

1 – RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision de la Carte communale (CC) de LE CROUAIS



AVERTISSEMENT : Le rapport produit par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique est constitué de quatre éléments indissociables :

- 1.- **Le rapport d'enquête**
- 2.- *Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur*
- 3.- *Les annexes*
- 4.- *Un glossaire*

Sommaire

I Généralités.....	4
I.1 - Cadre général	4
I.2 - Cadre juridique	5
I.3 - Objet de l'enquête	5
I.4 - Autorité responsable	5
I.5 - Composition du dossier.....	6
I.5.1 - Dossier initial	6
I.5.2 - Adjonction de pièces en cours d'enquête	7
II L'Enquête Publique	7
II.1 - Désignation du commissaire-enquêteur	7
II.2 - Organisation de l'enquête publique	7
II.2.1 - Rencontre du 12 décembre 2025	7
II.2.2 - Arrêté d'organisation de l'enquête publique.....	7
II.2.3 - Visite de la commune	8
II.2.4 - Paraphe des dossiers	8
II.3 - Information du public.....	8
II.3.1 - Par voie de presse	8
II.3.2 - Par affichage réglementaire	8
II.3.3 - Par internet.....	9
II.3.4 - Informations municipales.....	9
II.4 - Mise à disposition du dossier	9
III Déroulement de l'Enquête	9
III.1 - Durée de l'enquête	9
III.2 - Qualité des dossiers	10
III.3 - Déroulement des permanences	10
III.4 - Recueil des observations	11
III.4.1 - Recueil des observations sur le registre papier	11
III.4.2 - Recueil des observations par voie électronique.....	11
III.4.3 - Recueil des observations par courrier	11
III.4.4 - Bilan comptable de l'enquête.....	11

III.5 - Communication de pièces complémentaires	12
III.6 - Climat de l'enquête publique	12
III.7 - Réunion publique	12
III.8 - Clôture de l'enquête publique – transfert des dossier et registres	12
III.9 - Observation reçue hors délais	12
IV Avis des Personnes Associées.....	12
IV.1 - Avis de l'Autorité environnementale	12
IV.1.1 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe	13
IV.2 - Avis de la Chambre d'Agriculture	13
IV.3 - Avis de la DDTM.....	13
IV.4 - Avis de la CDPENAF.....	14
IV.5 - Diagnostic des zones humides.....	14
V Procès-Verbal de Synthèse	15
V.1 - Les observations du public	15
V.2 - Les Avis des Personnes Publiques Associées	15
V.3 - Les questions du commissaire enquêteur	15
VI Notification du PV de Synthèse	16
VI.1 - Remise du PVS.....	16
V.2 - Réponses du porteur de projet.....	16
VI Clôture du rapport d'enquête	17

I Généralités

I.1 - Cadre général



Avec une population de 593 habitants en 2021, la commune de Le Crouais est une commune située en Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

A une quarantaine de kilomètres à l'Ouest de Rennes, la commune s'étend sur une superficie de 625 hectares. Les communes limitrophes de Le Crouais sont : Quédillac au Nord, Saint-Méen le Grand à l'ouest, Montauban de Bretagne à l'est, Saint Onen la Chapelle au sud.

Le Crouais fait partie intégrante de la communauté de communes de Saint-Méen Montauban, établissement public de coopération intercommunale regroupant 17 communes pour un total d'environ 27.000 habitants.

Les sols de la commune peuvent se distinguer par leur type d'occupation :

- Les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui représentent 89% du total
- Les espaces artificialisés qui représentaient 68 hectares en 2021 (11% du total). A noter que
- le bourg ne représente que 27% de ce total, les autres espaces urbanisés se situant en campagne.

La commune de Le Crouais dispose d'une Carte communale approuvée le 23 mai 2006, actuellement en vigueur. Cette carte comporte dix zones constructibles, situées dans le bourg mais également dans les hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

Compte tenu de la nécessité de faire évoluer ces dispositions, elle a engagé une procédure de révision de ce document afin d'intégrer les objectifs de développement durable (L.102-2 du code de l'urbanisme), de réduction de l'artificialisation et de réduction des zones constructibles.

