

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



ANNEXES

Didier Férelloc
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sommaire

I - Désignation du commissaire enquêteur	2
II - Arrêté d'organisation d'enquête.....	3
III - Publicité de l'enquête.....	7
III.1 – Affichage sur site	7
III.2 – Site internet	9
III.3 – Presse régionale	10
IV Adjonction de pièces au dossier	11
V Registre d'enquête	12
VI Procès-Verbal de synthèse	16
VII Mémoire en réponse.....	Erreur ! Signet non défini.

I- Désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 2 décembre 2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E25000285 /35

CODE : 1

La conseillère déléguée

Vu, enregistrée le 21 novembre 2025, la lettre par laquelle la commune de Le Crouais demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision de la carte communale,
ainsi que la note de présentation du projet ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu le formulaire par lequel le commissaire enquêteur déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Didier Férelloc est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins des enquêtes publiques, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de Le Crouais et à M. Didier Férelloc.

Fait à Rennes, le 2 décembre 2025

Pour le président,
Pour ampliation,



E. Leloup

La conseillère déléguée,

Marie Thalabard

II- Arrêté d'organisation d'enquête

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 Crotais.

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 Gwenaél, 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 Crotais 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 travailler 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 donner pouvoir afin de poursuivre l'exécution de cette délibération,

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

Envoyé en préfecture le 27/05/2024 Reçu en préfecture le 27/05/2024 Publiée D. 0 15-21350-911-20240627-2024 15-06
--

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 Méan-Montauban dans le cadre du Fond de Concours.

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

Pour Extrait Conforme
 Le Maire
 D. CHICOINE

**ARRÊTÉ PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE 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).

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

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 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

★

III- Publicité de l'enquête

III.1 – Affichage sur site



COMMUNE DE LE CROUAIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Affichage administratif conformément à l'article R 123-9 du code de l'environnement.

Par arrêté n°2025-26 en date du 12 décembre 2025, le Maire de Le Crouais a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision de la carte communale de Le Crouais.

A cet effet, Monsieur FÉRELLOC Didier a été désigné par le tribunal administratif de Rennes en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la Mairie de Le Crouais du 5 janvier 2026 au 6 février 2026 inclus soit une durée de 33 jours consécutifs.

Le dossier soumis à l'enquête publique sera mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- En version papier à la mairie de Le Crouais, siège de l'enquête, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.
- Sous format numérique sur le site internet de la mairie de Le Crouais : <https://www.lecrouais.bzh>.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établis sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par la commissaire enquêteur, tenu à sa disposition à la mairie de Le Crouais aux jours et horaires habituels d'ouverture du public.

Les observations pourront également être adressées :

- Par écrit à la Mairie, 2, rue des Portes 35290 LE CROUAIS. Elles seront consultables et annexées au registre d'enquête.
- Par messagerie, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : mairie@lecrouais.bzh

Monsieur le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie :

- le 5 janvier 2026 de 14h à 17h
- le 20 janvier 2026 de 9h à 12h
- le 6 février 2026 de 9h à 12h

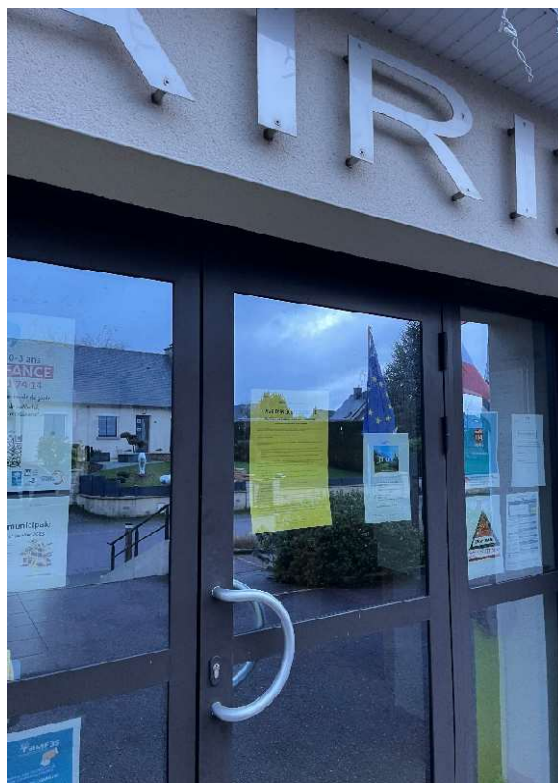
Aux termes de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet son rapport à la personne publique responsable dans un délai d'un mois. Ce rapport contient les doléances recueillies lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur. Le rapport du commissaire enquêteur est assorti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

