

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE- Dossiers n°E25000054/35 et E25000135/35**

Du 09 septembre 2025 au 09 octobre 2025

Suivant l'arrêté du maire de Taupont n° A2025-202 du 30 juillet 2025 portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, le projet d'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales (EP n°E25000054/35) et le projet d'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées dont Ploërmel Communauté à la compétence (EP n°E25000135/35).

2<sup>e</sup> PARTIE/4

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS PERSONNEL**

EP n°E25000054/35

**Projet du Plan Local d'Urbanisme**

---

Commissaire Enquêtrice : Marie-Pierre SIMON



Ce document, établi le 07/11/2025, comprend :

- Un sommaire.
- Mes conclusions motivées et mon avis personnel concernant le projet du Plan Local d'Urbanisme.

Le rapport d'enquête de la commissaire enquêtrice fait l'objet d'un document séparé conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal du 30 juillet 2025 portant ouverture de cette enquête publique unique.

Destinataire (version numérique) :

- Monsieur le Maire de Taupont, autorité organisatrice.

Copie à (version numérique) : Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes

## SOMMAIRE

<b>CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL CONCERNANT LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>3</b>
1 OBJECTIFS ET PROBLEMATIQUES DU PROJET	3
2 PARTICIPATION DU PUBLIC : OPINION ET INFLUENCE SUR L'AVIS DU CE	4
2.1 Atteinte et acceptabilité du projet	4
2.2 Oppositions majeures et difficultés	4
3 ANALYSE PERSONNELLE SUR LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	4
3.1 Etat initial du projet	4
3.2 Les incidences environnementales, sanitaires et mesures compensatoires	5
4 RECOMMANDATIONS, PROPOSITIONS, SOUHAITS, SUGGESTIONS	7
5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR L'INTERET DU PROJET	16

# **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL CONCERNANT LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **1 Objectifs et problématiques du projet**

### Le projet de révision du PLU :

La commune de TAUPONT a engagé une procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 17 décembre 2020 afin de mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel approuvé le 19 décembre 2018, de mener une réflexion sur le développement de la commune à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé et de protéger les terres agricoles et naturelles, d'intégrer au PLU les enjeux de développement durable conformément aux articles L.101-2 du Code de l'urbanisme, de revoir les zones à urbaniser, de se mettre en compatibilité avec le PLH de Ploërmel Communauté.

Dans le cadre du projet de révision de son PLU, la commune a décidé de réfléchir autour de cinq orientations reprises dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

1. Maîtriser l'urbanisation de la commune,
2. Soutenir l'activité économique sous toutes ses formes,
3. Entretenir le cadre de vie des habitants,
4. Veiller à la préservation de la biodiversité,
5. Prendre soin du patrimoine paysager et bâti.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 2 juillet 2024.

L'hypothèse, correspondant à la croissance démographique de la commune entre 2010 et 2021, d'une croissance démographique de 0,70% par an a été retenue.

Ce type de croissance entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 125 habitants d'ici 10 ans et engendrerait un besoin de logements d'environ 125 unités (soit environ 12,5 logements par an).

L'enquête publique relative au projet de révision du PLU de TAUPONT a été prescrite par le maire de Taupont, en tant qu'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE) dans l'arrêté municipal du 30 juillet 2025.

Elle relève :

- du Code de l'Environnement pour les articles R.181-12 à D.181-15-11 : dossier de demande d'autorisation environnementale.
- du Code de l'Environnement pour les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27.
- du Code général des collectivités territoriales pour les articles L2224-8 à L2224-10 : Dispositions relatives à l'assainissement.
- du Code de l'Urbanisme pour les articles L151-1 à L151-48 : Contenu du plan local

Elle s'est déroulée du 09 septembre au 09 octobre 2025, soit 31 jours, à la mairie de Taupont (56800) 1 place de la mairie, dans des conditions optimales.

## 2 Participation du publique : opinion et influence sur l'avis du CE

### 2.1 Atteinte et acceptabilité du projet

J'ai été désignée commissaire enquêtrice par décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 11 août 2025 pour mener l'enquête publique n° E25000054/35.

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement et de l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête.

Le dossier contenait toutes les pièces requises par les différents codes au titre desquels elle était prescrite. Les avis des PPA recueillis avant l'enquête sur le dossier du projet figuraient dans le dossier.

Le dossier d'enquête était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête sur support « papier » et sur un poste informatique dédié, en mairie de Taupont ainsi que sur le registre dématérialisé du site internet <https://www.registre-numerique.fr/ee25325>.

Le public pouvait consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête et également faire parvenir ses observations et propositions par écrit, à la commissaire enquêtrice, ainsi que sur le registre dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/ee25325> pendant la durée de l'enquête.

J'ai tenu 3 permanences en mairie de Taupont.

L'enquête a donné lieu à 14 interventions du public sur le projet du PLU.

La remise du procès-verbal de synthèse à Monsieur Jean-Charles SENTIER, maire de Taupont, responsable du projet et sa réponse n'appellent pas de remarques particulières. (Annexes 1 et 2 du rapport).

Je considère, ainsi, que le projet est parfaitement lisible.