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

Dans son analyse et pour justifier ses choix, notamment en matière de créations de logements, la commune fait observer qu'entre 2010 et 2021 la commune a gagné 106 habitants (+ 1,8%/an) et qu'entre 2015 et 2021 notamment, le rythme de construction du Crouais est plus intense que ceux observés à l'échelon inter-départemental. Ceci conduit la commune à un scénario ambitieux pour la décennie 2024-2034 avec un accroissement de population de l'ordre de 80 habitants (+ 1,25%/an) et un besoin de logements estimé à + 40. Pour accueillir ces nouveaux habitants en respectant les objectifs définis par la réglementation, la commune a choisi de délimiter la zone à vocation principale d'habitat à l'entité bâtie du bourg.

A l'intérieur de celle-ci, 12 parcelles déjà bâties ont été recensées comme permettant une éventuelle densification et 5 parcelles d'une superficie totale de 1,55 ha seront ouvertes à l'urbanisation.

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

I.2 - Cadre juridique

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

- L163-4 : La carte communale est soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).
- L163-5 : La carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- L 163-6 : A l'issue de l'enquête publique, la carte communale, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvée par le conseil municipal ou par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.
- L163-7 : La carte communale est transmise par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver. A l'expiration de ce délai, l'autorité administrative compétente de l'Etat est réputée avoir approuvé la carte.

La carte approuvée est tenue à disposition du public.

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.

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, les grandes lois d'aménagement du territoire

A l'échelle intercommunale :

Le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de Brocéliande (SCOT)

Le programme local de l'habitat de la CCSMM

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (SDAGE)

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Vilaine (SAGE)

I.3 - Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision générale de la Carte communale (CC) de la commune de LE CROUAIS tel que le projet en a été arrêté par le Conseil Municipal le 16 mai 2025.

I.4 - Autorité responsable

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est le Maire de LE CROUAIS, Monsieur Daniel CHICOINE.

I.5 - Composition du dossier

I.5.1 - Dossier initial

Le dossier initial mis à la disposition du public comprend :

- Un rapport de présentation
- 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.

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

Documents	Documents graphiques	Nbre de pages
LISTE DES PIECES		
DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE		
1- SOMMAIRE DU DOSSIER		1
2- IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE		1
3- OBJET ET CONTEXTE DE LA REVISION		1
4- CADRE JURIDIQUE ET PROCEDURE		2
4.1. cadre juridique		1
4.2. modalités de l'enquête publique		1
5- PIECES TECHNIQUES ANNEXEES		1
6- DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL		2
7- ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE		2
8. ANNEXES		1
8.1 – RAPPORT DE PRESENTATION		1
Chapitre 1 : Diagnostic socio-économique		17
Chapitre 2 : État initial de l'environnement		54
Chapitre 3 : Prévisions économiques et démographiques		4
Chapitre 4 : Choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées		17
Chapitre 5 : Incidences des orientations de la carte communale sur l'environnement et mesures de préservations et de mise en valeur		14
Conclusion générale		1
8.2 – PLAN DE ZONAGE		1
Carte communale		1
AVIS		
8.3- Avis de la MRae - mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne		4

8.4 - Avis des PPA Avis de la Chambre d'Agriculture Avis de la DDTM 35		6
8.5 - Avis de la CDPENAF		3
8.6 – Diagnostic des zones humides		22
Total du nombre de pages		149

I.5.2 - Adjonction de pièces en cours d'enquête

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire afin d'apporter au public des informations complémentaires utiles à la compréhension du dossier, de compléter celui-ci.

II L'Enquête Publique

II.1 - Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision de la conseillère déléguée du président du tribunal administratif de Rennes en date du 2 décembre 2025, Monsieur Didier FERELLOC a été nommé en qualité de commissaire-enquêteur afin de mener l'enquête publique

en vue de la révision de la carte communale de Le CROUAIS.

II.2 - Organisation de l'enquête publique

II.2.1 - Rencontre du 12 décembre 2025

Dans le cadre de la préparation de l'enquête publique sur le projet de révision de la Carte communale de Le CROUAIS, une première rencontre s'est tenue le 12 décembre 2025, de 10h30 à 11h15, à la mairie de Le CROUAIS.

