

L'Association Qualité de la Vie à Larmor Baden (AQVLB)
Association communale de défense de l'environnement reconnue d'utilité publique par arrêt de la cour d'appel de Nantes du 30 mai 2003.
Chez M. Jean SAURAT, président
6 rue Charles de Gaulle
56870 LARMOR BADEN

À

Monsieur le Maire de Larmor Baden
Mairie
56870 LARMOR BADEN

Larmor Baden, le 22 septembre 2025

Objet : Recours gracieux aux fins d'annulation du permis de construire n° 056 106 24 Y 0024 délivré le 29 juillet 2025 à « SNC Larmor Baden Le Hameau des Fontaines »
Lettre R + AR

Monsieur le Maire,

Le 29 juillet 2025, profitant de la quiétude estivale, vous avez délivré un permis de construire n°056 106 24 Y 0024 à la SNC Larmor Baden le Hameau des Fontaines, portant sur un ensemble immobilier d'une ampleur sans précédent comparé à notre village, avec 7 maisons individuelles et 87 logements collectifs répartis en 5 bâtiments, le tout sans étude d'impact, ni réelle concertation, outre l'absence de consultation de l'architecte des bâtiments de France.



Simulation après la construction du lotissement

Sollicitée par de nombreux concitoyens inquiets de la démesure de ce permis de construire, notre association AQVLB relève en effet que notre village littoral ne dispose pas de la capacité globale d'accueil en raison notamment de ses infrastructures insuffisantes, de sa situation d'enclave, de l'absence d'école, de la non conformité des réseaux d'assainissement, de la dangerosité des accès piétons et cyclistes, outre son aspect massif et écrasant qui promet de dénaturer le centre bourg et de faire perdre son âme à notre village.

C'est pourquoi nous avons l'honneur de vous présenter le présent **recours gracieux aux fin de retrait et annulation** du permis de construire n° 056 106 24 Y 0024 accordé le 29 juillet 2025 à la société SNC Larmor Baden le Hameau des Fontaines.

Les motifs d'annulation de ce permis de construire sont les suivants :

- **assainissement non conforme** (voir les détails en annexe 1) :
- le traitement des eaux usées de la station d'épuration de Larmor Baden n'est pas conforme aux réglementations en vigueur.
- le transfert des eaux usées vers la station de Baden-Bourgerel n'est toujours pas réalisé, sans date précise sur ce transfert.
- la station de Baden-Bourgerel présente elle-même des non-conformités sur la qualité de ses rejets.
- une instruction du Gouvernement vise à rappeler la nécessité de porter une attention particulière aux dispositions en vigueur concernant la conformité des systèmes d'assainissement et le respect des exigences réglementaires relatives à la collecte et au traitement des eaux usées urbaines.

- **artificialisation du sol et eaux pluviales** : une étude de gestion des eaux pluviales est fournie par le bureau d'études ÉOL Urbanisme, (www.eolurba.fr), annexée au permis de construire.

Cette étude est basée sur les données suivantes :

- le respect des règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial. Le PLU impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle favorisant l'infiltration,
- le règlement de GMVA prévoit pour une pluie de période de retour sur 10 ans, pendant 240 minutes (4 heures) une hauteur d'eau maximum de 35mm. Un débit de fuite est autorisé à hauteur de 3 L/s/ha,
- des mesures de perméabilité des sols ainsi que la présence de nappes aquifères proches.

Une série d'observations remettent en cause les fausses certitudes avancées par le bureau d'études ÉOL -Urbanisme mandaté par le constructeur :

- la hauteur d'eau des pluies exceptionnelles est basée sur des données de 2025. L'étude EXPLORE2 indique sur la période 2025-2050, et au-delà, un accroissement des phénomènes extrêmes aussi bien en sécheresse qu'en pluie, sans donner de valeur absolue, mais supérieur aux 35mm de l'étude. La capacité à absorber les eaux pluviales par le dispositif prévu risque d'être insuffisante, surtout après des années de fonctionnement.
- L'étude de sol révèle une perméabilité médiocre à moyenne au droit du site. Des solutions d'infiltration à faible profondeur ont été privilégiées pour favoriser des infiltrations dans les zones les plus perméables. Mais ces solutions seront peu efficaces dans un sol saturé d'eau de pluie, en hiver surtout, et risquent d'entraîner des écoulements superficiels vers la rue de la Fontaine, le lotissement de Lan Dréan et le marais de Pen en Toul déjà saturé actuellement en période hivernale.
- l'installation des bassins de décantation ne prévoit pas de filtrage des eaux de pluie, avec le risque d'entraînement de graviers, de sable, de feuilles mortes, et autres objets dans les remblais de graves, colmatant définitivement le filtrage naturel des tissus techniques.
- le respect du bon fonctionnement du réseau des eaux pluviales oblige à des contrôles et des curages des bassins de rétention annuels, voire pluriannuels. Qui va supporter le coût de ces contrôles, quels seront les moyens de vérification du suivi de ceux-ci et les responsabilités (les copropriétaires, la commune ?). Dans le cas de manque d'entretien des bassins de rétention, l'eau va déborder dans la zone du cimetière, dans les noues et sur la voie piétonne, puis vers le marais de Pen en Toul et le lotissement de Lan Dréan.
- les bassins de décantation extérieurs (noues) finiront par se colmater avec le temps (apport de sable, de matières végétales, etc). L'eau stagnante risque d'être source de désagrément pour les riverains : moustiques, insectes, animaux sauvages cherchant à boire. Sans parler des risques de chute de promeneurs.
- les eaux pluviales provenant du sol artificialisé du futur lotissement se déverseront in fine dans le Marais de Pen en Toul, propriété du Conservatoire du Littoral dont l'expertise n'a même pas été sollicitée, pas plus que celle du gestionnaire Bretagne Vivante.