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 68 52 - e-mail : mairie@lecrouais.bzh

Porte d'entrée de la mairie



Côté de la mairie – tableau d'affichage

Salle polyvalente



III.2 – Site internet

Site internet de la commune de Le Crouais le 5 janvier 2026 à 9h11

19 DEC. Joyeuses fêtes
La Mairie de Le Crouais vous souhaite de Joyeuses fêtes!

16 DEC. ENQUÊTE PUBLIQUE
Enquête publique - révision de la carte communale
Par arrêté municipal n°2025-26 en date du 12 décembre 2025, le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision de la carte communale. [En savoir plus](#)

15 DEC. TOUS RESPONSABLES FACE AUX RISQUES, AGISSONS.
Tous responsables
Le Gouvernement publie un guide pratique pour aider chaque citoyen à se préparer aux

La bibliothèque sera

ÉVÉNEMENT

Site internet de la commune de Le Crouais le 30 janvier 2026 à 17h02

30 JANV. SMICTOM - Application MONTRI
L'application MONTRI arrive sur le territoire du SMICTOM Centre Ouest ! [Télécharger le fichier](#)

23 JANV. ENQUÊTE PUBLIQUE
Enquête publique - révision de la carte communale
Par arrêté municipal n°2025-26 en date du 12 décembre 2025, le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision de la carte communale. [En savoir plus](#)

Enquête publique - révision de la carte communale
L'enquête publique se déroule à la mairie jusqu'au 6 février 2026. Dernière permanence le 6 février 2026 de 9h à 12h.
30 janv.

VOIR LES ARCHIVES

ÉVÉNEMENTS

Site internet de la commune de Le Crouais le 6 février 2026 à 17h20

The screenshot shows the official website of the commune of Le Crouais. At the top, there is a navigation menu with links: MAIRIE LE CROUAIS, VIVRE, HABITER, CULTURE, LOISIRS, ENFANCE, JEUNESSE, DÉCOUVRIR, VISITER, ACTUALITÉS, EVENEMENTS, MES DÉMARCHES, and NOUS CONTACTER. Below the menu, there are three news items on the left:

- 30 JANV.** SMICTOM - Application MONTRI: L'application MONTRI arrive sur le territoire du SMICTOM Centre Ouest! [Télécharger le fichier](#)
- 23 JANV.** Enquête publique - révision de la carte communale: Par arrêté municipal n°2025-26 en date du 12 décembre 2025, le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision de la carte communale. [En savoir plus](#)
- 23** Karaoke: Le Comité des fêtes vous propose une nouvelle soirée Karaoke le samedi 7 mars à 19h30. Venez

 On the right, there is a large orange box for the **Enquête publique - révision de la carte communale**, stating that the public inquiry will take place at the mairie from January 6, 2026, from 9h to 12h, with the last session on January 6, 2026, from 9h to 12h. A button **VOIR LES ARCHIVES** is present. Below this, there is a section for **ÉVÉNEMENTS** with a dropdown arrow.