Y assistaient : M. Daniel CHICOINE, maire de Le CROUAIS, Mme Barbara LERAY, Secrétaire de mairie et le commissaire-enquêteur, M. Didier FERELLOC.

Cette rencontre a permis :

- une prise de contact;
- une présentation du projet ;
- ainsi qu'une concertation sur les modalités d'organisation de l'enquête.

II.2.2 - Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Monsieur le maire de LE CROUAIS a signé le 12 décembre 2025 un arrêté D-018.25 fixant les conditions d'organisation de l'enquête publique qui se tiendra du lundi 5 janvier 2026 (14h) au vendredi 6 février 2026 (12h), soit pour une durée de trente-trois (33) jours.

II.2.2.1 Permanences

Le commissaire-enquêteur tiendra des permanences en mairie de LE CROUAIS :

- Le lundi 5 janvier 2026 de 14h à 17h ;
- Le mardi 20 janvier 2026 de 9h à 12h ;
- Le vendredi 6 février 2026 de 9h à 12h.

II.2.2.2 Publicité

Conformément à la réglementation, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les dix premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département : Ouest-France : édition 35 et l'Hebdomadaire d'Armor.

Un avis, au format réglementaire, sera affiché : une sur la porte de la mairie, une sur le panneau d'affichage sur le côté de la mairie et une sur la porte d'entrée de la salle des fêtes. Elles ont été apposées le 16/12/2025.

II.2.2.3 Mise en place d'un registre dématérialisé

La mise en place d'un registre dématérialisé n'a pas été retenue par la commune. Seule la mise en place d'une adresse de courriel spécifique (mairie@lecrouais.bzh) est prévue pour recueillir les observations du public par voie électronique.

II.2.3 - Visite de la commune

Une visite de la commune a été effectuée dans l'après-midi du 15 décembre 2025. Le commissaire-enquêteur était accompagné de M. Daniel CHICOINE, maire.

Parmi les sites visités :

- **Les cinq zones constructibles** et les accès piétons-véhicules.
- **La friche aux Moines** : zone à vocation économique.
- Repérage des trois secteurs classés à tort en ENAF par le MOS.

II.2.4 - Paraphe des dossiers

Le dossier papier destiné à être mis à disposition du public a été paraphé par le commissaire-enquêteur le 5 janvier 2026 à 14h.

II.3 - Information du public

II.3.1 - Par voie de presse

La publicité destinée à assurer l'information du public de l'ouverture de l'enquête publique a été assurée par insertion dans les journaux suivants :

Média	1 ^{er} avis	Rappel
OUEST FRANCE (édition 35)	19 décembre 2025	15 janvier 2026
l'Hebdomadaire d'Armor	20 décembre 2025	17 janvier 2026

Copie de ces différentes insertions figurent en ANNEXES.

II.3.2 - Par affichage réglementaire

Des affiches répondant aux normes réglementaires ont été mises en place le 15 décembre 2025 conformément à l'arrêté d'organisation. Cet affichage a été étendu à différents lieux de la commune. Ce sont ainsi 3 affiches qui ont été apposées (2 à la mairie et 1 à l'entrée de la salle communale). Comme attestation d'affichage 3 clichés photographiques ont été réalisés.

Ces clichés figurent en ANNEXES du présent rapport.

Ces affiches ont été maintenues tout au long de la période d'enquête ainsi que le commissaire a eu le loisir de le constater lors de ses déplacements.

II.3.3 - Par internet

À partir du 12 décembre 2025, le site de la commune a annoncé l'enquête publique.

Des copies d'écran figurent en ANNEXES du présent rapport.

II.3.4 - Informations municipales

Aucun autre type d'information n'a été retenu par la mairie pour informer le public.

II.4 - Mise à disposition du dossier

Le dossier a été mis à disposition du commissaire-enquêteur sous sa forme numérique le 12 décembre 2025 et sous sa forme papier à compter du 15 décembre 2025 suivant.

