

Les Conclusions et Avis du commissaire-enquêteur



Enquête publique 25000285/35

Janvier-février 2026

Commissaire-enquêteur :

Didier Férelloc

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

Table des matières

I - Conclusions	3
I -1 Présentation du projet soumis à l'enquête	3
I-1.1 Rappel du cadre juridique	3
I-1.2 Etat initial de l'environnement : présentation du territoire	4
I-1-3 Prévisions économiques et démographiques	5
I-1-4 Choix retenus pour la délimitation des secteurs ouverts à la construction	6
I-1-5 Incidences sur l'environnement et mesures de préservation	7
I - 2 Observations du Public	9
I - 3 Les questions du commissaire enquêteur	10
II - Avis sur le projet de révision de la Carte communale de Le Crouais	11

Dans ce document, les réponses apportées par la commune de Le Crouais dans ses différents mémoires en réponse sont mises en évidence sous la forme :

Réponse de la commune de Le Crouais : La Carte communale sera ajustée avant approbation pour tenir compte de la remarque.

Et les appréciations du commissaire-enquêteur :

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte

I - Conclusions

I-1 Présentation du projet soumis à l'enquête

L'enquête publique est relative à la révision de la Carte communale de la commune de Le Crouais

I-1.1 Rappel du cadre juridique

Les cartes communales ont un réel statut de document d'urbanisme grâce à l'article 6 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 confirmé par l'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

- elles sont approuvées, après enquête publique, par le Conseil municipal et le préfet
- elles sont pérennes et leurs documents graphiques sont opposables au tiers
- elles peuvent donner au maire, s'il le souhaite, les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom de la commune

Elles peuvent en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte.

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 des 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 Rénové,
 - 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.

I-1.2 Etat initial de l'environnement : présentation du territoire

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement. Il expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

I-1-2.1 L'environnement physique de la commune

On peut considérer :

- La commune est située au cœur du Massif armoricain, à une altitude d'environ 100 m
- Le climat de la région est de type océanique altéré avec des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux

I-1-2.2 Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique du Crouais est constitué d'environ 8,8 km de cours d'eau. La commune possède également des plans d'eau qui s'étendent sur un total d'environ 3,9 hectares.

I-1-2.3 L'environnement biologique

Les végétations naturelles et semi naturelles occupent moins d'un quart du territoire du Crouais contre près des trois quarts pour les végétations artificielles.

Les différents types de boisements couvrent environ 59 hectares soit 9% de la superficie du Crouais. Ils sont disséminés en de petits secteurs sur l'ensemble du territoire.

D'après les données du référentiel bocager régional datant de 2021, les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur environ 41,4km. Un chiffre comparable à la moyenne régionale.

Les zones humides, d'après l'inventaire de l'EPTB Vilaine, couvre environ 21 hectares soit environ 3% du territoire. Ces rares zones humides sont disséminées sur le territoire sans forcément accompagner les cours d'eau.

Les espèces recensées sur le territoire sont au nombre de 260. Parmi elles, on dénombre 13 espèces protégées, 11 oiseaux, 2 mammifères.

Le bourg de Le Crouais et la voie ferrée peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire. Même si aucune zone Natura 2000 ni ZNIEFF n'est recensée sur le territoire communal, le SCOT identifie les boisements de Quédillac, en limite Nord du Crouais, comme réservoir de biodiversité dont la continuité écologique est à restaurer. Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors écologiques et les éléments fragmentant le territoire. A cet égard, l'Ouest du bourg est un point de fragilité.