### 2.2 Oppositions majeures et difficultés

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ou les Personnes publiques consultées (PPC) n'ont pas formulé de véritable opposition au projet du PLU.

Cependant, un avis défavorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été donné par le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Pays de Ploërmel.

Par ailleurs, la DDTM (Direction départementale des territoires et de la Mer) a produit un avis favorable au PLU à condition de lever quatre réserves.

La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a donné un avis favorable avec trois réserves à lever.

Sans remettre en cause le bienfondé du projet de PLU de Taupont, le public s'est toutefois inquiété, en particulier, du déclassement en zones A de terrains actuellement en zones urbanisées, et s'est interrogé sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) indiquées dans le nouveau PLU.

## 3 Analyse personnelle sur le dossier d'enquête publique

### 3.1 Etat initial du projet

Dans un premier temps, je note que la révision du PLU de la commune de Taupont est soumise à évaluation environnementale et est associée, dans le cadre de cette enquête publique, au projet

d'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Concomitamment, l'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées a été présentée au public.

Dans un second temps, je relève que le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) porte sur la période 2024-2034. La croissance démographique est estimée à 0,70 % par an, correspondant à 125 habitants supplémentaires en 10 ans.

Pour permettre ce développement, il est prévu de fournir environ 116 logements.

Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques traitant du tissu urbain et des principes de construction, des déplacements et de la trame verte et bleue, ainsi que dix OAP sectorielles sont présentées dans les documents du dossier consultable par le public.

Par ailleurs, je constate que le règlement du PLU propose 12 zones différentes regroupées en 4 types de zones : zone urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles.

Concernant les zones agricoles, le règlement détaille : « *La zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole, la zone AE qui couvre le STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation d'équipements collectifs et la zone AI qui couvre le STECAL à vocation économique.* » et indique que « *les zones A représentent 68,3% du territoire communal* ».

Concernant l'environnement de Taupont, le plateau de l'Yvel, le lac Au Duc et deux vallées (celle du Ninian et celle de l'Yvel), les collines, le bourg, la RN 24 (2x2 voies) et 2 éoliennes constituent l'ensemble et la qualité du paysage.

### 3.2 Les incidences environnementales, sanitaires et mesures compensatoires

Je retiens que dans le nouveau PLU, sont décrites des mesures d'évitement et des mesures de réduction des incidences au sujet des inondations, de la pollution, des nuisances sonores, de la qualité de l'air, de la ressource en eaux, des zones naturelles, de l'urbanisation, du foncier agricole et naturel, et des déplacements.

Les mesures compensatoires, définies en dernier recours après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels du projet, ne sont pas évoquées dans la présentation du projet de PLU.

Dans la mesure où le projet de révision du PLU de la commune de Taupont intègre l'environnement et priorise les évitements et la réduction des impacts, il est logique qu'il n'y ait pas de mesures compensatoires décrites dans le dossier.

Les aménagements en place, le contrôle de l'artificialisation des sols, première cause de la dégradation des milieux naturels et de la biodiversité, l'incidence de ce projet sur le milieu aquatique et naturel, et son implication sur la pollution sonore et sur les risques naturels sont relativement bien maîtrisés.

Cependant, de mon point de vue, concernant les besoins d'urbanisation, le projet présente un risque notable d'incidence sur la qualité des milieux naturels et sur la biodiversité.

Pour le suivi de ce projet, un dispositif a été prévu avec 21 indicateurs concernant : la population, l'habitat, la consommation de l'espace, les activités économiques, l'emploi, l'activité agricole, les commerces, les équipements collectifs, les déplacements, la biodiversité, le paysage.

Mais je remarque que les modalités de ce suivi n'ont pas été explicitées.

Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire communal. Le projet de PLU n'aura aucune incidence positive ou négative sur les habitats et espèces du site « Forêt de Paimpont » qui est situé à plus de 7 km au nord-est de la commune.

Aucune contribution du public ne contrevient ce projet de révision du PLU de la commune de Taupont.

Les avis des PPA sont plus critiques et nuancés.

- La MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) demandait de :
  - Justifier les besoins effectifs pour le développement des activités économiques et de loisirs et des équipements communaux et, le cas échéant, de les revoir.
    - **Réponse de la commune** : Il faut donner une suite aux demandes. Il faut regrouper les activités professionnelles, notamment d'artisans.
  - Justifier les motifs ayant conduit à la localisation des futures zones d'urbanisation, en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables possibles, et notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.
    - **Réponse de la commune** : La démarche permettant la localisation de nouvelles zones à urbaniser est déjà présentée dans le rapport de présentation :
      1. Page 129 et suivantes, le rapport montre que la réflexion a bien intégré une hiérarchie d'intervention : mobiliser en priorité le bâti et le foncier déjà urbanisés avant toute extension.
      2. Les principales options étudiées sont présentées à partir de la page 144. Cette analyse explique pourquoi certaines options ont été écartées.
      3. Pour la zone d'extension à vocation d'habitat, le rapport sera complété et précisera que l'environnement a bien été pris en compte. L'inventaire complémentaire des zones humides a permis de redessiner la zone AU.Enfin, cette méthodologie, qui a également été appliquée à l'extension à vocation économique, sera détaillée dans le rapport de présentation.
  - Démontrer que la priorité est réellement donnée à la densification et au renouvellement urbain, notamment en augmentant la densité prévue et en utilisant, de manière cohérente, les outils de l'urbanisation différée (tranches, ouvertures conditionnées, etc.).
    - **Réponse de la commune** : Un échancier d'ouverture à l'urbanisation sera intégré aux OAP. Avec une seule zone à urbaniser en extension, malgré la production de 125 logements, il apparaît clairement que la volonté communale est avant tout de privilégier la densification avant toute extension.
  - Compléter le dossier avec des prospections proportionnées aux enjeux sur la faune et la flore et une analyse plus qualitative des milieux naturels et leurs fonctionnalités afin de mieux évaluer les incidences potentielles sur cette thématique.
    - **Réponse de la commune** : Cette mission, onéreuse et non obligatoire dans le cadre de la révision d'un PLU, n'a pas été prévue au marché. En cas d'attribution de subventions à la commune, celle-ci s'engage à réaliser cette étude fine.