- **la contribution à l'accroissement de l'offre de logements neufs par la commune de Larmor Baden dépasse les exigences de GMVA** : la commune de Larmor doit contribuer, comme toutes les autres communes de GMVA, à l'accroissement de logements neufs sur son territoire. Les chiffres annoncés en conseil municipal du 1^{er} juillet 2025 sont de 20 logements dont 4 « aidés », et ceci sur la période des 6 ans à venir (2026-2031). Ceci représente donc un total de 120 logements, dont 24 aidés. Les permis accordés à ce jour Ubatys (15 logements), CEFIM (7 logements), Nexity (94 logements) et Bouygues (15 logements) représentent déjà un accroissement de 131 logements neufs. Si l'on tient compte des permis futurs déjà prévus comme le lotissement de Trévrass (25 logements) et le lotissement rue du Verger hors Bouygues (6 logements aidés et 5 logements autres), etc.., c'est 167 logements nouveaux au total, sans tenir compte des permis accordés pour des projets individuels. On est donc déjà en 2025 excédentaire de plus de 46 logements (soit 38%) pour la contribution de la commune sur la période 2026-2031 ! Ceci montre que la commune tente de justifier le caractère massif de son projet par une contrainte contributive qui n'existe pas ou qui est nettement surévaluée.

- **les problèmes de circulation à l'intérieur et à l'extérieur du projet** (voir détails en annexe 2) : la circulation à l'intérieur du lotissement est réalisée par une voie débouchant coté sud sur la place actuelle du marché, mais la sortie nord n'est pas prévue dans le projet Nexity et ne débouche sur rien. La seule voie accessible actuellement est la voie piétonne débouchant sur la rue de la Fontaine. L'accès coté sud, seule entrée dans le lotissement, va créer des difficultés de circulation pour l'accès à la rue, et encore plus les jours de marché, lorsque les rues d'accès sont fermées.

L'accroissement de la circulation due à l'accroissement de la population de la commune butte aussi sur le passage de Pen en Toul. Une étude est en cours pour améliorer le passage, mais aucun délai n'est fourni pour sa réalisation.

En attendant, les camions de +19T doivent emprunter la route de Baden et le bourg de Baden, ce qui occasionne des nuisances pour les habitants situés sur cette route.

- **certains terrains dans l'assiette du projet ne sont pas la propriété de Nexity**. La position de ces terrains en question ne permettra pas l'accès au lotissement par **la création d'une voie d'accès coté sud**. Le seul accès possible à cette date se trouve coté nord, rue de la Fontaine du Braz. Cette rue n'est pas dimensionnée à ce jour pour recevoir de nombreux camions de transport de matériaux ni les futurs habitants du lotissement.

Délai de réponse :

Conformément à l'article R. 424-5 du Code de l'urbanisme, nous vous présentons ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter du premier affichage régulier du permis. Vous disposez d'un délai de deux mois pour répondre.

En cas d'absence de réponse ou de refus d'annuler ce permis de construire, l'association AQVLB se réserve la possibilité de saisir le Tribunal administratif.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée,

Jean SAURAT
Président

copie : SNC Larmor Baden Le Hameau des Fontaines, Monsieur BAYART Nicolas, 2 rue Ferdinand,
35000 RENNES

Annexe 1

Assainissement non conforme

Il s'agit de la station d'épuration de la Saline, à Larmor Baden, située au nord du marais de Pen en Toul, propriété du Conservatoire du Littoral.

Les résultats de cette station sont fournis par les rapports annuels de la société SAUR, exploitant au compte de GMVA.