L'enquête publique est réalisée à la fois sous forme dématérialisée et sur supports physiques.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier est consultable aux jours et heures d'ouverture au public à la mairie de LE CROUAIS, 2, rue des Portes – 35290 LE CROUAIS sur support papier. La commune n'a pas souhaité mettre à disposition du public un poste informatique dédié à la mairie.

Un registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, est déposé à la mairie de LE CROUAIS pendant toute la durée de l'enquête afin de permettre au public de formuler ses observations ou propositions.

Les observations peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur : par voie postale à la mairie de LE CROUAIS, 2, rue des Portes – 35290 LE CROUAIS (à l'attention du commissaire enquêteur) ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante : mairie@lecrouais.bzh à l'attention du commissaire enquêteur.

III Déroulement de l'Enquête

III.1 - Durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 5 janvier 2026 à 14h00 au vendredi 6 février 2026 à 12h05 soit trente-trois (33) jours.

III.2 - Qualité des dossiers

La qualité des dossiers était conforme à ce qu'il est convenu d'attendre.

III.3 - Déroulement des permanences

Permanence n°1 du lundi 5 janvier 2026 de 14h00 à 17h00		Nombre d'observations au registre :	
Lieu :	Mairie de Le Crouais	À l'arrivée :	0
Commissaire-enquêteur présent :	Didier Férelloc	Reçues en permanence :	0
		En fin de permanence :	0
		Nbre personnes rencontrées	1
- Mme PERROT, 7 rue du Garun : voulait se renseigner sur le projet de révision de la carte communale. Savoir notamment si sa parcelle était bien en zone constructible et répondant aux critères en cas de division parcellaire.			
<u>Commentaires</u> : Mme PERROT n'a pas souhaité remplir le registre.			
Le commissaire a été reçu par Mme LERAY, Secrétaire de mairie de la commune. Visite de M. Daniel CHICOINE, maire. La permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident. A noter qu'un important épisode neigeux est intervenu tout l'après-midi compliquant les déplacements.			

Permanence n°2 mardi 20 janvier 2026 de 9h00 à 12h15		Nombre d'observations au registre :	
Lieu :	Mairie de Le Crouais	À l'arrivée :	0
Commissaire-enquêteur présent :	Didier Ferelloc	Reçues en permanence :	2
		En fin de permanence :	2
		Nbre personnes rencontrées	6
- Madame Gourga (Montauban) souhaiterait que sa parcelle (B 33), à la limite extérieure du bourg, soit inclus dans la zone constructible (R1) - Madame Commereuc née Coulon Catherine (et son mari) souhaiterait que la partie de la parcelle 1250 en alignement de la parcelle 1249 devienne constructible (R2) - Madame Morel née Coulon Claire (et son mari) voulait se renseigner sur sa parcelle (B 832), que la commune envisage de préempter car proche de la salle polyvalente (C1) - Madame Mercerie, 26 rue des courtils, voulait savoir si la parcelle BB 246 pouvait redevenir constructible au moins sur la partie où se situe un vieux hangar (C2)			
<u>Commentaires</u> : Mmes Morel et Mercerie reviendront lors de la 3^e permanence pour déposer chacune un courrier (C) expliquant leurs demandes.			
Visite de M. Daniel Chicoine, maire. La permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident. Elle s'est poursuivie jusqu'à 12h15 pour entendre Mme MERCERIE.			

Permanence n°3 Vendredi 6 février 2026 de 9h00 à 12h05		commissaire-enquêteur présent :	
Lieu :	Mairie de Le Crouais	Didier Férelloc	
Nombre de personnes rencontrées :	10	Nombre d'observations au registre :	
		À l'arrivée :	3
		Reçues en permanence :	3
		En fin de permanence :	6
- M. Epailard Laurent , 35 Bel air : concerne la parcelle OB 954 en Znc et qui reste en Znc (extérieure au bourg) - Mme Huet Martine, 5 rue de la Grange : concerne la parcelle OB 235 (Znc) : aimerait qu'elle soit reclassée en ZC (R4) - M. Robert Jean-Yves, Le Gretay : concerne la parcelle OB 721 (Znc) voulait se renseigner - Mme Perdrix Marie et son fils : concerne la parcelle OB 362, concernée par le secteur 2 retenu par la commune pour l'extension d'urbanisation : voulait savoir si la commune allait préempter la parcelle (R5) - M. Martin Bernard : concerne les parcelles 1273 et 755 : voulait savoir si elles étaient constructibles - M. et Mme Mercerie Gilbert, 20 rue des Courtils : co,ncerne la parcelle OB 1231aimerait qu'une partie de la parcelle proche de la zone constructible passe en Zc (R6) - M. Coulon Philippe, La Poutais voulait se renseigner sur son terrain, extérieur au bourg donc en Znc - M. Gacel Jean-Pierre. Voulait vérifier les informations sur sa parcelle OB 363			
Commentaires : Visite du maire en fin de permanence. Aucune difficulté rencontrée.			