- Compléter le dossier avec des données plus détaillées relatives à la gestion de l'eau, et de mieux évaluer les incidences potentielles de l'accueil d'une nouvelle population sur la ressource et les milieux aquatiques.
- **Réponse de la commune** : Le dossier pourra être complété en ce sens

Mon point de vue : Les réponses du pétitionnaire sont motivées.

En affirmant vouloir mettre en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation intégré aux OAP (orientations d'aménagement et de programmation) et privilégier la densification avant toute extension, l'engagement de la commune dans un processus d'étude et de contrôle de l'environnement est apparent.

## 4 Recommandations, propositions, souhaits, suggestions

- La DDTM (Direction départementale des territoires et de la Mer) du Morbihan avait quatre remarques pouvant constituer des réserves :

- Remarque 1 : Invitation à vérifier que la consommation foncière prévue dans le PLU soit compatible avec la répartition territoriale du SCoT.

- **Réponse de la commune** : La réduction de la consommation d'espace doit être calculée entre deux périodes : 2011-2021 et 2021-2031, et non entre 2011-2021 et 2021-2034, comme l'indique l'avis de la DDTM.

Entre 2011 et 2021, la commune a consommé 12,2 ha (cf. page 209 du rapport de présentation). Elle doit donc viser une consommation ne dépassant pas 6,1 ha pour la période suivante.

Entre 2021 et 2031, la commune consommera potentiellement 7,4 ha, décomposés comme suit : - 3,9 ha déjà consommés entre 2021 et 2024

- 3,5 ha consommables entre 2025 et 2031 dans le projet de PLU (consommation totale du PLU rapportée à 6 ans)

Entre 2011-2021 et 2021-2031, la consommation est réduite d'environ 40%  $((7.4 - 12.2) / 12.2) * 100$

Par ailleurs, la circulaire Béchu en date du 31 janvier 2024 stipule que :  
(...)

Dans le cadre du dialogue entre les collectivités territoriales et les services déconcentrés de l'État, mais également au titre du contrôle de légalité, vous veillerez à l'application appropriée, nécessaire et proportionnée de cette réforme. En particulier, le rapport de compatibilité entre les documents de planification et d'urbanisme doit conduire à porter une appréciation globale sur le respect du document supérieur, incluant une marge d'appréciation dans l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés, dont celui portant sur la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%.

(...)

Enfin, ces chiffres seront revus avant approbation pour prendre en compte les modifications après enquête publique. On maintient la zone à vocation économique.

- Remarque 2 : L'ensemble des OAP présentées ne dispose pas d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation. La trame noire préservant et restaurant le réseau écologique propice à la vie nocturne est absente sur l'ensemble des OAP. Il convient d'intégrer ces éléments pour l'ensemble des OAP afin de les rendre conformes aux articles L 151-6-1 et 2 du CU. De plus, il est identifié une incohérence entre les éléments présentés de l'OAP n°2 page 155 du rapport de présentation et la page 17 des OAP au niveau des surfaces et du nombre de logements. Il convient de mettre en cohérence ces données.

➤ **Réponse de la commune** : Un échancier sera ajouté dans les OAP.

Par ailleurs les incohérences seront corrigées.

- Remarque 3 : Le règlement écrit des zones agricoles A et naturelles N mentionne que toutes constructions, extensions ou installations sont interdites à moins de 5m des berges des cours d'eau. Ces dispositions ne sont pas en adéquation avec celles de la chartre agricole.

Par ailleurs, si le règlement écrit de l'ensemble des zones agricoles A et naturelles N plafonne bien les extensions à 50m<sup>2</sup>, il n'intègre pas la condition cumulative de limitation des extensions à 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date de l'approbation du PLU.

De plus, le règlement écrit des zones agricoles A et naturelles N dispose que les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 60 m<sup>2</sup> et ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 4,5 m au point le plus haut. Ces données dépassent les surfaces préconisées par la chartre agricole et potentiellement les hauteurs fixées au faîtage. Il convient d'ajuster le règlement écrit des zones A et N avec les éléments de la chartre agricole.