III.3 – Presse régionale

The screenshot shows a page from the regional newspaper 'Pays de BROCELIANDE' (L'HEBDOMADAIRE D'ARMOR / Samedi 20 décembre 2025). The main headline is **LE CROUAIS**. The article is titled **ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE**. It states that by municipal decree n°2025-26 dated December 12, 2025, the Mayor of Le Crouais has ordered the opening of the public inquiry relative to the revision of the communal map. Monsieur FÉRELLOC Didier, agent immobilier en retraite, has been designated by the President of the Administrative Tribunal as the commissioner-inquirer. The inquiry will take place at the mairie from January 5, 2026, to February 6, 2026, for 33 consecutive days, at the usual opening hours: Monday from 9h to 12h and 13h30 to 16h30, Tuesday and Wednesday from 9h to 12h. Monsieur le commissaire-enquêteur will be at the disposal of the public in the mairie. The dates of the inquiry are:

- le 5 janvier 2026 de 14h à 17h
- le 20 janvier 2026 de 9h à 12h
- le 6 février 2026 de 9h à 12h

 During the duration of the inquiry, the observations will be able to be registered on the public inquiry register deposited in the mairie. They can also be addressed by written note to the commissioner-inquirer: by mail or by dematerialized address at the following address: mairie@lecrouais.bzh. Mairie de Le Crouais.

 On the left, there is a section titled **ance préparent spectacle** with a list of dates and times for a play:

- dimanche 11 janvier à 14h30 ;
- vendredi 16 janvier à 20h30 ;
- samedi 17 janvier à 20h30 ;
- dimanche 18 janvier à 14h30 ;
- vendredi 23 janvier à 20h30 ;
- samedi 24 janvier à 20h30 ;
- dimanche 25 janvier à 14h30 ;
- vendredi 30 janvier à 20h30 et
- samedi 31 janvier à 20h30.

 The text continues: Les jeunes roseaux (les enfants) s'entraînent également pour vous faire rire avec la pièce : « Bienvenue chez nous docteur ! » de Julie Benetto. Ils joueront trois représentations : **dimanche 11 janvier à 14h30, samedi 17 janvier à 20h30 et dimanche 18 janvier à 20h30.**

 Below this, there is a **Pratique** section: Réservations (pas de réservations sur répondeur): Chrystèle : 02 99 06 23 39 ou Nicolas : 06 16 17 73 65.

 On the right, there is a section titled **En bref...** with two sub-sections:

- GAËL**: Médiathèque. Bricolages de Noël, **samedi 20 décembre à 10h**, entrez dans l'ambiance de Noël et fabriquez des décorations scintillantes, enfants de 5 à 11 ans, gratuit, sur inscription.
- QUÉDILLAC**: Football. **Derniers résultats**: Seniors A : 3 - 3 : Saint-Gilles A, Rennes Melting-pot A : 2 - 1 : Seniors B, Seniors C : reporté. **Samedi 20 décembre**: D4 : La Baussaine A - Seniors C, match à 18 h, **Dimanche 21 décembre**: D2 : Saint-Méen A - Seniors B, match à 15 h.

GAËL

Vœux du maire :

Denis Levrel candidat aux élections municipales

Dimanche 4 janvier, lors de la cérémonie des vœux, Denis Levrel, actuel maire, a annoncé aux habitants vouloir se représenter lors des élections de mars prochain. Il est également revenu sur les événements marquants de l'année 2025.



LE CROUAIS

Enquête publique relative à la révision de la carte communale

Par arrêté municipal n°2025-26 en date du 12 décembre 2025, le Maire de la commune de Le Crotais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision de la carte communale.

Monsieur FÉRELLOC Didier, agent immobilier en retraite, a été désigné par le Président du Tribunal Administratif comme commissaire-enquêteur.

L'enquête publique se

déroule à la mairie du 5 janvier au 6 février 2026, soit pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30, mardi et vendredi de 9h à 12h.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie :

- le 20 janvier 2026 de 9h à 12h

- le 6 février 2026 de 9h à 12h

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête publique déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur : par voie postale ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante :

mairie@lecrouais.bzh.

