 *S.C.P. J.Y. DEBOST • H. LECHAUX • O. LE MOIGNE*

# **COMMUNE DU CROUAIS**

*CARTE COMMUNALE*

**MAI 2006**

 *S.C.P. J.Y. DEBOST • H. LECHAUX • O. LE MOIGNE*

# **COMMUNE DU CROUAIS**

*CARTE COMMUNALE*

**RAPPORT DE PRESENTATION**

# SOMMAIRE

## Diagnostic territorial

### I. Analyse spatiale

- Situation géographique..... p.1
- Position administrative..... p.2
- Plan Topographique..... p.3

### II. Analyse Socio-économique

- Population..... p.4
- Habitat..... p.8
- Equipement..... p.11
- Agriculture..... p.15
- Emploi..... p.16

### III. Analyse urbaine

- Etude du patrimoine bâti..... p.17
- Les lotissements..... p.22
- Evolution de l'architecture..... p.23
- Le Bourg..... p.24
- Les infrastructures..... p.25

## Dispositions de la Carte Communale

Introduction..... p.26

Principe général pour l'élaboration de la Carte Communale..... p.27

Modalités d'application du règlement national d'urbanisme, recommandations architecturales et paysagères..... p.44

Zones Humides et Zones Associées..... p.45

 *S.C.P. J.Y. DEBOST • H. LECHAUX • O. LE MOIGNE*

# **COMMUNE DU CROUAIS**

*CARTE COMMUNALE*

**Diagnostic territorial**

 *S.C.P. J.Y. DEBOST • H. LECHAUX • O. LE MOIGNE*

# **COMMUNE DU CROUAIS**

*CARTE COMMUNALE*

**Diagnostic territorial**

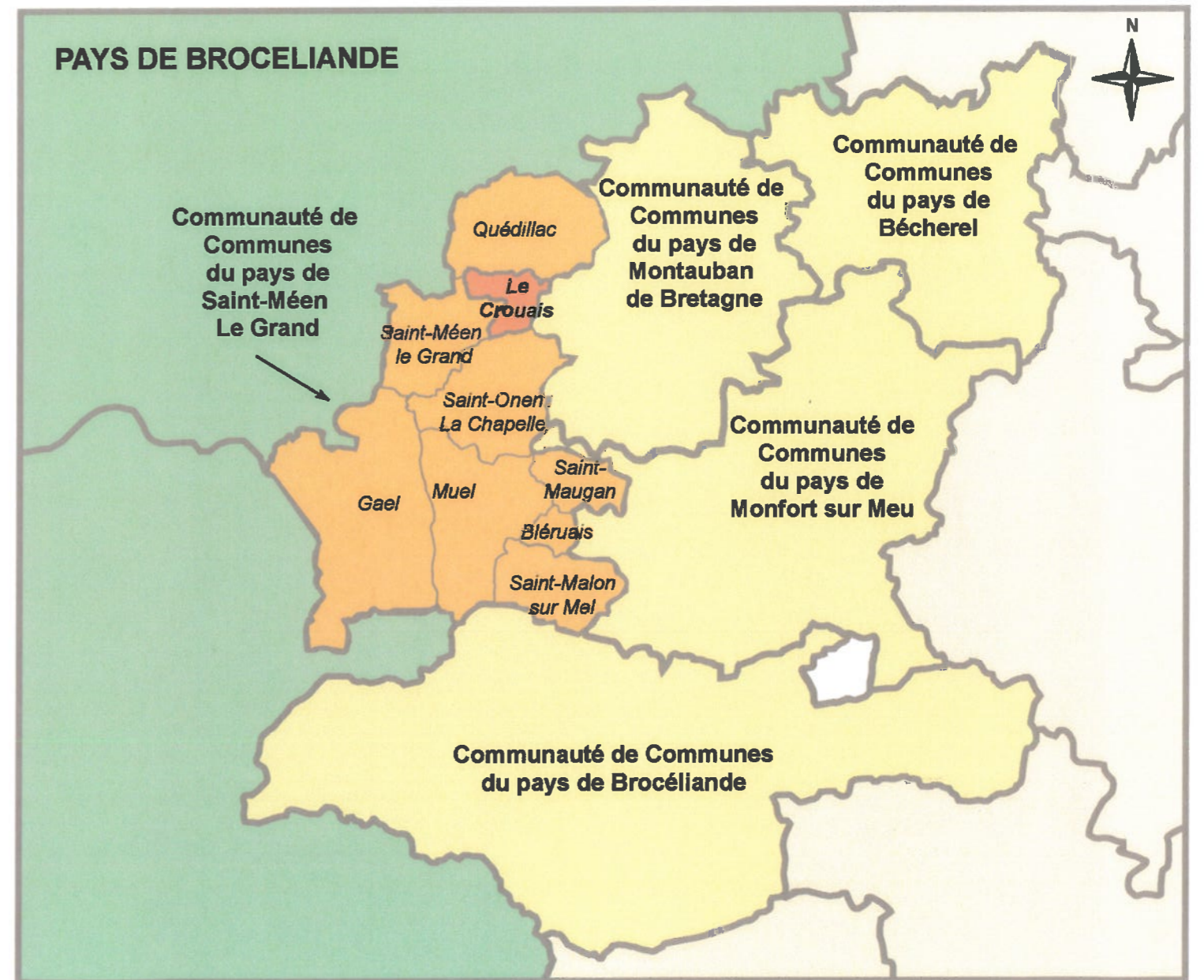
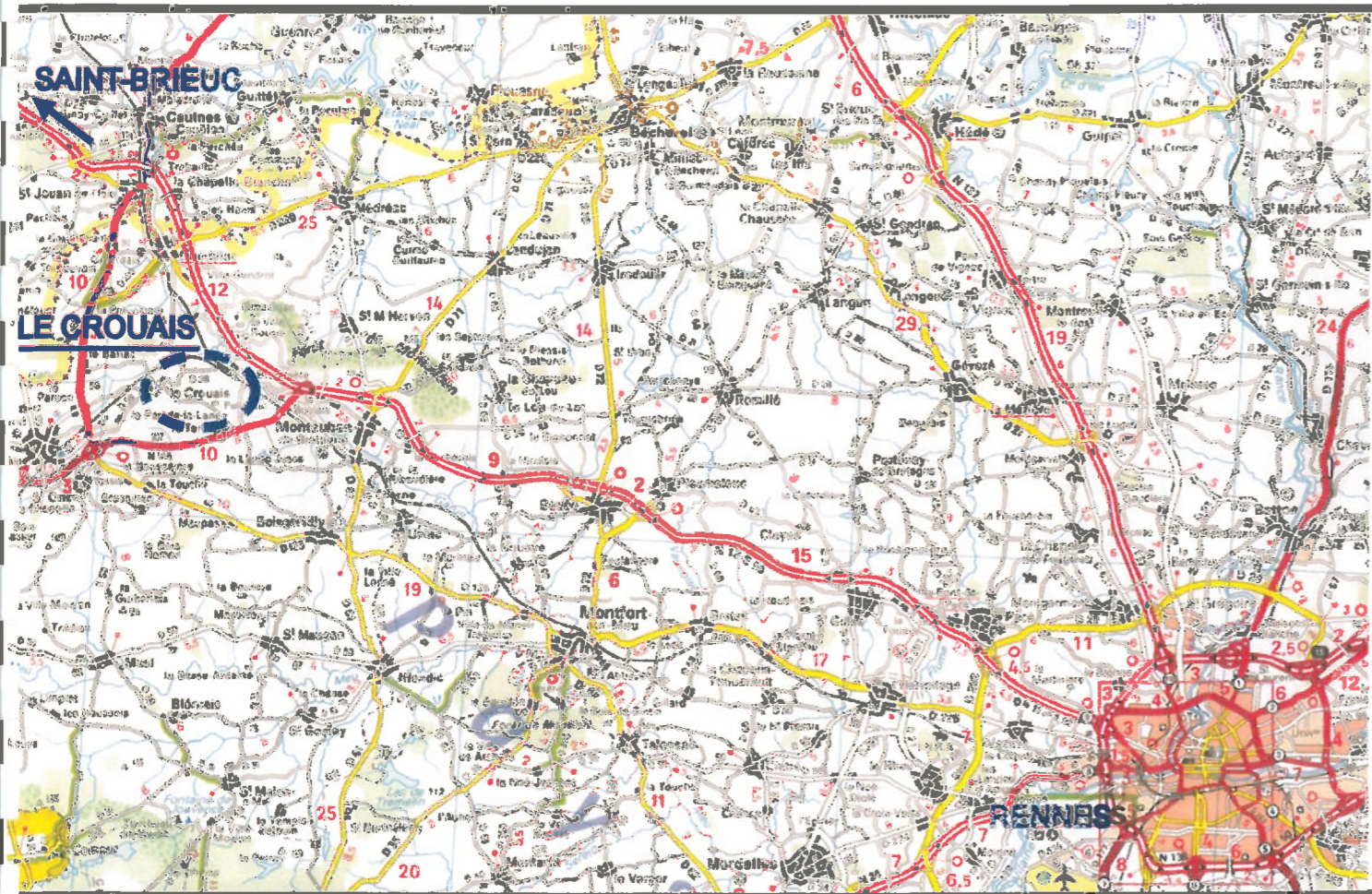
**I. Analyse spatiale**



Le Crouais fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Méen-Le-Grand lui même étant dans le pays de Brocéliande à la limite ouest du département d'Ille-et-Vilaine.