➤ **Réponse de la commune** : Le plan de zonage a bien reporté une bande de 35 autour des cours (zone NA). Le règlement de la zone A n'a donc pas vocation à stipuler que les constructions ou extensions sont interdites à moins de 5 mètres. Cette disposition sera donc retirée de la zone A.

En zone NA, de nombreuses habitations sont actuellement implantées à moins de 35 mètres de cours d'eau. Le règlement sera modifié et interdira seulement les extensions des habitations à moins de 5 mètres des cours d'eau. Les constructions nouvelles seront interdites à moins de 35 mètres.

On maintient les 50%.

Il y a une réponse favorable uniquement pour les constructions annexes.

- Remarque 4 : La gestion de l'eau potable. La réhabilitation du site de la « friche du Lac » appelle une vigilance toute particulière au regard des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 septembre 1999 « autorisant le prélèvement dans l'étang au DUC et déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de la prise d'eau » notamment dans son article 4.2.2 qui liste les interdictions dans ce périmètre rapproché de prise d'eau. Il convient de se référer aux prescriptions de l'ARS. Ce courrier fait aussi référence à la révision du zonage des eaux



usées excluant 3 villages au raccordement du réseau collectif qui ne répond pas aux mesures de l'arrêté de la DUP. Il fait également état de la nécessité d'intégrer aux annexes du PLU, le tracé du périmètre de protection éloigné qui a été omis et d'un certain nombre de conseils et de recommandations.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la Directive 2000/60/CE, la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées contribue aux objectifs de qualité des milieux aquatiques. Pour cela, les stations de traitement des eaux usées et les systèmes de collecte doivent être dimensionnés pour accueillir la population nouvelle. L'annexe sanitaire du PLU de Taupont (pages 56/68) précise que 113 logements seront raccordés au réseau de collecte des eaux usées de Taupont-Créménan. En ajoutant cette projection aux charges moyennes reçues sur la période 2019-2023, la charge hydraulique prévue représenterait 126% de la capacité hydraulique nominale de la station, dépassant ainsi les seuils admissibles, entraînant une dégradation du traitement épuratoire des effluents avec des temps de séjours trop courts dans les bassins de lagunage.

Par conséquent, il convient de revoir le dimensionnement de l'ouvrage de traitement de Taupont-Créménan sur des perspectives à moyen terme.

➤ **Réponse de la commune** : Le tracé du périmètre éloigné sera ajouté au dossier.

Ce cas est en cours d'étude avec la communauté de commune qui a la compétence assainissement.

Mon point de vue : La réponse à la remarque 1 concerne autant l'avis du PETR (Pôle d'équilibre territorial et rural) pays de Ploërmel que ma deuxième interrogation. Ces éléments donnent une réponse satisfaisante à l'avis défavorable du PETR. Je remercie le pétitionnaire pour ces précisions.

Cependant, je m'étonne que la réduction de la consommation par deux s'analyse sur la période 2021-2031 et non sur la période 2024-2034.

De plus, je m'interroge sur la pertinence de faire référence à la circulaire Béchu du 31/01/20224 puisqu'une circulaire n'est pas un document réglementaire publié au journal officiel mais un texte administratif concernant les dispositifs à appliquer. Pour tout PLU en révision, il est indiqué d'adopter d'emblée un PLU respectant la compatibilité avec le SCoT, document de portée supérieure, pour ne pas s'exposer à une future mise en compatibilité avec les documents de planification supra communaux.

Sur l'assainissement, et afin de préserver la qualité des milieux aquatiques, je recommande que l'étude du dimensionnement de la station de Taupont-Créménan par la communauté de

- La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) s'interrogeait :

a- Pour les extensions de habitations existantes, le règlement doit mentionner les conditions cumulatives 50m<sup>2</sup> et 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

➤ **Réponse de la commune** : On conserve le même avis que la DDTM ? On valide

b- Pour les annexes, le règlement devra prévoir une annexe de moins 40m<sup>2</sup> et de 3,50mètres de hauteur maximale au faîtage.

- **Réponse de la commune** : Même avis que la DDTM. Que souhaitez-vous faire ? Oui sauf pour les extensions d'habitations excitantes qui seront limitées à moins de 5 mètres linéaires des berges.

c- Le règlement devra indiquer que toutes constructions, extensions ou installations sont interdites à moins de 35 mètres des cours d'eau.

- **Réponse de la commune** : Même avis que la DDTM. Que souhaitez-vous faire ? Oui sauf pour les extensions d'habitation excitante qui seront limité à moins de 5 mètres linéaires des berges

Mon point de vue : À la lecture des réponses produites ci-dessus, je comprends qu'il faut reprendre celles faites à la DDTM, mais je regrette les réponses identiques à deux questions différentes (b et c).

Les 3 réserves devront être levées avant l'approbation du PLU.

- Pour la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne) :

Je remarque que la réponse de la commune à la DREAL est : « Ne concerne pas la révision du PLU ». Je considère, en effet, que le sujet soulevé par la DREAL est en dehors du champ de cette enquête publique. Toutefois, l'occasion était donnée, ici, à la commune de s'exprimer sur les risques induits par le barrage du lac au Duc sur les constructions ou l'activité touristique par exemple.