Mairie de Le Crotais

SAINT-ONEN-LA-CHAPELLE

ouest-france

OBSÈQUES

Ille-et-Vilaine | Vendredi 19 décembre 2025 |

Accédez à nos services en ligne :

offrande de fleurs, dons, dépôt gratuit de condoléances

Pour passer un avis : **02 56 26 20 01** (gratuit d'un appel local, numéro non surtaxé)

Tarif disponibles sur avis-de-deces.ouest-france.fr/



Avis de décès

Saint-Just, Pluvigner, Guichen, Carentoir, Machecoul-Saint-Même

C'est le cœur lourd que nous vous annonçons le décès de

Lionel BATTISTELLA

De la part de :

Maria Delfino, épouse

La Bouxière

Nous avons la douleur de vous faire part du décès de

Madame Maurice BONAL

née RIVIERE

partie rejointe Henri, son époux,

le jeudi 18 décembre 2025, à l'aube de ses 93 ans.

De la part de :

Argentré-du-Plessis, Domalain

Nous avons la douleur de vous faire part du décès de

Marie-Paule DAUGUET

née CHAUSAVOINE

partie à l'âge de 72 ans.

De la part de :

Jean-Pierre Dauguet, son époux ; Sébastien et Florence,

Pontorson, Sougéal

L'UNC Sougéal a le regret de vous faire part du décès de

Monsieur Jean DUGUÉPÉROUX

Ancien AFN

L'ensemble de ses proches s'associe à la peine de la famille.

Les obsèques auront lieu **samedi**

de la commune de Dinard. L'obligation est affichée pendant en mairie à compter du 19 décembre 2025. L'approbation est tenue à la disposition : à l'accueil de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ; à l'adresse suivante : Internet à l'adresse suivante : ille-dinard.fr/plan-local-me-plu



Actualisation du Droit de réemption Urbain simple et renforcé

AVIS

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été actualisée le 15 décembre 2025. Elle est en compte le nouveau PLU révisé. L'ordonnance actualisant les périmètres de la Réemption Urbain simple et renforcé a été prise par le conseil municipal le 15 décembre 2025. L'ordonnance est affichée pendant en mairie à compter du 19 décembre 2025.



Révision de la carte communale

ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal n° 2025-26 en date du 12 décembre 2025, le maire de la commune de Le Crotais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision de la carte communale. M. Didier Férelloc, agent immobilier en retraite, a été désigné par le Président du Tribunal Administratif comme commissaire-enquêteur.

L'enquête publique se déroulera à la mairie du 5 janvier au 6 février 2026, soit pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30, mardi et vendredi de 9h à 12h.

M. le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie :

- le 5 janvier 2026 de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30,

- le 6 février 2026 de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête publique déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur : par voie postale ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante :

mairie@lecrouais.bzh

Mairie de Le Crotais.

PM

Forme : SC
Capital social : 1 200 €
Siège social : 4, rue des Pâtes
35130 CHARENTAIS
885 Str 194 RCS de Saint

TRANSFERT

DE SIÈGE SOCIAL

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2025, les associés ont décidé de transférer le siège social de la société au 4, rue des Pâtes 35130 Dinard, et ce, à compter du 19 décembre 2025. Mention sera faite au RCS de Saint-Malo.

SCI MASSIOT

Société civile
Au capital de 2 000 €
Siège social : 4, rue des Pâtes
35130 CHARENTAIS
RCS Rennes 819 201 7

DIRECTEUR GÉNÉRAL

L'AGE du 8 décembre 2025 a été approuvé le 8 décembre 2025 par le conseil d'administration. Les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête publique déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur : par voie postale ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante : mairie@lecrouais.bzh

IV Adjonction de pièces au dossier

Sans objet.

V Registre d'enquête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Le Croisais

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour :

☐ SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)

☐ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

☒ CARTE COMMUNALE

☐ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

(1) ☐ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.