I-1-2.4 L'analyse paysagère

On retrouve 4 unités paysagères :

- les paysages ouverts de culture, largement dominants sur la commune au nord et au sud
- les paysages semi-fermés du bocage le long du Garun au centre et du ruisseau de la fontaine Saint Laurent au sud
- très ponctuellement, les paysages fermés de boisement constitué de petites parcelles au nord et au sud-ouest
- les paysages urbanisés formés par le bourg du Crouais au centre

I-1-2.5 L'analyse urbaine et architecturale

Les entrées de bourg offrent la première image urbaine d'une commune rurale. Nous distinguons 2 entrées principales et 3 entrées secondaires. Le bourg du Crouais ne possède pas de monuments historiques.

I-1-2.6 La gestion des ressources

Depuis 2020, la communauté des communes Saint-Méen Montauban assure directement en **régie la gestion de la compétence eau potable**. Le Crouais dispose d'une station d'épuration, de type filtres plantés de roseaux couplé à une saulaie et d'une capacité de 400 équivalents-habitants(EH).

Le bourg est assaini par un réseau d'eaux pluviales constitué principalement d'anciens fossés busés dont les exutoires convergent vers le Garun.

La communauté de communes Saint-Méen Montauban exerce la compétence collecte et traitement des **déchets ménagers** sur le territoire du Crouais.

I-1-2.7 L'occupation des sols

Les espaces urbanisés représentent environ 11% du territoire communal en 2021 soit 68 hectares. A noter que le bourg ne représente que 27% de cette surface urbanisée. L'activité agricole reste assez prégnante et couvre 83% des sols au Crouais.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS), 3,7 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune du Crouais, majoritairement pour de l'habitat.

En matière d'habitat, 26 logements ont été commencés au Crouais entre 2013 et 2022. Tous sont des logements individuels.

I-1-2.8 Les pollutions et nuisances

Il n'existe pas de site inscrit dans la base CASIAS, dans l'ex-BASOL, ni de SIS sur la commune du Crouais.

I-1-2.9 Les risques majeurs

La commune de Le Crouais a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour inondation, coulées de boue et mouvement de terrain en décembre 1999 et pour tempête en octobre 1987.

Aucun bâtiment de la commune n'est situé en zone inondable.

I-1-3 Prévisions économiques et démographiques

I-1-3.1 Prévisions économiques

L'objectif communal est d'assurer la pérennité des activités artisanale et commerciale et des 5 exploitations agricoles présentes actuellement sur la commune et de leur développement.

I-1-3.2 Prévisions démographiques

En 2024, la population de Le Crouais est de 600 habitants.

La commune a retenu une hypothèse de croissance démographique de 1,25% par an. Ce taux équivaut à la moyenne communale observée entre 2015 et 2021. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 80 habitants d'ici 2034. Si l'on ajoute les logements liés au point mort, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ 40 logements.

Ces prévisions sont justifiées par :

la proximité de la RN 12, axe majeur structurant du réseau routier breton et de la gare de la Brohinière

la présence d'une zone d'activité sur son territoire

la dynamique démographique continue depuis 1975, liée au positionnement évoqué ci-dessus
la présence de services et équipements collectifs sur la commune
la situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager
(bocage, vallons, patrimoine bâti..) de qualité

Selon ses estimations, la commune souhaite atteindre une population d'environ 680 habitants à horizon 2034 (80 habitants supplémentaires entre 2021 et 2034). Cette perspective est établie à partir de simulations basées sur une croissance démographique de 1,25% par an entre 2015-2021. Il est important de préciser que le choix de ce scénario a été réalisé après l'étude de 3 hypothèses de travail. Le choix retenu pour le projet de Carte communale peut-être jugé « optimiste ». Il est en tout cas supérieur aux prévisions des autres communes limitrophes mais s'explique par le contexte attractif de la commune selon les élus. En témoigneraient les demandes d'installation (permis en attente) ces derniers mois.