- Pour les autres PPA :

Concernant les réponses de la commune aux avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé), de Ploërmel Communauté, de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles), de la DDPP (Direction Départementale de la Protection des Populations), d'ENEDIS et de RTE chacun des points des avis a été analysé et des solutions adaptées ont été pensées et précisées. Elles sont, de mon point de vue, satisfaisantes. Et j'en remercie la commune.

Ainsi, dans le futur PLU, le règlement sera modifié, des compléments et des mises à jour de plan de zonage et annexes seront effectués, les incohérences seront corrigées.

- Pour le public :

Monsieur Gérard Touzard demandait : « Les zones en AUA sont réservées aux terrains communaux, pourquoi aucun intérêt pour les terrains privés ? Je souhaiterai retrouver des zones Urbanisables le long de la rue de Sainte Anne comme sur le POS de 1987 modifié en 1994 au droit des parcelles ZN 185 et 332. »

- **Réponse de la commune** : Les zones 1AUA ont été identifiées de manière préférentielle au plus proche des équipements et de la centralité du bourg. Les parcelles, majoritairement communales, mais pas exclusivement, permettent de lutter contre la rétention foncière et la spéculation. La demande concernant les parcelles 185 et 332 est

contraire aux orientations affichées dans le PADD. Ces parcelles d'environ 1,8 ha engendreraient l'arrivée supplémentaire d'au moins 29 logements. Elles sont par ailleurs classées en ENAF.

Monsieur Gérard Touzard : « Vous avez prévu un emplacement réservé pour une liaison douce au droit de la parcelle cadastrée section ZN 28p. L'emprise a été prise lors de la construction de la salle de sports, il y a plus de 10 ans. Le cadastre sera mis à jour lorsque la commune de TAUPONT aura réalisé l'Acte Administratif suite au document d'arpentage réalisé il y a 2 ans. (Voir le document d'arpentage en pièce jointe). Merci de prendre en compte cette demande. »

➤ **Réponse de la commune** : L'emplacement réservé pourra être retiré.

Mon point de vue : Je trouve les réponses du pétitionnaire suffisamment précises.

Madame Chantal Lurné a demandé : « -Monuments historiques, sites inscrits ou sites classés. Dans le rapport de présentation, il est noté en page 72 dans le paragraphe sur les périmètres de protection « On ne recense pas de sites inscrits et classés ». Sur la page 101, 4-8 Les éléments du patrimoine, l'église et le vieux bourg sont classés monuments historiques. Il me semble que cela mérite une mise à jour. »

➤ **Réponse de la commune** : Un site inscrit ou un site classé n'est pas un périmètre autour d'un monument historique. Il s'agit de deux choses différentes.

Madame Chantal Lurné : « -Clôture : je demande la révision du paragraphe sur les clôtures pour les tiers à l'activité agricole. Je demande à ce que les matériaux bruts (parpaings, béton..) soient recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage et que le ton soit moins vif.

-Éléments de paysage à préserver : Haies

Dans le futur PLU mes arbres en bordure deviendront un élément de paysage à préserver, je voudrais confirmation de la notion d'arbres dangereux. Qu'en est-il de l'inspection et/ou expertise avant abattage ? et du coût ? »

➤ **Réponse de la commune** : Un ton vif peut être considéré comme un avis subjectif ce qui pourrait intégrer d'autres problèmes d'interprétation. Nous pouvons imposer une palette de couleur pour qu'il n'y ait pas de souci. L'expertise ou le coût ne concerne pas la révision du PLU. Au moment de la demande d'abattage il faut remplir et déclaration préalable. Il appartient au pétitionnaire de justifier que l'arbre est dangereux.

Mon point de vue : Concernant les sites classés et inscrits, la réponse, bien que juste, n'est pas assez explicite, c'est aussi ce qui fait défaut dans le dossier de présentation. Je suis d'accord avec les autres réponses du pétitionnaire.

Monsieur Bruno Loyer « Agrandissement du Manoir Morgan, domaine de réception, dans le cadre d'une chambre PMR (personne à mobilité réduite), permis déposé, mais nouveau permis modificatif (projet modifié). Extension bois 9mx4m, 2 chambres pour 4 à 6 personnes (surface habitable 33,10m<sup>2</sup>). Sur parcelle cadastrale ZV0089, ZV0090, ZV0187. Demande de création de STECAL en vue de l'extension économique de ma société (SCT Morgan) à Taupont.

➤ **Réponse de la commune** : Avis favorable si avis de la CDPNAF avant le 01/12/2025

Mon point de vue : Étant conditionnelle, la réponse du pétitionnaire ne répond pas complètement à la demande.

Monsieur David Urien demandait : « Demande de modification de l'OAP n°5 Route du Hélo par la suppression de différents éléments du règlement : -Nombre minimal de logements sur l'ensemble de la zone 6 ; -Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement global ; -Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisme que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (prenant en compte l'étude d'aménagement global) pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Merci de revenir vers moi.

- **Réponse de la commune** : Un assouplissement de l'opération d'ensemble va être proposée.

Mon point de vue : La commune répond ici de façon concrète. Cette modification de l'OAP devra être mise en œuvre dans le futur PLU.

