*1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; ».*

En l'espèce, la notice du projet est particulièrement trompeuse, puisqu'elle se concentre sur la description de l'environnement Ouest du projet, déjà urbanisé, et aucunement sur l'environnement Est et Sud, qui constitue une vaste zone naturelle composée de prairies humides, avec un fort intérêt écologique et de biodiversité. La notice occulte donc totalement un des enjeux majeurs de ce projet.

En outre, l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme précise :

# Ivan CASTAING

*Avocat à la Cour*

*« Le projet architectural comprend (...) c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; ».*

En l'espèce, si le dossier de permis de construire comprend formellement deux documents intitulés « insertion », il est clair que ces deux documents sont insuffisants au regard des règles fixées à l'article R. 431-10.

En effet, ces documents ne permettent absolument pas d'appréhender l'impact visuel du projet sur l'entrée de bourg, puisque ces deux documents ont été pris dans un axe Nord-Sud, alors que le bourg, avec le clocher qui domine la zone naturelle, se situe dans un axe Est-Ouest.

Par ailleurs, ces deux documents ne font pas apparaître le traitement des accès et des abords.

Ni la végétalisation des abords, ni les places de stationnement ne sont visibles sur ces documents. Les dispositions de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ont donc été méconnues.

b. Illégalité résultant de l'annulation du SCOT par la Cour administrative d'appel (CAA) de Nantes

En application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCOT.

Le SCOT du Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération approuvé le 13 février 2020 prévoyait un certain nombre de dispositions, notamment en ce qui concerne la lutte contre l'étalement urbain ou encore la préservation des zones humides.

Ce document d'urbanisme a fait récemment l'objet d'une annulation par la Cour administrative d'appel de Nantes (*arrêt du 18 mars 2025, 22NT04125, C+*). Un pourvoi est en cours.

Le permis de construire n'est certes pas une décision administrative prise en application du SCOT, mais pour autant, l'annulation du SCOT ne saurait rester sans impact sur le permis de construire dont il est contesté la légalité.

En effet, le SCOT est un document de programmation essentiel pour définir les orientations générales en matière d'urbanisme, et l'annulation du SCOT en vigueur doit avoir pour effet de geler tous les grands projets d'aménagement.

La commune de Baden est tenue d'attendre l'édiction du nouveau SCOT, afin de s'assurer que le projet en litige est bien compatible avec les grandes orientations urbanistiques fixées au niveau du territoire. A défaut, le permis de construire en litige est nécessairement entaché d'illégalité.

c. Illégalité en raison de la présence d'une zone humide : méconnaissance des dispositions applicables à l'ensemble des zones, des articles 1 et 2 de la zone 1AUa, et de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme

Le PLU a identifié une zone humide au sein de l'OAP 21, qui a été protégée en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Dans cette zone, toute construction ou installation y est interdite, en application notamment des articles 1 et 2 du règlement de la zone 1AUa.

# Ivan CASTAING

*Avocat à la Cour*

D'une part, le dossier de permis de construire ne comporte aucun plan ou document permettant de s'assurer que l'emprise du projet n'empiète pas sur la zone humide délimitée dans le règlement graphique du PLU.



Extrait du règlement graphique.

Si le plan de masse PC 02 fait figurer une zone identifiée comme « zone à enjeux écologiques forts », aucune précision n'est donnée sur l'origine de cette délimitation ou sur le lien avec la zone humide.



Plan PC 02

Par ailleurs, le fait d'artificialiser un espace de 6 000 m<sup>2</sup>, dont 3 000 m<sup>2</sup> de bâti, en limite immédiate d'une zone humide engendrera nécessairement un impact négatif sur cette zone.

**Mais surtout, il s'avère que la délimitation de cette zone est tout à fait insuffisante.**

## Ivan CASTAING

*Avocat à la Cour*

**La zone humide couvre en réalité une grande majorité de la zone de l'OAP 21.**

En outre, la moitié de la structure de la salle vient entièrement détruire les haies, ripisylves et bosquets présents en bordure Ouest.