I-1-4 Choix retenus pour la délimitation des secteurs ouverts à la construction

Conformément à l'article R.161-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.101-1 et L.102-2 pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. Contrairement à la carte communale approuvée en 2006, l'urbanisation à venir aura sa place uniquement dans le bourg. Pour les 10 années à venir, la municipalité s'est fixée comme objectif de pouvoir accueillir 80 nouveaux habitants afin d'atteindre une population communale de 680 habitants et ce en maîtrisant le développement de l'urbanisation. Si l'on ajoute 10 logements nécessaires pour compenser le point mort, la zone constructible doit permettre l'accueil de 40 habitations nouvelles exclusivement au sein du bourg et dans son extension immédiate.

Ce choix de circonscrire toute future urbanisation au seul bourg est LE changement majeur de la politique communale. C'est une décision courageuse, compte tenu du mitage historique de la commune, volontariste et nécessaire si l'on veut coller aux préconisations des documents supra-communaux et notamment en matière de sobriété foncière.

I-1-4.1 Compatibilité avec l'A. L101-2 du Code de l'urbanisme

Le projet respecte l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et revitalisation du bourg. La carte communale respecte l'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages tout en tenant compte des objectifs de développement durable. Elle prévoit suffisamment de secteurs constructifs pour répondre aux besoins en matière d'habitat tout en préservant l'ensemble des espaces naturels dans la mesure où ils sont tous classés dans le secteur inconstructible.

I-1-4.2 Compatibilité avec les documents supra-communaux

La carte communale doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrit aux articles L1314 et suivant du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision de la carte communale. Le zonage assure une compatibilité avec les documents supra communaux :

le SRADDET de la région Bretagne : Les règles phares du schéma visent le zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau, la lutte contre l'étalement urbain.

le SDAGE Loire-Bretagne : en encadrant les possibilités d'urbanisation, la carte communale prend en compte les orientations fondamentales de protection de l'environnement, de préservation des zones humides.

le SAGE Vilaine : parmi les objectifs transversaux du SAGE, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a été pris en compte dans le cadre de la carte communale.

le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine : La prise en compte de ce schéma a contribué au choix de zones propices d'aménagement (au sein du bourg) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

le SCoT du pxi pays de Brocéliande : Soutenir et accompagner la croissance démographique en maîtrisant la croissance, renouveler l'offre en logements et veiller à l'adapter aux parcours de vie et aux besoins des publics spécifiques, structurer le développement urbain en limitant l'étalement, tels sont les enjeux particulièrement pris en compte par la carte communale.

le plan climat-air-énergie territorial du pays de Brocéliande : La carte communale du Crouais, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ses orientations.

A son échelle, la révision de la carte communale s'inscrit dans la trajectoire des prescriptions des documents supra-communaux qui s'imposent à elle. Seule la densité de logements/hectare dans les secteurs ouverts à l'urbanisation au sein du bourg peut être discutée. Là encore, c'est un changement d'habitude qui est demandé. En passant à une moyenne de 20 logements/ha, Le Crouais tournerait le dos aux grandes parcelles qui étaient de mise dans le passé pour se conformer à une logique adoptée par l'ensemble des communes et préconisé par le SCoT dans le cadre de la sobriété foncière.

I-1-5 Incidences sur l'environnement et mesures de préservation

I-1-5.1 Incidences sur la consommation d'espaces

Pour rappel, la consommation d'ENAF au Crouais entre 2011 et 2021, a été de 3,7 hectares selon le MOS. Pour la décennie 2021-2031, celle-ci sera de 2,3 hectares :

- 1 hectare pour les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021
- 1,3 hectare prévu par la carte communale (si l'on applique la règle de 3 : 1,9ha/10 et x7)

C'est donc une consommation d'ENAF inférieure de 38% à la consommation de la décennie précédente.