Madame Laëtitia Jossuet remarque : « Parcelle ZO415, classée dans le précédent PLU en zone constructible mais qui va être reclassée en zone agricole dans le nouveau PLU donc non constructible. Nous nous permettons de vous faire part de notre incompréhension. En effet, le terrain est situé entre deux constructions existantes dans une zone urbanisée. Le terrain est non boisé et non-agricole, l'accès aux réseaux est à proximité et avec un accès direct par voie publique. Nous vous prions de bien vouloir reconsidérer la situation de cette parcelle lors d'une éventuelle modification ou révision du PLU.

- **Réponse de la commune** : Il y a eu une extension sur la construction n°328. Ainsi, aujourd'hui, il y a moins de 40 mètres entre les deux habitations. Techniquement, nous pouvons donc mettre le MENIL en zone U et permettre la construction dans les dents creuses 415 et 416.

Mon point de vue : La contribution a permis à la commune de se rendre compte d'un point nouveau qui était passé inaperçu jusque-là. J'approuve la démarche et la réponse.

Monsieur et Madame Emmanuel Guégan : « Parcelles ZY694 et ZY696. Nous avons acquis ces parcelles en 2024 sans avoir connaissance de cette OAP. Lorsque nous avons fait border cette parcelle en mai 2024, la mairie, invitée, n'était pas présente. Nous nous interrogeons : Quelles sont les conséquences de cette OAP vis-à-vis de ces parcelles ? Peut-on nous obliger à les vendre ou à y construire des logements et si oui sous quelles conditions (délai, toute ou partie des parcelles, ..) ? Est-il préférable de demander le retrait de ces parcelles de l'OAP ? Dans ce cas, serions-nous prémunis d'une obligation de les vendre ou d'y construire des logements ? »

- **Réponse de la commune** : Aucun projet ne pourra être autorisé s'il n'est pas compatible avec l'OAP. On ne peut pas vous contraindre à vendre ou à construire si vous ne le souhaitez pas. Conformément aux réglementations en vigueur, la commune n'a aucun intérêt à supprimer cette OAP. Sans OAP, un seul logement pourrait prendre place sur cet espace de près de 7 600 m<sup>2</sup>. Les objectifs du SCoT et du PLH ne seraient pas atteints.

« Dans la mesure où l'accès à ces parcelles ne pourrait se faire que par notre parcelle n°481, si un jour nous souhaitons vendre les parcelles n°ZY694 et ZY696 sans devoir créer une voie d'accès par la parcelle n°481, est-il préférable qu'elles restent dans l'OAP pour que soit prévue une voie d'accès dans le futur projet d'aménagement de cette OAP ? »

- **Réponse de la commune :** Tel que l'OAP est dessiné actuellement, l'accès doit se faire par la rue de Bodiel.

« Sur ces parcelles n°ZY964 et ZY696, un garage de 50m<sup>2</sup> est déjà présent, construit par le précédent propriétaire. Peut-on transformer ce garage en habitation en agrandissant la surface et si oui de combien (sans que cela nous oblige à construire d'autres logements sur ces parcelles) ? »

- **Réponse de la commune :** Non, le site doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. L'OAP est justement en place pour éviter qu'un seul logement ne soit bâti sur une surface importante.

Mon point de vue : Je trouve les questions pertinentes et je suis d'accord avec les réponses faites par la commune.

Mme Olivier-Coudé Liliane et M. Olivier Michel : « Erreur d'appréciation concernant la parcelle YB243 en zone agricole classée en AP (en attente d'urbanisation) dans le précédent PLU. Terrain de configuration intéressante, plat, jouxtant sur toute sa longueur une route desservant des habitations (raccordements possibles). Plusieurs lots pourraient être créés car la zone est déjà urbanisée. Cette unique parcelle de la pièce des Clos remplit toutes les conditions pour dynamiser l'immobilier local et doit rester en zone 1AUA. Merci de bien vouloir réexaminer le dossier du PLU et de revenir sur la décision qui a été prise. »

- **Réponse de la commune :** La demande va à l'encontre des orientations définies dans le PADD. Cette parcelle d'environ 0,7 ha n'est pas située dans une zone agglomérée ni dans sa continuité. Elle est, par ailleurs, classée en ENAF. La commune est limitée en surface constructible, cette extension d'un hameau ne peut pas être la priorité communale.

Mon point de vue : Je suis d'accord avec la réponse de la commune.

Monsieur Pierre Carel :

Résumé Observation 1 : erreur dans le dossier « Evaluation environnementale » à corriger par le bureau d'études.

- **Réponse de la commune :** Cette erreur sera corrigée par le bureau d'études EF Études

Résumé Observation 2 : zonage du secteur entre la route de Bodiel et l'impasse du Luriot

- **Réponse de la commune :** Les dernières réglementations, dont la loi Climat et Résilience, ne prônent pas l'identification de réserves foncières conséquentes autour des zones agglomérées. Le zonage Ap ne se justifie donc plus.

Résumé Observation 3 : emplacement réservé en limites sud et ouest du cimetière

- **Réponse de la commune :** Il s'agit avant tout d'une future liaison douce. Par ailleurs, la commune étant propriétaire de la parcelle n°421 (au nord), il n'y a aucun intérêt à y mettre un emplacement réservé.