☐ AUTRES : _____

relatif à : Révision de la carte communale

(1) Cocher la case correspondante

SEIX 30700 LUZES (1502) - Maires **328560**

Fabrique en France

OBJET DE L'ENQUÊTE
Révision de la Carte Communale de Le Croisais

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE
Arrêté n° 2015 - 26 en date du 12 décembre 2015 ☐ (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
M. FÉLÉUCC Didier

Président de la commission d'enquête : M. _____ qualité _____

Membres titulaires : M. _____ qualité _____
M. _____ qualité _____
M. _____ qualité _____
M. _____ qualité _____

Membres suppléants : M. _____ qualité _____
M. _____ qualité _____
M. _____ qualité _____

Durée de l'enquête : 53 jours consécutifs
Date d'ouverture : 5.01.2016 Date de clôture : 6.02.2016
Siège de l'enquête : Mairie de Le Croisais - 2 rue des Portes
Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :
Lundis de 9^h à 11^h et de 15^h à 16^h
Mardis et vendredis de 9^h à 11^h

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)
comportant : 28 feuillets non mobiles est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à Mairie de Le Croisais, 2 rue des Portes, 35250 LE CROISAIS

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le 5.01.2016	de 14 heures 00 à 12 heures 00
le 10.01.2016	de 9 heures 00 à 12 heures 00
le 6.02.2016	de 9 heures 00 à 12 heures 00
le _____	de _____ à _____
le _____	de _____ à _____

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public à (2) :

le _____	de _____ à _____
le _____	de _____ à _____
le _____	de _____ à _____
le _____	de _____ à _____
le _____	de _____ à _____

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'année qui a pris l'année réelle à l'enquête publique
(2) Indiquer avec précision le lieu de réception du public (Mairie de)
(3) Sayer la mention nulle

DF 1

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ouverture du Registre de l'Enquête Publique le 5/01/2026 à 14h00

Didier Férelloc
commissaire - enquêteur

fin de la permanence : 17h00

Mardi 60 janvier 2026. 9h00

Ouverture de la seconde permanence :

Le 20.01.2026

R1 Suite à la révision de la carte communale du Breuais, je souhaitais vous indiquer mon incompréhension et ma très forte désapprobation quand au fait que la parcelle 33 qui m'appartient soit à nouveau considérée comme "non constructible". Je ne dispose pas à ce jour d'explications probantes qui pourraient justifier une telle décision de votre part. En effet, ce terrain est idéalement situé sur la commune. Proche des écoles, il pourrait permettre d'augmenter la population et répondre aux besoins des nouvelles familles.

Je vous (demande) remercie de bien vouloir étudier ma demande de requalification pour ce terrain ou de m'apporter des éléments précis qui pourraient venir expliquer cette décision.

Avec mes respectueuses salutations,

M^{me} Gounya Martin Nicot *Gounya*2 ☒ DF

Le 20/01/2026

Après consultation de la révision de la carte communale, je m'aperçois que la parcelle B1250 qui était auparavant constructible est devenue non constructible alors qu'elle se situe dans le prolongement du lotissement et une construction y est déjà

R2 présente donc je souhайте et demande de remettre une partie de ce terrain constructible en prolongement (bordure de route) de cette construction (parcelle B1243).

Je vi d'étudier ma demande en espérant recevoir une réponse favorable.

Sincères salutations

M^{me} Catherine Mée Gulan.

fin de la permanence 12h00

3 ☒ DF

30.1.26

R3 Suite à la consultation de la révision de la carte communale je trouve incohérent que la parcelle 1247 m'appartenant est identifiée comme non constructible alors qu'elle se situe en plein bourg entourée de plusieurs maisons donc elle est construite puisque ce terrain a été divisé en deux et qu'il était constructible: il serait préférable d'enlever 600 m² de la parcelle 1254 côté champ (voir plan) et de reporter en constructible sur la parcelle 1247, en espérant une réponse favorable.

Mes sincères salutations

Eugène

Vendredi 6 février 2026 - 9^h00
 Directeur de la 3^e Permanence

R4 Après consultation de la carte communale actuelle, nous avons constaté que la parcelle 235, qui se situe en plein bourg, entourée d'habitations, est en zone ~~non~~ constructible. Aujourd'hui, je vous demande de mettre cette parcelle en une partie en zone constructible.
 Dans l'attente de votre retour, en espérant une réponse favorable.

Mes sincères salutations.