Pour tenir compte des dernières évolutions, la commune prévoit les consommations d'ENAF suivantes pour la période 2021-2036 :

1 hectare engendré par les autorisations d'urbanisme depuis 2021

1,9 hectare (2026-2036) pour les futures ouvertures à l'urbanisation ce qui revient à 0,95 ha si on ne prend en compte que les 5 ans à venir (jusqu'en 2031)

Avec un bilan de 1 ha + 0,95 ha, le projet de carte communale de la commune du Crouais est donc compatible avec les objectifs de la loi *Climat et Résilience* puisque la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 sera réduite par rapport à la décennie précédente de 47%, si l'on s'en réfère au MOS et de 64%, si l'on s'en réfère au Céréma.

Ce calcul, qui a le mérite de mettre la commune « dans les clous » de la loi *Climat et Résilience*, omet juste de préciser que si l'on suit cette même logique, les 0,95 ha (reliquat résultant de la consommation de 2031 à 2036) constitue 100% de la consommation d'ENAF dont disposera la commune pour la décennie 2031-2041 compte tenu de la loi *Climat et Résilience* et du zéro artificialisation en 2050. En faisant ce choix initial, ce qu'elle ne dit pas c'est que la commune se prive donc de toute marge de manœuvre pour la décennie suivante (2031-2041).

I-1-5.2 Incidences sur le milieu et les paysages

Compte tenu de la situation géographique, l'évaluation des incidences Natura 2000 du parti d'aménagement développé dans la carte communale du Crouais conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

Le zonage de la carte communale semble également préserver les corridors biologiques, les zones naturelles intéressantes au niveau de la faune et de la flore sont d'ailleurs classées en secteur non constructible.

Concernant la mise en place d'une protection du bocage, une réflexion sera menée lors de la prochaine évolution de la carte communale.

Il est à noter que la MRaE a indiqué dans son avis du 6 août 2025 que « *la révision de la carte communale de Le Crouais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme. La mairie de Le Crouais rendra une décision en ce sens* ».

Il semble malgré tout opportun de profiter de cette révision pour envisager une protection active du territoire communal. L'étude ayant montré des fragilités dans les continuités écologiques, notamment à l'Ouest du bourg et un besoin de protection du bocage, la municipalité pourrait s'emparer de ces sujets et planifier une protection.

I-1-5.3 Problématique des réseaux et déchets

L'intégralité de la zone constructible sera raccordable au **réseau d'assainissement** des eaux usées du Crouais. La station d'épuration du Crouais dispose d'une capacité de 400 équivalents-habitants (400 EH). La qualité des eaux traitée satisfait aux exigences réglementaires.

Concernant la consommation **eau potable**, l'augmentation de la population prévue par la carte communale ne modifiera pas en soi les capacités du syndicat à alimenter Le Crouais.

Pour ce qui est **des ordures ménagères**, la zone constructible est située sur l'itinéraire de collecte des ordures ménagères gérées par le SMICTOM centre-ouest. Les nouvelles constructions s'intégreront ainsi dans les circuits existants sans apporter de contraintes supplémentaires.

Dans son avis, la DDTM a fait remarquer que le réseau d'assainissement présente des problèmes d'intrusion d'eaux claires parasites qu'il conviendrait de résoudre et attire l'attention sur les surcharges hydrauliques ponctuelle. Elle préconise d'y faire face en mettant en œuvre un programme de travaux.

I-1-5.4 Prise en compte des risques

risque inondation : Le Crouais présente un risque faible d'inondation. La zone constructible est située à distance du Garun concerné par un Atlas des zones inondables.

risque sismique : l'ensemble du département étant soumis à un risque sismique faible, aucune prescription ne figure dans la carte communale

risque lié au mouvement de terrain : la zone constructible de la carte communale est située dans des secteurs où le risque retrait-gonflement des argiles est faible

risques liés au radon : le territoire communal est soumis au risque radon en catégorie 1 (faible)

risque lié aux tempêtes : aucune prescription visant à lutter contre ce risque ne figure dans la carte communale

risque lié aux transports de matières dangereuses : la zone constructible de la carte communale est située à distance de la canalisation souterraine de gaz naturel traversant la commune.

