

---

Commune de Le Crouais

# DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision de la carte communale

---

1



# **1. SOMMAIRE DU DOSSIER**

- 1. SOMMAIRE DU DOSSIER**
- 2. IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE**
- 3. OBJET ET CONTEXTE DE LA REVISION**
- 4. CADRE JURIDIQUE ET PROCEDURE**
  - 3.1. Cadre juridique
  - 3.2. Modalités de l'enquête publique
- 5. PIECES TECHNIQUES ANNEXEES**
  - 4.1. Rapport de présentation
  - 4.2. Plan de zonage
- 6. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**
- 7. ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- 8. ANNEXES**
  - 8.1 Rapport de présentation
  - 8.2 Plan de zonage
  - 8.3 Avis de la MRAe
  - 8.4 Avis des PPA
  - 8.5 Avis de la CDPENAF
  - 8.6 Diagnostic des zones humides - BIOSFERENN

## 2. IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

COMMUNE DE LE CROUAIS

2, rue des Portes  
35290 LE CROUAIS

**Responsables du dossier :**

M. CHICOINE Daniel, Maire

Mme LERAY Barbara, secrétaire générale de mairie

Contact : 02.99.09.68.88 – [mairie@lecrouais.bzh](mailto:mairie@lecrouais.bzh)



Bureau d'études : L'ATELIER D'YS



### 3. OBJET ET CONTEXTE DE LA REVISION

Par délibération n°2024-16 en date du 16 mai 2024, la Commune de Le Crouais a engagé une procédure de révision de la carte communale en application des dispositions de l'article L. 163-3 du code de l'urbanisme.

La commune de Le Crouais dispose d'une carte communale approuvée le 23/05/2006 actuellement en vigueur. Compte-tenu de la nécessité de faire évoluer ces dispositions, elle a engagé une procédure de ce document afin d'intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation et de réduire les zones constructibles.

Conformément à la réglementation en vigueur, une enquête publique doit être réalisée préalablement à l'approbation du projet.





## 4. CADRE JURIDIQUE ET PROCEDURE

### 4.1 Cadre juridique

Une carte communale peut faire l'objet d'une procédure de révision selon les modalités prévues pour son élaboration initiale. Le code de l'urbanisme prévoit, en son article L163-8 que la carte communale est révisée dans les conditions définies par les articles L 163-4 à L 163-7.

La carte communale, prévue aux articles L.124-1 à L.124-4, permet aux communes sans PLU de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme et de délimiter les secteurs constructibles, échappant ainsi à la règle de constructibilité limitée.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par délibération du conseil municipal, puis par le préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, les cartes sont réputées approuvées. Comme tout document d'urbanisme, elle doit respecter les principes généraux du code de l'urbanisme.

La carte communale de Le Crouais doit respecter des enjeux et des orientations en matière d'aménagement du territoire définis à plusieurs échelles :

- A l'échelle nationale, ce sont des enjeux relayés par les grandes lois d'aménagement du territoire parmi lesquelles on peut citer :
  - La loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
  - La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové,
  - La loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,
  - La loi Climat et Résilience
- A l'échelle intercommunale :
  - Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande,
  - Le Programme Local de l'Habitat de la CCSMM,
  - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne,
  - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine.

## **4.2 Modalités de l'enquête publique**

La durée de l'enquête est fixée **du 5.01.2026 au 6.02.2026 soit durant 33 jours consécutifs**, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, afin que la population puisse formuler ses observations.

Monsieur FÉRELLOC Didier, agent immobilier en retraite, est désigné par le Tribunal Administratif par décision n°E25000285/35 du 2 décembre 2025, en qualité de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public à la mairie :

- Le 5 janvier 2026 de 14h00 à 17h00
- Le 20 janvier 2026 de 9h00 à 12h00
- Le 6 février 2026 de 9h00 à 12h00

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage, ainsi que par voie de publication locale.

Aux termes de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet son rapport à la personne publique responsable dans un délai d'un mois. Ce rapport contient les doléances recueillies lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur. Le rapport du commissaire enquêteur est assorti d'un avis favorable ou non, avec ou sans réserve.