6/02/26

Fortune Thier
 [Signature]

4 [DF]

6/02/26

R5 la Haie courtoise l'alle de précéder la partie de la parcelle B 362 (la partie constructible)
 (celle précède par la zone 2 du futur secteur à urbaniser) - celle qui abrite le hangar.
 Renée Haie / Renée Jean

[Signature]

6/02/26.

R6 Serait-il possible de faire 1 partie de la Parcelle OB 1231 constructible Partie Sud en prolongement du terrain déjà constructible. Merci
 [Signature] [Signature] [Signature]

Fin de la Permanence et de l'Enquête Publique

le 6/02 à 12^h05

D. Fieblac

[Signature]

[DF] 5

Le délai d'enquête étant expiré,
je, soussigné(e) Bidic FERELLOC déclare clos
le présent registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 5 janvier 2026 à 14 h
au vendredi 6 février 2026 à 12 h
Les observations consignées au (x) registre(s) sont au nombre de 6 (six)
de la page n° 2 à la page n° 5
En outre, j'ai reçu 2 lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).
Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les 2 pièces qui y sont annexées et le dossier
d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 26 février 2026
à M. le Maire de la Gironde
A la Gironde, le 26 février 2026
Signature 

DF 21

Suite à la consultation de l'élaboration de la nouvelle carte communale, je ne comprends pas que les parcelles B832 et B834 m'appartenant ne sont plus considérées constructibles alors qu'elles se situent en plein centre bourg; alors qu'elles présentent de nombreux avantages pour le commerce local et l'école et sachant que quatre familles pourraient construire. Je vous précise qu'un de mes enfants a déposé un certificat d'autisme. Vous évoquez la volonté de la commune de préempter comme motif de refus de construction de logements en raison de la proximité de la salle. Comment font les autres communes où les salles sont entourées d'habitations. Si mes parcelles ne sont plus constructibles, auriez vous quelque chose à me proposer de manière équitable, proportionnellement au prix du marché du terrain constructible. Je vous demande de bien vouloir étudier ma sollicitation. Espérant une réponse favorable à ma requête.

C1

Claire NOREL
6/2/2026 

VI Procès-Verbal de synthèse

Révision de la carte communale le CROUAIS

Procès-Verbal de Synthèse

**Révision de la Carte communale (CC)
de LE CROUAIS**



Enquête publique 25000285/35

décembre 2025-février 2026

Commissaire-enquêteur :

Didier FERELLOC

Révision de la Carte Communale de Le Crouais	2
Table des matières	
IV AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES	2
IV.1 - Avis de l'Autorité environnementale	2
IV.1.1 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE	3
IV.2 - Avis de la Chambre d'Agriculture	3
IV.3 - Avis de la DDTM	3
IV.4 - Avis de la CDPENAF	4
V PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	5
V.1 - Les observations du public	5
V.2 - Les Avis des Personnes Publiques Associées	5
V.3 - Les questions du commissaire enquêteur	5
VI NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE	6

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 2025AC850/ 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-construisibles 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

Enquête publique 25000285/35

Janvier-février 2026

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

3

- 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 creues, 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.
(*) erreur : dans les documents de la commune, la densité à l'hectare est annoncée à 28 logements/ha.

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

Compte tenu de l'avis émis par la MRAe estimant que la révision de la carte communale de Le Crouais n'était pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine, il n'a pas semblé nécessaire de demander à la commune de répondre à l'avis.

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 ambitieux 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 consommés entre 2011 et 2025), soit 2,3 ha entre 2011 et 2031 qu'elle engendrerait, 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 2011 et 2022 (- 2 habitants).
"Au regard de cette dynamique, la croissance retenue par le projet (+ 1,25%/an) semble surestimée" estime les services de l'Etat qui la comparent également avec les prévisions des intercommunalités de Montfort, Saint-

Enquête publique 25000285/35

Janvier-février 2026

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

4

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 surevalués 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 SRADDET 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'il 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 réclame 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 sensibles 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.