I – 2 Observations du Public

4 - Règlement		
41 - Zone constructible		
Source (Registre-n° d'ordre)	Nom Prénom et adresse	Résumé de l'observation
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 ?
Non, la commune n'envisage pas de préempter. Le commissaire enquêteur : Dont acte.		
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)
La commune ne préemptera pas sur un bien familial, toutefois elle se réserve le droit de préempter en cas de cession. Le commissaire enquêteur : Dont acte.		
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.
Au regard des exigences de réduction de la consommation foncière liées à la Loi Climat et Résilience, de limitation de l'étalement urbain et des objectifs démographiques fixés par la commune, il a fallu restreindre la surface de la zone constructible de la carte communale. La commune a opté pour des secteurs d'extension urbaine plus centraux. Le commissaire enquêteur : Dont acte.		
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

Au regard des exigences de réduction de la consommation foncière liées à la Loi Climat et Résilience, de limitation de l'étalement urbain et des objectifs démographiques fixés par la commune, il a fallu restreindre la surface de la zone constructible de la carte communale. La commune a opté pour des secteurs d'extension urbaine plus centraux. <u>Le commissaire enquêteur : Dont acte.</u>		
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 m2 de cette parcelle en Zc en échange de 600 m2 à déclasser en Znc sur la parcelle 1254 lui appartenant également.
La commune est d'accord pour modifier le périmètre de la zone constructible de la carte communale de cette façon car cela n'engendre pas de consommation d'ENAF supplémentaire. <u>Le commissaire enquêteur : Effectivement, après étude, cette solution semble indolore pour l'économie générale de la carte communale. Dont acte.</u>		
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
Au regard des exigences de réduction de la consommation foncière liées à la Loi Climat et Résilience, de limitation de l'étalement urbain et des objectifs démographiques fixés par la commune, il a fallu restreindre la surface de la zone constructible de la carte communale. La commune a opté pour des secteurs d'extension urbaine plus centraux. <u>Le commissaire enquêteur : Dont acte.</u>		
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
Au regard des exigences de réduction de la consommation foncière liées à la Loi Climat et Résilience, de limitation de l'étalement urbain et des objectifs démographiques fixés par la commune, il a fallu restreindre la surface de la zone constructible de la carte communale. La commune a opté pour des secteurs d'extension urbaine plus centraux. <u>Le commissaire enquêteur : Dont acte.</u>		
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
Au regard des exigences de réduction de la consommation foncière liées à la Loi Climat et Résilience, de limitation de l'étalement urbain et des objectifs démographiques fixés par la commune, il a fallu restreindre la surface de la zone constructible de la carte communale. La commune a opté pour des secteurs d'extension urbaine plus centraux. <u>Le commissaire enquêteur : Dont acte.</u>		

I - 3 Les questions du 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 ?

- cf. réponse à la Chambre d'Agriculture

Le choix qui peut être considéré comme optimiste est justifié par la commune. Dont acte.

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 prévus jusqu'en 2034). Comment la commune justifie-t-elle cette diminution de 38% quand l'objectif fixé est de 50% ?

- cf. réponse à la Chambre d'Agriculture

Le nouveau calcul de la consommation d'ENAF fait état d'une réduction de 47% entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.

Si effectivement le nouveau calcul est understandable, il oublie cependant de préciser qu'il hypothèque complètement les consommations d'ENAF pour la décennie suivante.

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 ?

La carte communale ne dispose pas d'outils permettant de s'en assurer. Cependant, la position favorable qu'occupe la commune fait qu'une densification s'opère déjà naturellement dans le bourg.

Dont acte.

- 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 SRADETT Bretagne.

Comment la commune justifie-t-elle cet écart ?

Le SRADETT ne s'impose pas directement à la carte communale, il s'impose aux SCoT. Or, la densité de la Carte communale de 18 lgts/ha est compatible avec celle inscrite dans le projet de SCoT du Pays de Brocéliande qui doit être approuvé prochainement.