L'avis a pour but d'éclairer l'autorité compétente dans ses décisions. Les suggestions et recommandations formulées dans le rapport ne doivent pas être obligatoirement retenues par le maître d'ouvrage.

A l'issue de l'enquête publique, le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Il sera alors ensuite approuvé par le conseil municipal et le préfet.

## 5. PIECES TECHNIQUES ANNEXEES

Le dossier de carte communale se compose d'un **rapport de présentation** et d'un **plan de zonage**.

Le **rapport de présentation** analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique, explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis à l'article L 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement, et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le **plan de zonage** délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles sont soumises à la règle de la constructibilité limitée.

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles nationales d'urbanisme. Le plan de zonage délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles sont soumises à la règle de la constructibilité limitée.

## 6. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL



Envoyé en préfecture le 27/05/2024  
Reçu en préfecture le 27/05/2024  
Publié le  
ID : 035-213500911-20240527-2024\_16-DE

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 mai 2024

Date de convocation : 10 mai 2024 En exercice : 15 Présents : 14 Votants : 14+1

L'an deux mil vingt-quatre, le 16 mai 2024 à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la Présidence de M. CHICOINE Daniel, Maire de Le Crouais.

#### Présents :

Mesdames CHERO Marie-Paule, JAGU Odile, JOUANNE Annie, LEBRETON Jocelyne, ODIE Sylvie, SANTIER PERCHEREL Manolita, SERVANT Sylvette  
Messieurs CHICOINE Daniel, CHOUAN Rémy, FORESTIER Jonathan, GIRARD Gwenaël, GLOTIN Patrick, GORRE Gérard, TRUTIN Gilbert

Absents excusés : Monsieur TOUANEL Henri

**Procuration :** M. TOUANEL à M. CHICOINE

**Elu(e) secrétaire de séance :** Mme SERVANT Sylvette

#### 2024-16 : URBANISME – REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

*Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu le code de l'urbanisme,  
Vu la délibération n°2024-13,*

Considérant les dispositions de la carte communale approuvée le 23/05/2006 en vigueur sur la commune de Le Crouais et la nécessité de faire évoluer ces dispositions.

Considérant la nécessité d'intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation dans le document d'urbanisme et réduire les zones constructibles,

Considérant la nécessité de contractualiser avec un bureau d'étude qui sera chargé :

- D'établir un diagnostic du territoire communal et de définir un plan de zonage
- De finaliser le projet de carte communale et de consulter les personnes publiques
- D'organiser l'enquête publique
- D'achever la procédure

Monsieur le Maire informe que trois bureaux d'études ont été consultés. Monsieur le Maire présente les deux propositions reçues et propose de choisir un prestataire.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :**

**De confier la révision de la carte communale au bureau d'études « L'Atelier d'Ys » sis 36 rue du Trèfle 35520 LA MEZIERE pour un montant de 9 840,00€ TTC.**

**Autorise Monsieur le Maire** à signer tout document et donne pouvoir afin de poursuivre l'exécution de cette délibération,

**Décide de mener la procédure** selon le cadre défini par le code de l'urbanisme,

**Précise qu'il est inscrit au budget communal de l'exercice les crédits nécessaires** au financement des dépenses afférentes à cette révision de la carte communale,

**Décide de solliciter une demande de subvention** pour les dépenses liées à la révision, auprès de la Communauté de Communes Saint Méen-Montauban dans le cadre du Fond de Concours.