La commune de Le Crouais se trouve à environ :

- 39 km de Rennes
- 9 km de Montauban-de-Bretagne
- 5 km de Saint-Méen-le-Grand.



1. Identité de l'intercommunalité

<b>Communauté de Communes du pays de Saint-Méen-Le-Grand</b> 9 communes .
Bléruais Gaël <b>LE CROUAIS</b> Muel Quédillac Saint-Malon-sur-Mel Sainy-Maugan Saint-Méen-Le-Grand Saint-Onen-La-Chapelle
Superficie : 187 km <sup>2</sup> 8 531 habitants en 1999 Dynamisme démographique entre 1990 et 1999 Évolution de la population + 2,7%

Le pays de Brocéliande a été constitué en 1991 et la Communauté de communes du pays de Saint-Méen-Le-Grand en 1992.

La Communauté de Communes a plusieurs compétences :

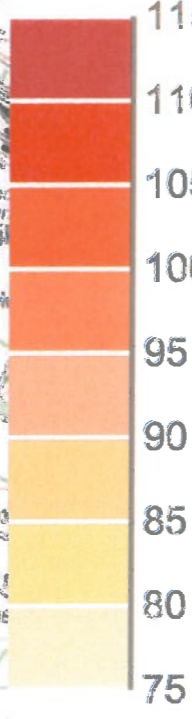
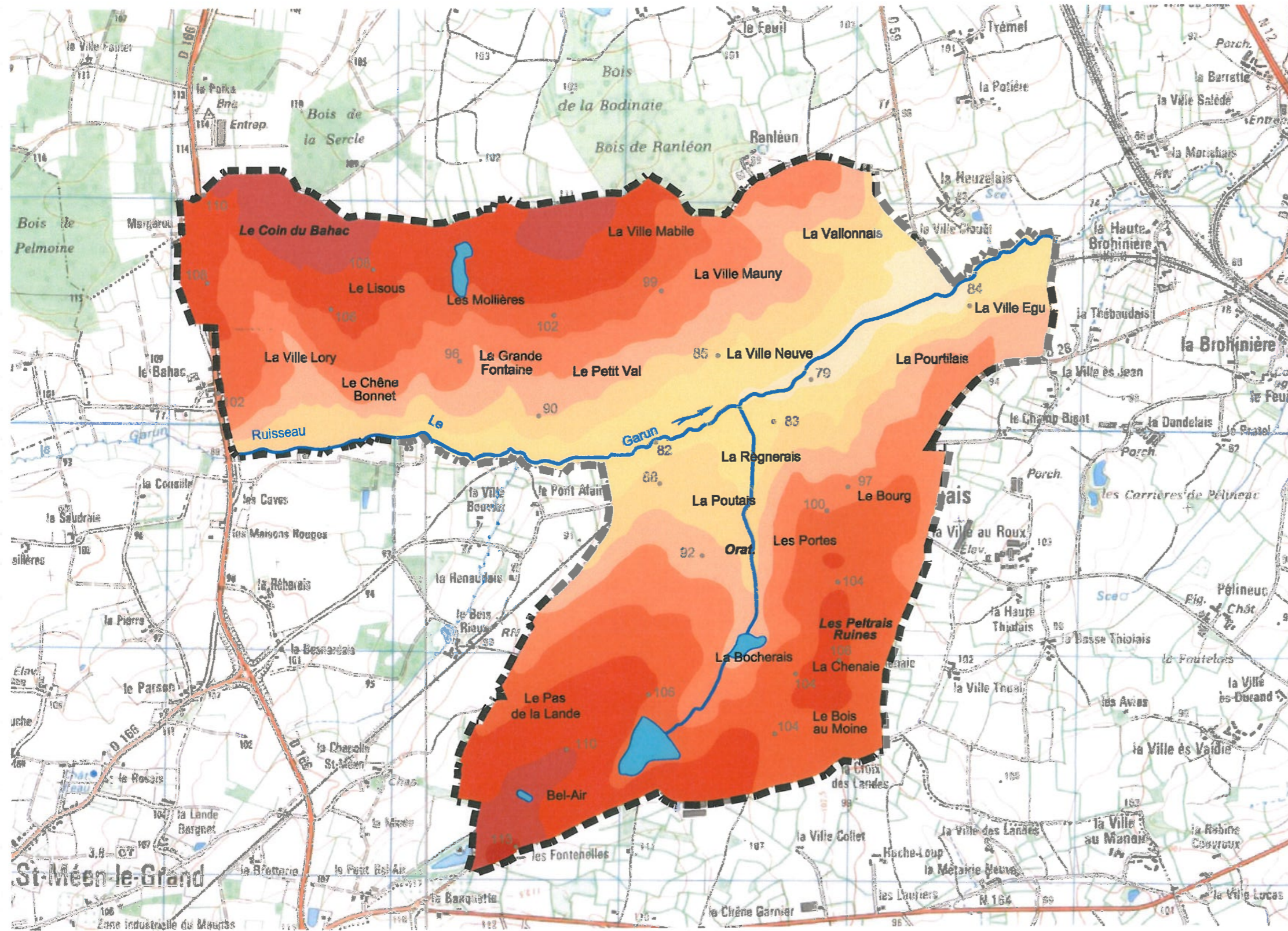
- Le développement économique,
- L'aménagement de l'espace communautaire,
- L'enseignement, de culture, de sports et de loisirs,
- Le tourisme,
- L'action sociale,
- Les logements,
- La voirie rurale, communale et électrification rurale,
- Les ordures ménagères.