La commune a choisi de ne pas accroître sa densification future autant qu'elle le pourrait. Dont acte.

II - Avis sur le projet de révision de la Carte communale de Le Crouais

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 mai 2006 actuellement en vigueur. Compte tenu de la nécessité de la faire évoluer, elle a engagé une procédure de révision 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.

L'enquête publique portant sur la révision de la carte communale de Le Crouais s'est déroulée du lundi 5 janvier 2026 à 14h au jeudi 6 février à 12h.

A l'issue de cette enquête, le commissaire-enquêteur estime que :

Participation du public :

La publicité a été réalisée dans le respect des dispositions applicables aux enquêtes publiques.

La consultation du dossier de l'enquête a pu se faire sur place à la mairie ainsi que sur le site de cette dernière mairie@lecrouais.bzh durant ces 33 jours. 17 personnes ont été reçues lors de ces permanences. 6 observations ont été inscrites au Registre papier et 2 courriers sont joints. Le tout dans une ambiance sereine.

Qualité du dossier :

Le dossier d'enquête comprenant le plan de zonage s'est avéré conforme aux dispositions du Code de l'Environnement sur les Enquêtes Publiques. On peut juste regretter que les plans des cartes communales de 2006 (actuelle) et celle du projet de révision ne soient pas issues du même modèle. Ceci empêche une juxtaposition et comparaison simple et rapide des modifications.

Réduction de l'artificialisation :

Particularité due à l'histoire de la commune, Le Crouais se distingue par la dissémination de son habitat : c'est ainsi qu'aujourd'hui, 73% des logements se situent en campagne.

Cet éparpillement important des espaces urbanisés - qui ne représentent que 11% du territoire communal (68 ha) - va à l'encontre des préconisations en matière de sobriétés foncière, écologique (en limitant les déplacements), de rationalisation et d'économie des services publics (école, mairie, commerce, salle communale) et des équipements collectifs (réseaux électrique, d'eaux, d'assainissement).

Le projet de nouvelle carte communale qui vise à limiter les nouvelles constructions dans la zone déjà urbanisée et restreinte que constitue le bourg, est donc un changement de paradigme notable qui a même de quoi surprendre et déstabiliser les habitants, notamment les plus anciens dont les familles sont installées dans la commune depuis des générations.

La décision des élus qui va dans le sens de l'histoire et de ce qui est demandé au niveau supra-communal dans le cadre de *la loi Climat et Résilience* notamment, est donc positive et volontariste. Ce choix porte en lui les promesses d'une limitation de l'artificialisation **en réduisant les consommations d'ENAF** à venir (entre 2021 et 2031) à 2,3 ha au lieu des 3,7 ha de la décennie précédente et de les concentrer au bourg pour plus de cohérence. Un satisfecit à l'égard de la politique communale qui aurait pu être encore plus marqué si cette réduction avait atteint les 50% (et non 38%) par rapport à la décennie précédente. La commune, dans son calcul en réponse à la Chambre d'agriculture, s'affirme vertueuse en retenant une consommation d'ENAF réduite de 47% par rapport à la décennie précédente pour 2021-2031 avec 1,95 ha : soit ! Mais si on la suit dans ce calcul, est inclus le fait d'avoir, dès 2031 et pour la décennie suivante, déjà consommé 0,95 ha d'ENAF. Ceci représentera son total consommable pour 2031-2041 si elle veut se mettre dans la trajectoire définie par le zéro artificialisation net en 2050.

Avec cette anticipation, elle hypothèque donc toute marge de manœuvre pour l'avenir.