III.4 - Recueil des observations

III.4.1 - Recueil des observations sur le registre papier

Le public a été invité à déposer ses observations et propositions sur un registre papier déposé à la mairie de Le Crouais. Ces observations ont été répertoriées **en R-n** où n est un numéro d'ordre.

III.4.2 - Recueil des observations par voie électronique

Le public était également invité à déposer ses observations et propositions par courriel à l'adresse : mairie@lecrouais.bzh . Ces observations ont été répertoriées **en @-n** où n est un numéro d'ordre.

III.4.3 - Recueil des observations par courrier

Les observations transmises par courrier adressé à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie de Le Crouais ont été répertoriées **en C-n** où n est un numéro d'ordre.

III.4.4 - Bilan comptable de l'enquête

Au cours des trois permanences, 17 personnes ont été reçues en entretien.
Aucune observation n'a été reçue électroniquement sur l'adresse mail mise à disposition par la mairie.

La comptabilisation des observations ou propositions déposées sous forme écrite conduit aux valeurs suivantes

<i>Modalité</i>	<i>Observations déposées</i>
Registre Papier	6
Courriers	2
TOTAL :	8

III.5 - Communication de pièces complémentaires

Le commissaire n'a pas jugé nécessaire de communiquer des pièces complémentaires afin d'apporter au public des informations complémentaires utile à la compréhension du dossier.

III.6 - Climat de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans un climat tout à fait serein. A noter l'épisode neigeux (inhabituel dans notre région) intervenu lors de la première permanence, le lundi 5 janvier entre 15h et 17h. Il a peut-être découragé certains de se déplacer. En tout cas, une seule personne s'est présentée à cette permanence.

III.7 - Réunion publique

Aucune réunion publique n'a été organisée dans le cadre de cette enquête.

III.8 - Clôture de l'enquête publique – transfert des dossier et registres

La dernière permanence coïncidant avec la clôture de l'enquête, les dossier et registre présents à la mairie de Le Crouais, siège de l'enquête, sont restés en possession du commissaire-enquêteur.

III.9 - Observation reçue hors délais

Sans objet

IV Avis des Personnes Associées

IV.1 - Avis de l'Autorité environnementale

La MRAe a été saisie en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, et a émis un avis conforme sous la référence 2025ACB50/ 2025-012429 du 6 août 2025.

La synthèse de cet avis est la suivante :

Dans un courrier du 6 août 2025, la MRAe, considérant les caractéristiques du projet de révision de la carte communale de Le Crouais qui vise à classer :

- 1,3 ha de zones non-constructibles situées au sein du bourg en zones constructibles afin d'y construire 40 logements

compte tenu des caractéristiques du bourg de Le Crouais

- commune de 591 habitants (INSEE 2022)

- couvert par une carte communale
- membre de la communauté de communes de Saint-Méen/Montauban
- couvert par les dispositions du SCOT du pays de Brocéliande

considérant que la commune qui a connu une croissance démographique annuelle de 0,9% entre 2016 et 2022, souhaite accueillir 80 habitants supplémentaires à l'horizon 2034

considérant que pour accueillir cette nouvelle population, la commune envisage d'ouvrir à l'urbanisation 5 secteurs situés au sein du bourg, pour un total de 1,3 ha et une densité moyenne de 30 logements à l'hectare (*).

considérant que ces secteurs, pour partie constitués de dents creuses, ne présentent pas de sensibilités environnementales particulières

estime que la révision de la carte communale de la commune de Le Crouais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

(*) : erratum : la MRAe se trompe. Dans les documents produits par la commune, la densité moyenne prévue dans les zones d'extension urbaine est de 18 logements/ha.