Enquête publique 25000285/35

Janvier-février 2026

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

5

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 ici par thématiques.

Pour des questions pratiques de traitement ultérieur par le commissaire enquêteur, les réponses de la commune peuvent être enregistrées dans le tableau Excel joint avec ce dossier.

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 dont les synthèses sont reprises ci-dessus.

La MRAE considérant qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la carte communale de la commune de Le Crouais à l'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 DOTM, la CDPENAF.

Réponse de la commune à la Chambre d'Agriculture :

-

Réponse de la commune à la DOTM :

-

Réponse de la commune à 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 ?

- Réponse de la commune :

-

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'il 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% ?

Enquête publique 25000285/35

Janvier-Février 2026

6

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

- Réponse de la commune :

-

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 ?

- Réponse de la commune :

-

- 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 ?

- Réponse de la commune :

-

VI Notification du Procès Verbal 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 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.

Il a été rappelé que la commune dispose d'un délai de quinze jours maximum pour produire ses réponses et qu'à défaut, il sera considéré qu'elle renonce à cette faculté.

Reçu en main propre à Le Crouais le 10 février 2026

Monsieur Daniel CHICOINE

Enquête publique 25000285/35

Janvier-Février 2026

Révision de la Carte communale de Le Crouais			
Ref.Obs.	Déposant	Contribution	Réponse du porteur de projet
1 - Environnement			
11 - consommation ENAF		Aucune contribution pour cette rubrique	
12 - protection du bocage		Aucune contribution pour cette rubrique	
13 - assainissement		Aucune contribution pour cette rubrique	
2 - Démographie			
21 - croissance de la population		Aucune contribution pour cette rubrique	
3 - Urbanisme			
31 - création de logements		Aucune contribution pour cette rubrique	
32 - densité de logements à l'ha		Aucune contribution pour cette rubrique	
4 - Règlement			
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	

VII Mémoire en réponse

Révision de la Carte Communale de Le Crouais	2
Table des matières	
IV AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES	2
IV.1 - Avis de l'Autorité environnementale	2
IV.1.1 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe	3
IV.2 - Avis de la Chambre d'Agriculture	3
IV.3 - Avis de la DDTM	3
IV.4 - Avis de la CDPENAF	4
V PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	5
V.1 - Les observations du public.....	5
V.2 - Les Avis des Personnes Publiques Associées	5
V.3 - Les questions du commissaire enquêteur	8
VI NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE	9

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

Enquête publique 25000285/35

Janvier-février 2026

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

- 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 : dans les documents de la commune, la densité à l'hectare est annoncée à 18 logements/ha.*

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

Compte tenu de l'avis émis par la MRAe estimant que la révision de la carte communale de Le Crouais n'était pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine, il n'a pas semblé nécessaire de demander à la commune de répondre à l'avis.

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-

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

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.

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

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 ici par thématiques.

Pour des questions pratiques de traitement ultérieur par le commissaire enquêteur, les réponses de la commune peuvent être enregistrées dans le tableau Excel joint avec ce dossier.

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 dont les synthèses sont reprises ci-dessus.

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.

Réponse de la commune à la Chambre d'Agriculture :

Les perspectives d'évolution de la population et la traduction en nombre de logements

La carte communale table sur un taux de croissance démographique annuel de 1,25%, alors que la commune a connu un taux de +1,59% entre 2011 et 2022.

Comme indiqué dans le rapport de présentation de la carte communale, les prévisions démographiques sont justifiées par :

- la position favorable qu'occupe la commune, entre Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne, pôles d'équilibres principaux du Pays de Brocéliande.
- 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'activités 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.

La consommation d'ENAF

La version du MOS 2024 de Bretagne est parue en ce début d'année 2026. Des évolutions ayant eu lieu au Crouais, il est nécessaire de reprendre le chapitre sur les incidences sur la consommation de l'espace :

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 :

Comme indiqué dans le chapitre 2 « État initial de l'environnement », d'après le mode d'occupation des sols (MOS), 3,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune du Crouais.