Réduction des zones constructibles :

Avec la réduction des zones constructibles, désormais uniquement concentrées dans le bourg historique, c'est également l'un des objectifs majeurs de cette nouvelle carte communale qui est atteint. Néanmoins, les plus

orthodoxes pourraient regretter que, là aussi, la commune n'aille pas au bout de la logique de sobriété. Difficile cependant, notamment en choisissant une hypothèse de départ délibérément optimiste de croissance de la population à venir de +80 habitants d'ici à 2034. En effet, la commune se voit comme dynamique et attractive, un peu plus peut-être que ses voisines immédiates et se dit l'objet de demandes d'installation. Ce pari dans l'avenir fait figure d'exception compte tenu du contexte économique et démographique national et des dernières tendances observées sur la communauté de communes. Ce n'est qu'a posteriori que l'on saura si les édiles de la commune ont vu juste en se plaçant sur une trajectoire délibérément portée par la croissance. En attendant, ce choix entraîne inévitablement des besoins supplémentaires de constructions qui peuvent s'avérer coûteux en termes de consommation d'ENAF mais qui pourraient malgré tout être compensés et limités par une politique volontariste de densification. Deux leviers existent, encore faut-il les utiliser :

- 1.- L'utilisation prioritaire des 12 zones identifiées au sein du bourg pour la densification urbaine
Dans son mémoire en réponse, la commune avoue *ne pas avoir de moyens d'imposer le recours à la densification des 12 zones retenues. Elle considère que cette densification s'opère déjà naturellement.* Dont acte.
- 2.- Le passage à 20 logements minimum à l'hectare dans les 5 nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation
Concernant cette dernière, la commune se justifie également en expliquant que *la carte communale ne dispose pas d'outils permettant de s'en assurer mais que dans le dernier lotissement, situé à l'Ouest du bourg, la densité observée était d'environ 18 logements à l'hectare.* Elle fait remarquer que la densité de 18 logements à l'hectare est compatible avec le SCOT du Pays de Brocéliande en passe d'être approuvé prochainement.

Ceci fait l'objet d'une réserve

Si les deux objectifs prioritaires visés par la révision de la carte communale semblent donc être correctement pris en compte, la commune serait bien inspirée d'aller plus loin dans sa réflexion et ses actions en planifiant pour les années à venir un diagnostic du bocage qui apparaît fragile et en assurant ensuite sa protection.

Ceci fait l'objet d'une recommandation

De même, dans la perspective d'une croissance de la population, il semble opportun de mettre en œuvre le programme de travaux issu du schéma directeur d'assainissement.

Ceci fait l'objet d'une recommandation

Compte tenu de tout ce qui précède,

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif dans le cadre de cette enquête publique émet son avis en toute indépendance et selon ses intimes convictions.

Après avoir étudié le projet de révision de la carte communale tel qu'il nous a été présenté dans le rapport de présentation, des avis formulés, des observations du public, des réponses apportées par la commune, des analyses thématiques et de nos conclusions présentées ci-dessus, le commissaire-enquêteur :

Donne un avis favorable à la révision de la Carte communale de Le Crouais telle qu'elle a été présentée par suite de la décision du Conseil Municipal par délibération du n°2024-16 en date du 16 mai 2024.

Cet avis est toutefois **assorti d'une réserve**

de respecter une densité moyenne minimale de 18 logements à l'hectare dans le secteur 1 ouvert à l'urbanisation.

Enfin, dans la perspective de veiller au respect de l'environnement et de la qualité de vie sur la commune, le

Commissaire enquêteur émet également les **2 recommandations suivantes :**

- 1.- La révision de la carte communale a mis en lumière les fragilités qui existent au niveau du bocage. N'est-ce pas l'occasion de réaliser un diagnostic afin de définir des axes de protection pour l'avenir ?
- 2.- Avec les perspectives d'augmentation de population et donc de gestion de l'eau, la programmation de travaux concernant le réseau d'assainissement pour lutter contre les problèmes d'intrusion d'eaux claires parasites et les surcharges hydrauliques ponctuelles semble également opportune.

A Le Crouais, le 25 février 2026

Didier Férelloc

Commissaire enquêteur