Résumé Observation 4 : Base nautique : Symbole du cheminement doux mal situé

- **Réponse de la commune** : Les données SIG relatives aux cheminements proviennent de Ploërmel Communauté. Cependant, le bureau d'études pourra ajuster le tracé autour de la base nautique.

Résumé Observation 5 : Les lagunes de Créménan et Bodiel ne figurent pas sur le plan

- **Réponse de la commune** : Les données cadastrales sont mises à jour tous les ans par la DGFIP. Avant approbation du PLU, les nouvelles données cadastrales seront téléchargées et intégrées sur le plan de zonage.

Résumé Observation 6 : Sur les terrains ZW100 à 104, examiner l'intérêt pour la commune d'exercer son DUP afin d'urbaniser ces espaces. Voir réseau assainissement.

- **Réponse de la commune** : La demande va à l'encontre des orientations définies dans le PADD. Cette emprise d'environ 1,4 ha n'est pas située dans une zone agglomérée ni dans sa continuité. Elle est, par ailleurs, classée en ENAF. La commune est limitée en surface constructible, cette densification d'un hameau ne peut pas être la priorité communale.

Résumé Observation 7 : Pourquoi les parcelles ZO 219-220, dépendantes de lots bâtis (UA) sont en zone A ?

- **Réponse de la commune** : On réintègre les 2 lots ZO 219 et 220 en zone UA.

Résumé Observation 8 : Problème de zone A sur une zone UB en cours d'urbanisation. (Lézillac)

- **Réponse de la commune** : Non, ce n'est pas incompatible. Les orientations du PADD n'ont pas identifié ce hameau comme pouvant accueillir de nouvelles constructions. Cependant, comme beaucoup de hameaux de la commune, ce secteur était en zone constructible. Des autorisations de construire y ont donc été délivrées. Une fois ces constructions achevées, plus aucune ne sera autorisée.

Résumé Observation 9 : Ker Méné ZN 46, problème de zone A sur une zone UB.

- **Réponse de la commune** : Cette parcelle n'est pas située dans la zone agglomérée, mais en extension de celle-ci. Les orientations du PADD n'ont pas identifié ce secteur comme pouvant accueillir une extension de l'urbanisation. La commune étant limitée dans l'identification des zones d'extension, ce secteur, non prioritaire, n'a pas été retenu.

Résumé Observation 10 : Bodiel YB73, problème de zone A sur une zone UB.

- **Réponse de la commune** : Il s'agit d'une parcelle classée en ENAF, située en frange de zone agglomérée. Intégrer cette parcelle à la zone UB augmenterait la consommation d'ENAF et amplifierait le phénomène de mitage de l'espace agricole.

Résumé Observation 11 : Fontaine de Bodiel Parcelle ZY295 à intégrer dans la zone boisée contiguë classée en EBC.

- **Réponse de la commune** : Ce boisement pourra être classé en EBC.

Résumé Observation 12 : Salle des sports, pourquoi la partie sud du terrain est classée en A et non en UE ?

- **Réponse de la commune :** Cette partie est classée en ENAF. La commune doit limiter au maximum la consommation de ces espaces. Considérant qu'il n'y a pas de projet sur ces parcelles, elles sont reclassées en zone A.

Résumé Observation 14 : Lotissement la Lande du Haut-Bois, la mairie a-t-elle abandonné le projet de cette partie du lotissement ? Si oui, pourquoi ? Que va devenir le foncier concerné (Bocandé et Tancray) ? L'abandon de la 3eme tranche de ce projet de lotissement est une erreur, et favorise des intérêts particuliers.

- **Réponse de la commune :** Ce secteur est couvert par une OAP qui impose une densité, les accès ainsi qu'un phasage. Étant situé en cœur de bourg, il ne doit pas être retiré des zones à urbaniser.

Les histoires d'acquisitions ne concernent pas la révision du PLU.

Résumé Observation 15 : Le nouveau zonage concernant les parcelles ZY427, ZY449 et 447 est incohérent au regard des habitations récemment bâties, est-il possible de revoir ce zonage ?

- **Réponse de la commune :** Élargir la zone constructible en intégrant les fonds de jardin reviendrait à autoriser une extension de la zone agglomérée. Or, le PADD ne prévoit pas d'extension de la zone agglomérée dans cette direction. Le découpage existant dans le précédent PLU couvre une superficie d'environ 1 ha (intégralement sur des ENAF), ce qui correspond à la construction d'au moins 16 logements. Pour rendre cet espace constructible, il serait donc nécessaire de revoir le PADD et de déclasser une zone AU équivalente. Ce n'est pas envisageable à ce stade de la procédure.

Mon point de vue : Je remercie la commune d'avoir pris en compte toutes ces observations pertinentes, une par une, et en particulier l'observation n°11. En effet, cette parcelle boisée doit, à mon sens, d'être classée en EBC (espace boisé classé).

Je note que, dans ses réponses, la commune maintient ses objectifs de non consommation de zones classées ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers).