D'après les données du Céréma, la commune du Crouais a consommé 5,4 ha d'ENAF entre 2011 et 2021.

La consommation d'ENAF post 2021 :

Premièrement, la consommation d'ENAF engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021 représente 1 ha :

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

6

*Localisation des ENAF consommés depuis 2021 dans le bourg et La Poutais**Localisation des ENAF consommés depuis 2021 au Pas de la Lande*

Enquête publique 25000285/35

Janvier-février 2026

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

Deuxièmement, le projet de carte communale prévoit, sur la période 2026-2036, la consommation de 1,9 ha d'ENAF :



Localisation de la consommation d'ENAF de 1,9 ha engendrée par le projet de carte communale

Si l'on applique une règle de 3 (1,9 : 10 X 5), on aboutit à une consommation de 0,95 ha d'ENAF entre 2026 et 2031.

Bilan de la consommation 2021-2031 :

Pour rappel, la consommation d'ENAF au Crouais entre 2011 et 2021 a été de 3,7 ha selon le MOS, et de 5,4 ha selon le Céréma.

Pour la décennie 2021-2031, celle-ci sera de 1,95 ha :

- 1 ha pour les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021.
- 0,95 ha prévue par la carte communale.

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 se réfère au MOS, et de 64% si l'on se réfère au Céréma.

Réponse de la commune à la DDTM :

Mieux justifier le taux de croissance démographique annuel envisagé

Cf. réponse à la Chambre d'Agriculture

Redéfinir les besoins en logement

Cf. réponse à la Chambre d'Agriculture

Réaliser un inventaire des zones humides sur les secteurs d'extension

Inventaire réalisé par le cabinet Biosferenn confirmant l'absence de zones humides.

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

Augmenter les densités prévues

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.

Diminuer la consommation foncière

Cf. réponse à la Chambre d'Agriculture

Mettre en place une protection du bocage

Une réflexion dans ce sens sera menée lors de la prochaine évolution de la carte communale.

Réponse de la commune à la CDPENAF :

S'assurer d'atteindre effectivement les 18 lgts/ha dans la zone d'extension urbaine n°1

La carte communale ne dispose pas d'outils permettant de s'en assurer, contrairement aux PLU avec les OAP. Cependant, dans le dernier lotissement situé à l'ouest du bourg, la densité était déjà d'environ 18 lgts/ha.

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 ?

- Réponse de la commune :

Cf. réponse à la Chambre d'Agriculture

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% ?

- Réponse de la commune :

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.

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 ?

- Réponse de la commune :

La carte communale ne dispose pas d'outils permettant de s'en assurer. Cependant, la position favorable qu'occupe la commune (proximité de Saint-Méen-le-Grand, de Montauban-de-Bretagne, de la RN 12 et de la gare de la Brohinière) fait qu'une densification s'opère déjà naturellement dans le bourg.

- 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 ?

- Réponse de la commune :

Révision de la Carte Communale de Le Crouais

Le SRADDET 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.

VI Notification du Procès Verbal 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 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.

Il a été rappelé que la commune dispose d'un délai de quinze jours maximum pour produire ses réponses et qu'à défaut, il sera considéré qu'elle renonce à cette faculté.

Reçu en main propre à Le Crouais le 10 février 2026

Monsieur Daniel CHICOINE



Révision de la Carte communale de Le Crouais		
Ref:Obs.	Déposant	Contribution
1 - Environnement		
11 - consommation ENAF		Aucune contribution pour cette rubrique
12 - protection du bocage		Aucune contribution pour cette rubrique
13 - assainissement		Aucune contribution pour cette rubrique
2 - Démographie		
21 - croissance de la population		Aucune contribution pour cette rubrique
3 - Urbanisme		
31 - création de logements		Aucune contribution pour cette rubrique
32 - densité de logements à l'ha		Aucune contribution pour cette rubrique
4 - Règlement		
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 GOURIGA 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
		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 voté pour des secteurs d'extension urbaine plus centraux
		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 voté pour des secteurs d'extension urbaine plus centraux

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.
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.
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	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.
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.