IV.1.1 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

Compte tenu des conclusions de la MRAe estimant « *qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la carte communale de la commune de Le Crouais à évaluation environnementale* », il semble inutile de demander l'avis de la commune sur cette question.

IV.2 - Avis de la Chambre d'Agriculture

Dans un courrier du 13 octobre 2025, la *Chambre d'Agriculture* a émis un avis sur la révision de la carte communale de le Crouais.

Considérant que le scénario retenu pour élaborer la carte communale est basé sur un objectif de croissance de population de 1,25%/an se traduisant par l'accueil de 80 nouveaux habitants à l'horizon 2034, la CA estime cet objectif ambitieux au regard de l'évolution récente de la population (+ 0,9%/ an entre 2016 et 2022).

Tout comme est considéré ambitieuse la traduction de cet objectif en besoin de logements, avec 40 nouveaux logements prévus (dont 12 possible en densification).

Si la localisation, exclusivement dans le bourg, des zones constructibles retient l'aval de la CA, la consommation foncière prévisionnelle engendrée par cette augmentation de population et la consommation d'ENAF équivalente à 1,3 ha (plus les 1 ha consommé entre 2021 et 2025), soit 2,3 ha entre 2021 et 2031 qu'elle engendrera, ne correspond qu'à une baisse de 38% par rapport à la consommation entre 2011 et 2021 alors qu'elle devrait être de 50% pour suivre les objectifs définis par le SCOT.

Ceci fait dire à la CA que *"si le projet s'inscrit bien dans la trajectoire de diminution de la consommation foncière, il pourrait être plus ambitieux"*.

Compte tenu de ces remarques, et tout en observant "qu'au regard des outils de maîtrise très limités qu'offre la carte communale, le projet devrait probablement être réinterrogé", la Chambre d'Agriculture ne s'oppose pas au projet.

IV.3 - Avis de la DDTM

L'avis de la *Direction Départementale des Territoires et de la Mer* fait l'objet d'un courrier en date du 24 octobre 2025.

S'appuyant sur les données de l'INSEE, la commission remarque si la croissance a été soutenue au début des années 2000, elle avait ralenti entre 2016 et 2022 (+ 0,93% en moyenne par an). Avec même une baisse entre 2021 et 2022 (- 2 habitants).

"Au regard de cette dynamique, la croissance retenue par le projet (+ 1,25% /an) semble surestimée" estiment les services de l'Etat qui la comparent également avec les prévisions des intercommunalités de Montfort, Saint-Méen/Montauban qui s'établissent à 0,61% pour la période 2021-2050. Prévisions également inférieures si on consulte les chiffres du SCOT du pays de Brocéliande autour de 0,7%.

Reconnaissant malgré tout le particularisme de la commune de Le Crouais compte tenu de sa situation géographique, *"les besoins en logements semblent également surévalués et apparaissent trop élevés au regard des objectifs de sobriété foncière"*.

La commission fait en effet remarquer que si la commune voulait être vertueuse au regard de la sobriété foncière, elle devrait revoir ses chiffres à la baisse :

- En diminuant la surface de consommation foncière prévue à 1,55 hectare pour l'ensemble des 5 secteurs ouverts à l'urbanisation
- En augmentant la densité de constructibilité prévue à 18 logements par hectare (contre les 20 minimums préconisés par le SRADETT Bretagne)
- En limitant sa consommation d'ENAF à 50 % de ce qui a été consommé entre 2011 et 2021 pour la décennie suivante soit : 1,9 hectare (sachant qu'1 hectare a déjà été consommé). Il ne resterait donc que 0,9 hectare à consommer à comparer avec les 1,55 hectare du projet.

La commission attire également l'attention de la commune sur la *"nécessaire protection du bocage"*, insistant sur le risque important d'érosion des sols de la commune. **Elle préconise un diagnostic du bocage suivi de mesures de protection.**

La commission qui réclamait également " un inventaire des zones humides de la commune et notamment des parcelles concernées par les futures extensions d'urbanisation" a été entendue sur ce point puisque la commune a d'ores-et-déjà effectué ce diagnostic qui a permis de confirmer l'absence de milieux sensible sur ces trois zones.