Les résultats pour les années 2020-2023 sont résumés sur la page suivante :

<https://larmorbaden-lejournal.fr/index.php/2-uncategorised/259-escherichia-coli-suite-2>

Le ministère de la transition écologique, de la biodiversité, etc. fournit un indicateur de conformité de la station de la Saline à l'adresse suivante :

<https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-0456106S0001>

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de LARMOR-BADEN LA SALINE

Charge maximale en entrée	3 350 EH
Capacité nominale	5 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	293 m3/j
Percentile95	649 m3/j
Débit de référence retenu	649 m3/j
	0
Production de boues	TMS/ an

Résultats des conformités

Conformité réglementaire équipement	non
Conformité réglementaire performance	non
Conformité globale collecte	En cours de conformité

Le ministère de la transition écologique, de la biodiversité, etc. fourni un indicateur de conformité de la station de Baden-Bourgerel à l'adresse suivante :

<https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-0456008S0002>

Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de BADEN BOURGEREL

	10
Charge maximale en entrée	050
	EH
	19
Capacité nominale	000
	EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	1 199
	m3/j
Percentile95	1 842
	m3/j
Débit de référence retenu	1 842
	m3/j
	96
Production de boues	TMS/
	an

Résultats des conformités

Conformité réglementaire équipement	oui
Conformité réglementaire performance	non
Conformité globale collecte	En cours de conformité

Instruction du Gouvernement relative à la collecte et au traitement des eaux résiduaires urbaines.
<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=45613>

- Mobiliser l'ensemble des mesures relevant de la compétence des préfets afin d'inciter les collectivités à respecter les exigences réglementaires relatives à la collecte et au traitement des eaux usées urbaines.
- Accompagner, y compris sur le plan financier, les communes et leurs groupements compétents en matière d'assainissement dans la mise en œuvre des actions nécessaires à la mise en conformité des installations d'assainissement

Le constat est donc sans appel : le taux de conformité réglementaire des systèmes d'assainissement ne cesse de diminuer depuis plus d'une dizaine d'années et atteint désormais des niveaux inquiétants. Il rejoint l'état des lieux établi par la mission conjointe IGEDD/IGA dans son rapport de mars 2023¹ et reflète les difficultés et le retard pris par certaines collectivités territoriales pour répondre durablement à leurs obligations en matière d'assainissement, notamment du fait d'un manque d'anticipation concernant **le développement de leur urbanisation** ou le vieillissement de leurs installations.

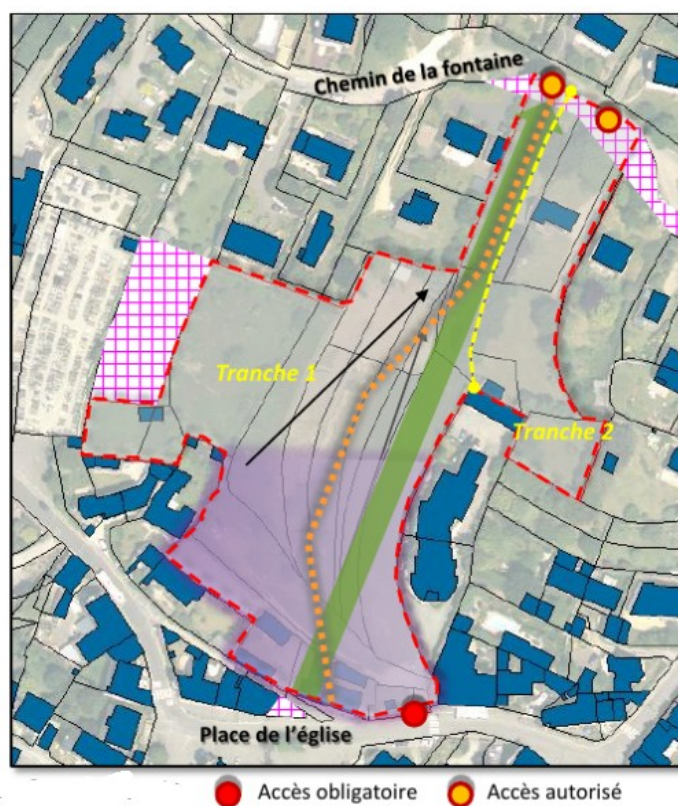
Aussi, nous vous demandons de prendre toutes les mesures pertinentes relevant de votre compétence pour amener les collectivités de vos territoires à respecter, dans les plus brefs délais, la réglementation en vigueur concernant la collecte et le traitement des eaux usées urbaines ainsi que la surveillance de ces installations. L'ensemble des outils existants en matière de police administrative et de contrôle des maîtres d'ouvrage concernés sont rappelés en annexe : mise en demeure, consignation de fonds, sanctions financières, contrôle de légalité relatif aux documents et autorisations d'urbanisme, police judiciaire. Vous veillerez à mobiliser les moyens nécessaires afin de systématiser ces actions, qui seront en premier lieu orientées vers les collectivités concernées par un contentieux européen ou susceptibles de l'être prochainement.

Vous utiliserez par ailleurs les prérogatives qui sont les vôtres au titre du contrôle de légalité des documents d'urbanisme et des autorisations d'urbanisme en vous opposant à toute extension de l'urbanisation dans les communes où les systèmes d'assainissement sont défectueux ou ne présentent pas la capacité suffisante.

Annexe 2

Voies de circulation

Rappel : l'OAP Centre-Bourg prévoit un accès obligatoire au sud et deux accès autorisés au nord.



La route de circulation prévue dans le projet Nexity ne débouche sur rien ! La voie doit être à double sens