Par ailleurs, les articles 1 et 2 du règlement de la zone 1AUa prévoient que tout projet doit être conforme avec les dispositions relatives aux risques d'inondation par les eaux superficielles.

Or il existe sur la parcelle d'assiette du projet un risque d'inondation qui n'a pas été pris en compte, et méconnaît en outre l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas inutile de rappeler que les zones humides jouent un rôle à la fois en termes de préservation de la biodiversité, de stockage de CO<sub>2</sub>, mais également en matière de prévention des inondations.

### d. Méconnaissance de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme

L'article R. 111-26 du code de l'urbanisme dispose :

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

Cet article est bien applicable ici, comme le rappelle le règlement littéral du PLU, en page 7.

L'article L. 110-1 du code de l'environnement prévoit que :

***I. - Les espaces, ressources et milieux naturels terrestres et marins, les sons et odeurs qui les caractérisent, les sites, les paysages diurnes et nocturnes, la qualité de l'air, la qualité de l'eau, les êtres vivants et la biodiversité font partie du patrimoine commun de la nation. Ce patrimoine génère des services écosystémiques et des valeurs d'usage.(...)***

***II. - Leur connaissance, leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état, leur gestion, la préservation de leur capacité à évoluer et la sauvegarde des services qu'ils fournissent sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :***

***1° Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;***

***2° Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable. Ce principe implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ;***

***Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité ;***

## Ivan CASTAING

*Avocat à la Cour*

(...) 7° Le principe de l'utilisation durable, selon lequel la pratique des usages peut être un instrument qui contribue à la biodiversité ;

(...) 9° Le principe de non-régression, selon lequel la protection de l'environnement, assurée par les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'environnement, ne peut faire l'objet que d'une amélioration constante, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment. ».

L'article L. 110-1-2 du même code prévoit quant à lui que :

*Les dispositions du présent code ont pour objet, en priorité, de prévenir l'utilisation des ressources, puis de promouvoir une consommation sobre et responsable des ressources basée sur l'écoconception, puis d'assurer une hiérarchie dans l'utilisation des ressources, privilégiant les ressources issues du recyclage ou de sources renouvelables, puis les ressources recyclables, puis les autres ressources, en tenant compte du bilan global de leur cycle de vie.*

**En l'espèce, le projet ne respecte pas les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-1-2 du code de l'environnement.**

Outre la question de la zone humide et de l'atteinte aux paysages, ce projet viendra artificialiser de manière irrémédiable une zone naturelle sur plus de 6 000 m<sup>2</sup>.

Un tel projet est en contradiction totale avec les principes énoncés aux articles L. 110-1 et L. 110-1-2 du code de l'environnement.

L'artificialisation d'une zone naturelle ne peut être justifiée **que dans le cas où aucune alternative n'est possible.**

Or, non seulement la commune dispose déjà d'une salle de sport, qui peut être rénovée à moindre coût, mais la commune dispose également d'autres emprises foncières, notamment autour de la salle de sport, qui permettent tout à fait de répondre aux besoins de la commune en matière d'équipements sportifs.

**La politique consistant à construire des équipements démesurés, dans des zones naturelles, est un parti d'urbanisme hérité des années 60 et 70, qui est totalement incompatible avec les enjeux actuels en matière d'environnement, de lutte contre le dérèglement climatique et de préservation du cadre de vie des habitants.**

Comme il a été indiqué précédemment, si le plan de masse PC 02 fait figurer une zone identifiée comme « zone à enjeux écologiques forts », aucune précision n'est donnée sur l'origine de cette délimitation, dont le tracé s'arrête miraculeusement devant la parcelle d'assiette du projet.