La commission fait remarquer que le réseau d'assainissement présente des problèmes d'intrusion d'eaux claires parasites qu'il conviendrait de résoudre en mettant en œuvre un programme de travaux.

Si la commission émet un avis favorable au projet de révision de la Carte communale, elle le fait avec réserves concernant les prévisions démographiques jugées optimistes ainsi que les besoins en logements en découlant. Concernant la prise en compte des enjeux de développement durable, elle recommande d'augmenter la densité prévue dans les secteurs d'extension, de diminuer la consommation foncière et de mettre en place une protection du bocage.

Elle souligne notamment un point de vigilance pour l'aménagement du secteur 1 en demandant qu'il respecte une densité d'au moins 18 logements à l'hectare.

IV.4 - Avis de la CDPENAF

Dans son courrier du 7 octobre 2025, la *Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers* émet un avis simple favorable pour la carte communale de Le Crouais **sous réserves de s'assurer d'atteindre effectivement les 18 logements à l'hectare dans la zone d'extension urbaine n°1.**

IV.5 - Diagnostic des zones humides

La mairie de Le Crouais a sollicité le *bureau d'études BIOSFERENN* pour réaliser un diagnostic des zones humides sur 3 parcelles de la commune de Le Crouais (35).

L'objectif était de vérifier la présence/l'absence de zones humides sur ces parcelles susceptibles d'accueillir un projet d'aménagement, identifiées dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, et, le cas échéant, d'en délimiter précisément les contours.

L'analyse effectuée dans le cadre de cette mission le 28 novembre 2025 a permis de confirmer « que les 3 sites d'étude ne présentaient pas de milieux sensibles, aucun sondage pédologique ».

V Procès-Verbal de Synthèse

V.1 - Les observations du public

La commune est invitée à apporter des réponses aux diverses contributions du public dont les observations sont reprises par thématiques.

Pour des questions pratiques de traitement ultérieur par le commissaire enquêteur, les réponses de la commune peuvent être enregistrées dans un tableau Excel joint à ce dossier qui se présente sous cette forme.

41 - Zone constructible			
R-005	Mme Perdrix Marie (et son fils Jean)	concerne la partie de la parcelle OB 362 (la partie constructible - celle qui abrite le hangar), celle prévue dans la zone 2 du futur secteur à urbaniser : est-ce que la mairie envisage de préempter cette parcelle ?	
C-001	Mme Morel Claire 1 rue de Garun	concerne les parcelles OB 232 et 234 classées en Zc mais que la commune souhaite préempter car proche de la salle culturelle. Si cette décision est confirmée, demande une compensation équitable (un échange de terrain à bâtir)	
42 - Zone non constructible			
R-001	Mme GOURGA Nicole, 34 rue de Brest, Montauban	Concerne la parcelle B 33, classée en Znc. Considère son terrain comme idéalement placé pour être en ZC. Demande des explications et un classement en ZC.	
R-002	Mme Commeureuc Catherine, Le Crouais	concerne la parcelle B 1250, classée en Znc. Demande que la partie de cette parcelle en alignement avec la parcelle 1249 soit classée en Zc comme la 1249	
R-003	M. Eugène Coulon	concerne la parcelle 1247 et conteste son inconstructibilité alors qu'elle se situe dans le périmètre du bourg. Propose de remettre 600 m ² de cette parcelle en Zc en échange de 600 m ² à déclasser en Znc sur la parcelle 1254 lui appartenant également.	
R-004	Mme Martine Huet 5 rue de la Grange	concerne la partie de la parcelle OB 235 qui est classée en Znc : demande le classement de la parcelle ou une partie en Zc	
R-006	M. et Mme Mercerie Gilbert 20 rue des Courtils	concerne la parcelle OB 1231 classée en Znc. Aimerais qu'une partie de la parcelle (celle dans le prolongement du terrain constructible) soit classée en Zc	
C-002	Mme Mercerie Annick 26 rue des Courtils	concerne la parcelle OB 246. Souhaiterait qu'une petite partie de la parcelle (celle qui entoure le hangar) soit en Zc	

V.2 - Les Avis des Personnes Publiques Associées

La commune est invitée à apporter des réponses aux diverses questions évoquées par les PPA ou PPC dans le cadre des avis émis et joints au dossier d'enquête.