**Pour : 14+1, contre : 0, abstention : 0**

Pour Extrait Conforme  
Le Maire  
D. CHICOINE



## 7. ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE



Envoyé en préfecture le 12/12/2025  
Reçu en préfecture le 12/12/2025  
Publié le  
ID : 035-213500911-20251212-A2025\_26-AR

### ARRÊTÉ PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE N°2025-26

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 163-1 à L. 163-8 ;  
Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;  
Vu la délibération n° 2024-16 du conseil municipal en date du 16 mai 2024 prescrivant la révision de la carte communale ;  
Vu le rapport de présentation et le plan de zonage constituant le dossier de révision ;  
Vu les avis émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), les Personnes Publiques Associées (PPA) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

Considérant que la carte communale actuelle, approuvée le 23 mai 2006, nécessite une actualisation pour intégrer les objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols, conformément aux orientations nationales et intercommunales ;

Considérant que cette révision s'inscrit dans le respect des principes d'aménagement durable et de cohérence territoriale ;

Considérant que le projet nécessite la réalisation d'une enquête publique ;

### ARRETE

**Article 1** - Une enquête publique relative au projet de révision de la carte communale de Le Crouais se déroulera du 5 janvier 2026 au 6 février 2026, soit pendant trente-trois jours consécutifs, sans interruption. Pendant cette période, le dossier sera consultable :

- En mairie : aux jours et heures d'ouverture au public (2, rue des Portes, 35290 Le Crouais) ;
- En ligne : sur le site internet de la commune ([www.lecrouais.bzh](http://www.lecrouais.bzh)).

**Article 2** - Monsieur FÉRELLOC Didier, agent immobilier en retraite, est désigné par le Tribunal Administratif par décision n°E25000285/35 du 2 décembre 2025, en qualité de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public à la mairie :

- Le 5 janvier 2026 de 14h00 à 17h00
- Le 20 janvier 2026 de 9h00 à 12h00
- Le 6 février 2026 de 9h00 à 12h00

**Article 3** - Le dossier d'enquête publique comprend : l'identification de la personne publique responsable, l'objet et le contexte de la révision, le cadre juridique et les modalités de l'enquête publique, le rapport de présentation du projet et le nouveau plan de zonage, la délibération du conseil municipal, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, l'avis de la MRAe, les avis des personnes publiques associées, l'avis de la CDPENAF, le diagnostic des zones humides - Biosferenn.

**Article 4** - Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Le Crouais pendant toute la durée de l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels

COMMUNE DE LE CROUAIS - Département d'Ille et Vilaine - 2, rue des Portes - 35290 LE CROUAIS  
Tél. 02.99.09.68.88 - Fax. 02.99.09.64.52 - e-mail : [mairie@lecrouais.bzh](mailto:mairie@lecrouais.bzh)

d'ouverture et consigner éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions sur le registre d'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public pourront être communiquées oralement ou par écrit au commissaire enquêteur :

- À l'occasion de ses permanences, dont les dates et horaires sont précisés à l'article 2 ci-dessus.
- Par voie postale, au plus tard le 6 février 2025 à la mairie de Le Crouais – 2, rue des Portes – 35290 LE CROUAIS, en précisant sur l'enveloppe la mention : « A l'attention du Commissaire Enquêteur - Ne pas ouvrir »
- Par voie dématérialisée à l'adresse suivante : [mairie@lecrouais.bzh](mailto:mairie@lecrouais.bzh) avec pour objet : Révision de la carte communale.

**Article 5** - Le présent arrêté sera affiché à la porte de la mairie 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'accomplissement de ces formalités sera constaté et justifié par un certificat du maire à l'issue de l'enquête publique et qui sera annexé au Procès-Verbal du commissaire enquêteur.

En outre, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, la mairie de Le Crouais fera publier un avis au public dans les journaux suivants : Ouest France et l'Hebdomadaire d'Armor.

**Article 6** - À la date de clôture de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur.

Celui-ci disposera alors d'un délai d'un mois pour transmettre au maire son rapport et ses conclusions. Ces documents seront ensuite laissés à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Article 7** - Après remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil municipal délibérera. Cette délibération sera ensuite transmise à M. le Préfet de l'Ille-et-Vilaine pour approbation dans le délai de deux mois prévus par la loi.

**Article 8** - Le recours pour excès de pouvoir à l'encontre du présent arrêté peut être exercé devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission et de son affichage.

Fait à LE CROUAIS, le 12 décembre 2025

Le Maire,  
Daniel CHICOINE



## 8. ANNEXES