Gabrielle et Pierre Brousse : « Nous souhaitons que les logements prévus à l'entrée de la Chataigneraie, OAP n°7, soient construits dans le même style des logements existants. »

- **Réponse de la commune :** Les constructions existantes n'ont aucune qualité architecturale ou patrimoniale particulière.

Mon point de vue : Il n'est pas prévu par la commune d'intégrer cette suggestion dans l'OAP n°7. Pourtant, je pense que le sujet était de préserver une forme de cohérence entre les constructions existantes et celles à venir afin d'éviter de trop grandes hauteurs de bâtiments. La réponse de la commune est inappropriée. Il serait judicieux de prévoir, dans le règlement écrit du PLU, des conditions limitantes sur ce sujet.

- Pour mon interrogation sur le dossier :

« En cas de besoin de reconstruire des maisons d'habitation existantes dans ces quartiers résidentiels (pas d'activité agricole) qui seront passés en zone A, des reconstructions seront-elles autorisées (cf règlement écrit du PLU et la loi ALUR de 2014) ? - Un découpage plus précis du zonage agricole en fonction de groupes de parcelles ne pourrait-il pas être envisagé ? »

- **Réponse de la commune :** Depuis la loi ALUR, il n'y a plus de « pastillage » autour des habitations implantées en zones A ou N. Le PLU définit des zones U (zones agglomérées) et des zones AU (à urbaniser). En dehors de ces deux zones, toutes les constructions sont implantées en zones A ou N. À l'intérieur de ces zones A et N, il est possible, sous conditions, d'identifier des STECAL (périmètres constructibles). Cependant, le PADD n'identifie pas de STECAL à vocation d'habitat ; ainsi, toutes les habitations sont classées en zones A ou N. Les zones A et N autorisent des extensions ainsi que des annexes pour les habitations existantes.

Mon point de vue : Mon interrogation ne porte pas sur le « pastillage » mais sur un possible zonage différencié (U) autour de groupes de constructions existantes non agricoles.

La commune ne répond pas à ma question car si, en effet, dans le cadre légal (loi ALUR), les zones A autorisent des extensions c'est uniquement pour des habitations existantes et à caractère agricole.

Dans sa réponse détaillée, la commune confirme la possibilité, en zone A ou N, de reconstruire des habitations existantes, de construire des annexes, et des extensions.

Ainsi, je conçois qu'un propriétaire d'une maison tombée en ruine dans ce secteur, modifié en zone A dans le futur PLU, pourra rénover son bien sans inquiétude et sans obligation d'avoir une activité agricole. Dans cet exemple, je suggère à la commune de vérifier cette possibilité afin d'éviter toute mauvaise surprise.

De fait, au regard des observations du public, notamment celles de Monsieur Carel, je considère que le sujet des zones urbanisées qui, dans le futur PLU, seront en zone A n'est pas bien accepté. Je comprends la position de la commune mais je comprends aussi les inquiétudes des habitants de ces zones, actuellement largement urbanisées et sans activité agricole.

Par ailleurs, je constate que parmi les contributions, celles de Madame Laura RICOUX, de Monsieur Charles Mauduit, l'observation n°13 de Monsieur Pierre Carel et la contribution n°14, la commune estime qu'elles ne concernent pas le PLU. Dans le cadre de cette enquête publique unique, je valide cette décision.

Enfin, je considère que le mémoire en réponse de la commune constitue désormais un engagement vis-à-vis des diverses contributions rappelées ci-dessus. Il conviendra que les modifications, dans le règlement du PLU et ses annexes, soient effectives avant l'approbation du futur PLU.

## 5 Avis de la commissaire enquêtrice sur l'intérêt du projet

Le public s'est mobilisé pour cette enquête de façon constructive et s'est largement questionné attestant ainsi de sa connaissance du dossier et de son intérêt à diverses raisons.



En effet, le PLU actuel datant de 2009, la révision du PLU de Taupont va entraîner des changements d'habitudes et d'usages, et va générer des impacts sur l'environnement qui sont non négligeables. Notant que les quelques réserves formulées par le PETR Pays de Ploërmel, la DDTM et la CDPENAF vont pouvoir être levées et que tous les autres avis sont favorables au projet, j'estime que d'un point de vue environnemental les impacts peuvent être mesurés et réduits dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, je considère que le projet répond démographiquement aux attentes du territoire et s'inscrit dans une démarche contrôlée de consommation des espaces agricoles et naturels.

Les éléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse et la participation sereine du public me semblent propices à une bonne acceptation du nouveau PLU.

En prenant en compte les attendus du code de l'environnement et eu égard aux enjeux environnementaux maîtrisés, au dossier d'enquête et à sa permanente disponibilité en format papier ainsi qu'en format numérique, à la large information auprès du public avant et pendant l'enquête, aux contributions et à la participation du public, aux avis émis par les personnes publiques associées, aux réponses du pétitionnaire, et en m'appuyant sur mes positions exprimées dans mes conclusions, je donne un

### **AVIS FAVORABLE**

au projet de Plan Local d'Urbanisme, porté par la commune de Taupont (56).

Fait à Saint-Brieuc, le 07 novembre 2025

Marie-Pierre SIMON, Commissaire enquêtrice

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Simon', with a stylized flourish at the end.