La MRAe considérant « qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la carte communale de la commune de Le Crouais à évaluation environnementale », il semble inutile de demander l'avis de la commune sur cette question.

Réponses aux avis émis par la Chambre d'agriculture, la DDTM, la CDPENAF.

V.3 - Les questions du commissaire enquêteur

La commune est invitée à apporter des réponses aux questions posées par le commissaire enquêteur.

Question 1. Évolution démographique

L'augmentation de population pour la décennie 2024-2034, retenue par la commune est volontairement « optimiste ». Elle envisage un gain de 80 habitants, équivalent à une croissance démographique de +1,25%/an, augmentation à comparer avec les + 0,7%/an envisagés pour l'intercommunalité.

N'est-ce pas « surévalué » si l'on tient compte du ralentissement de croissance observé entre 2016 et 2022 (+ 0,9%/an) voire de la baisse observée en 2022 (- 2 habitants) sur la commune et des chiffres à l'échelle du pays qui font également état d'une baisse de la natalité ?

Question 2. Consommation foncière

La Carte Communale prévoit de consommer 2,3 ha d'ENAF d'ici 2031. Lors de la décennie précédente (2011-2021), la commune a consommé 3,8 ha d'ENAF (MOS « rectifié »). Pour respecter les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi climat et résilience, il faudrait réduire de 50% la consommation pour la décennie 2021-2031 soit 1,9 ha. Sachant qu'1 ha a déjà été consommé entre 2021 et 2024, il reste 0,9 ha à consommer jusqu'en 2031.

Or, il est prévu de consommer 1,3 ha à l'horizon 2031 (représentant la proportion des 1,9ha à consommer jusqu'en 2034). Comment la commune justifie-t-elle cette diminution de 38% quand l'objectif fixé est de 50% ?

Question 3. Création de logements

Les prévisions démographiques entraînent un besoin en logements de +40 à l'horizon 2034 :

- 12 possible en densification.

Comment la commune va-t-elle concrètement orchestrer cette solution ?

- 28 possible en urbanisation sur les 5 secteurs de 1,55 ha soit une densité de 18 logements/ha ce qui est inférieur au 20 logements/ha considéré comme limite minimale par le SRADET Bretagne.

Comment la commune justifie-t-elle cet écart ?

VI Notification du PV de Synthèse

L'article R123-18 (2ème alinéa) du Code de l'environnement indique : « *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations* ».

L'article L123-1 du code de l'environnement prévoit que « *Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision* ».

Le procès-verbal de synthèse a été établi en deux exemplaires.

VI.1 - Remise du PVS

Le procès-verbal de synthèse établi à l'issue de l'enquête a été notifié à Monsieur Daniel CHICOINE, maire de Le Crouais, en présence de Madame Barbara LERAY, secrétaire de mairie de la commune de Le Crouais, lors d'une rencontre organisée à la Mairie le mardi 10 février 2026, à 10h30. Cette notification inclut l'invitation à répondre à l'ensemble des observations recueillies.

V.2 - Réponses du porteur de projet

Une réponse au procès-verbal de synthèse a été produite par voie électronique le 13 février 2026 par Mme LERAY, secrétaire de la mairie de Le Crouais.

VI Clôture du rapport d'enquête

Le rapport d'enquête est clos pour être remis, accompagné de l'avis et des conclusions du commissaire-enquêteur, ainsi que des annexes et d'un glossaire avec lesquelles il forme un tout indissociable, à Monsieur Daniel CHICOINE, maire de la commune de Le Crouais, autorité organisatrice de l'enquête, le 26 février 2026 à 10h30 à la mairie de Le Crouais. Copie en est adressée par courriel à Monsieur le président du Tribunal administratif de Rennes.

A LE CROUAIS, le 26 février 2026

Didier Férelloc

Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.