**Mais surtout**, cette délimitation est contraire aux résultats de l'étude réalisée en 2018 par le cabinet d'étude « Synergis Environnement » dans le cadre de l'élaboration du PLU vient confirmer cette atteinte, puisque le terrain d'assiette du projet se situe **dans une zone d'intérêt écologique qualifié de fort.**



# IVAN CASTAING

*Avocat à la Cour*

## **Le permis de construire en litige méconnaît ainsi les dispositions de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme.**

- e. Méconnaissance de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme en raison de l'atteinte aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'article R 111-27 code de l'urbanisme dispose :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».*

Cet article est bien applicable au projet, comme cela est rappelé en page 7 du règlement du PLU.

En vertu de la jurisprudence dégagée par les juridictions administratives :

*« Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il appartient à l'autorité administrative d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme de la commune ». (Pour exemple : Conseil d'Etat, 22 septembre 2022, 455658, B ou CAA de Nantes, 8 juillet 2025, 23NT02547)*

L'article 5 de la zone 1 AUa prévoit quant à lui que :

*« Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : - La simplicité et les proportions de leurs volumes. (...) Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. ».*

**En l'espèce, il est clair que le projet ne respecte pas les dispositions en cause.**

Avec une surface de plancher de plus de 3000 m<sup>2</sup>, une emprise au sol de 6 026 m<sup>2</sup>, et une hauteur de 15 mètres, ce projet viendra dégrader de manière irrémédiable le site naturel sur lequel il s'implante, ainsi que la perspective paysagère actuelle.

Si la salle de tennis a certes porté atteinte à la perspective sur l'entrée de bourg, la commune ne saurait en tirer prétexte pour aggraver encore la situation.

La parcelle d'assiette du projet est une prairie humide appartenant à une vaste zone naturelle, qui constitue un écrin paysager entrée de bourg.

**Ce projet, en plus d'artificialiser une zone naturelle, portera atteinte aux paysages naturels et à l'intérêt des lieux avoisinants, en méconnaissance de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et des dispositions de l'article 5 du règlement de la zone 1AUa.**

# Ivan CASTAING

*Avocat à la Cour*

## **f. Illégalités diverses**

### **i. Espaces de stationnement**

L'article 7 du règlement de la zone prévoit que :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 32.*

Le tableau figurant en page 32 précise qu'aucune norme n'est fixée pour les équipements collectifs.

**En l'espèce, alors que le bâtiment prévoit l'accueil de 625 personnes, aucun document ou étude ne justifie du caractère suffisant des 49 places prévues.**

**Le permis méconnaît donc les dispositions de l'article 7 du règlement de la zone 1AUa.**

### **ii. Danger lié à la circulation**

L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dispose :

*« 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. ».*

Ces dispositions sont bien applicables ici, comme le rappelle le règlement littéral du PLU (en page 7).

En outre, les dispositions applicables à l'ensemble des zones (p37 du règlement) prévoient que :

*« Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Aucun accès motorisé ne pourra être accepté depuis un chemin piéton.*

*(...)*

*Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. (...)»*

**En l'espèce, compte tenu de la capacité d'accueil de 625 personnes, les conditions d'accès et de desserte prévues créeront un risque en matière de circulation routière.**

La rue de Kergonano, qui est une voie étroite, et à forte pente, ne permet pas d'assurer le respect des dispositions précitées.

# Ivan CASTAING

*Avocat à la Cour*

Le permis de construire en litige méconnaît donc les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ainsi que les dispositions énoncées en page 37 du règlement du PLU.

## iii. Hauteur des constructions

L'article 4 du règlement de la zone 1AUa du PLU prévoit, s'agissant de la hauteur des constructions :

*« La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 15m au point le plus haut.*

*La hauteur maximale des autres constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de façade et 14m50 au point le plus haut.*

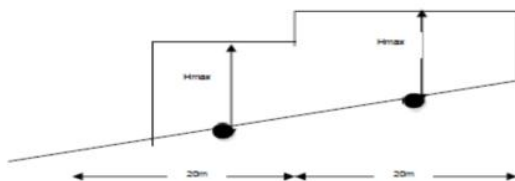
*La hauteur maximale des annexes est limitée à 3m50 au point le plus haut. »*

Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone prévoient par ailleurs ceci :

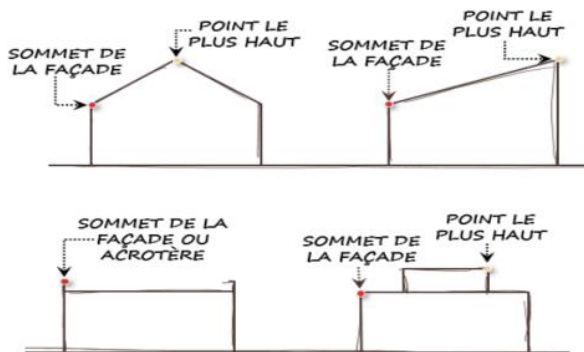
### **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et le plan de référence. Ce dernier est le plan horizontal dont l'altitude correspond à celle du niveau moyen du sol naturel sous l'emprise de la construction divisée par sections de 20 mètres.

La définition est illustrée par le schéma ci-après :



La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. ... Les schémas ci-après illustrent la règle.

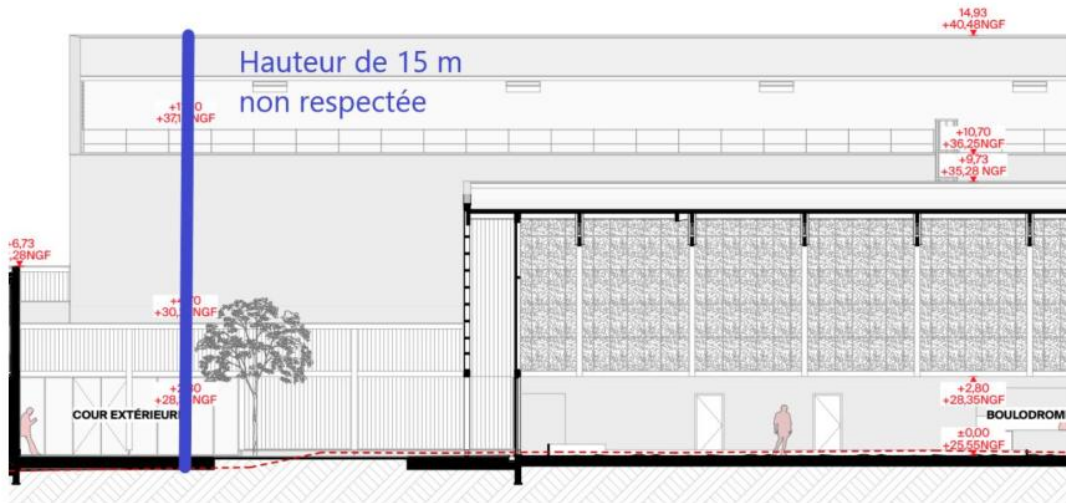


**En l'espèce**, compte tenu de la déclivité du terrain, et du fait que la hauteur maximale doit être évaluée à partir du terrain avant travaux, il n'est pas possible, à la lecture des plans de coupe, de vérifier que la hauteur indiquée respecte ces dispositions.

# Ivan CASTAING

*Avocat à la Cour*

Par exemple, sur le plan PC03, si la hauteur maximale indiquée est de 14.93 par rapport au terrain naturel, celui-ci descend par endroits sous la cote de référence 0.00, ce qui induit une hauteur nécessairement supérieure aux 15 mètres autorisés.



**Le permis de construire en litige ne respecte donc pas les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone 1AUa.**

## IV. Conclusion

En raison de l'ensemble des illégalités évoquées dans ce recours, **il est sollicité le retrait de l'arrêté de permis de construire n° PC 056 008 25 00019 du 24 septembre 2025.**

Sans réponse de votre part dans un délai de deux mois, je ne manquerai pas de saisir le tribunal administratif de Rennes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma plus sincère considération.

Ivan CASTAING  
Avocat