2. Densité

La superficie de la commune de Le Crouais est de 6,25 km<sup>2</sup>. Elle compte, en 1999, 376 habitants. Sa densité de population est donc de 60 habitants au km<sup>2</sup>. Cela fait d'elle une commune rurale dont la densité est égale à celle du Pays à laquelle elle appartient. La population de la commune est même plus dense que la communauté de communes dont elle fait partie.

	Superficie	Densité
<b>LE CROUAIS</b>	<b>6,25 km<sup>2</sup></b>	<b>60 habitants par km<sup>2</sup></b>
Communauté de Communes du pays de Saint-Méen-Le-Grand	187 km <sup>2</sup>	48 habitants par km <sup>2</sup>
Le Pays de Brocéliande	930 km <sup>2</sup>	59 habitants par km <sup>2</sup>
Département	6 845 km <sup>2</sup>	128 habitants par km <sup>2</sup>
Bretagne	27 444 km <sup>2</sup>	108 habitants par km <sup>2</sup>



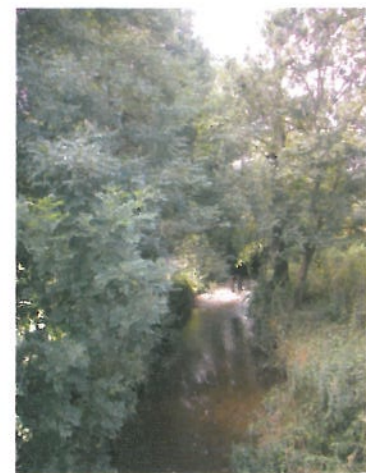
Le relief de la commune est assez plat : la majorité du territoire a une altitude qui oscille entre 80 et 110m. La commune est creusée par un ruisseau : "Le Garun" qui traverse d'Ouest en Est et qui forme une petite vallée au milieu du territoire avec un point bas qui a une altitude de 79m.

De chaque côté, le terrain remonte avec une pente régulière. Dans la partie Nord, les points les plus hauts se situent au Nord-Ouest, aux lieudits "Le Coin de Bahac" et "La Ville Mabile" qui ont une altitude de 110m. De l'autre côté du ruisseau, le point le plus haut est situé au Sud-Ouest au lieudit "Bel-Air" avec une altitude de 113m.

Le Crouais possède quelques points d'eau répartis sur l'ensemble du territoire dont certains sont situés sur des terrains privés.

La dénivelée n'étant pas importante sur la commune, les panoramas sur la commune ne sont pas nombreux, des éléments (bosquets,...) cachant souvent la vue.

Ci dessous une vue de la vallée depuis le lieudit "les Molières".



Que se soit pour marquer la présence du Garun ou pour délimiter des parcelles, la végétation, très typique de la région (chênes, ...) est un élément structurant très important du paysage.



Vue dégagée vers "la Règneraie" depuis l'école

Etang au lieudit "Le Pas de la Lande"



 *S.C.P. J.Y. DEBOST • H. LECHAUX • O. LE MOIGNE*

# **COMMUNE DU CROUAIS**

*CARTE COMMUNALE*

**Diagnostic territorial**

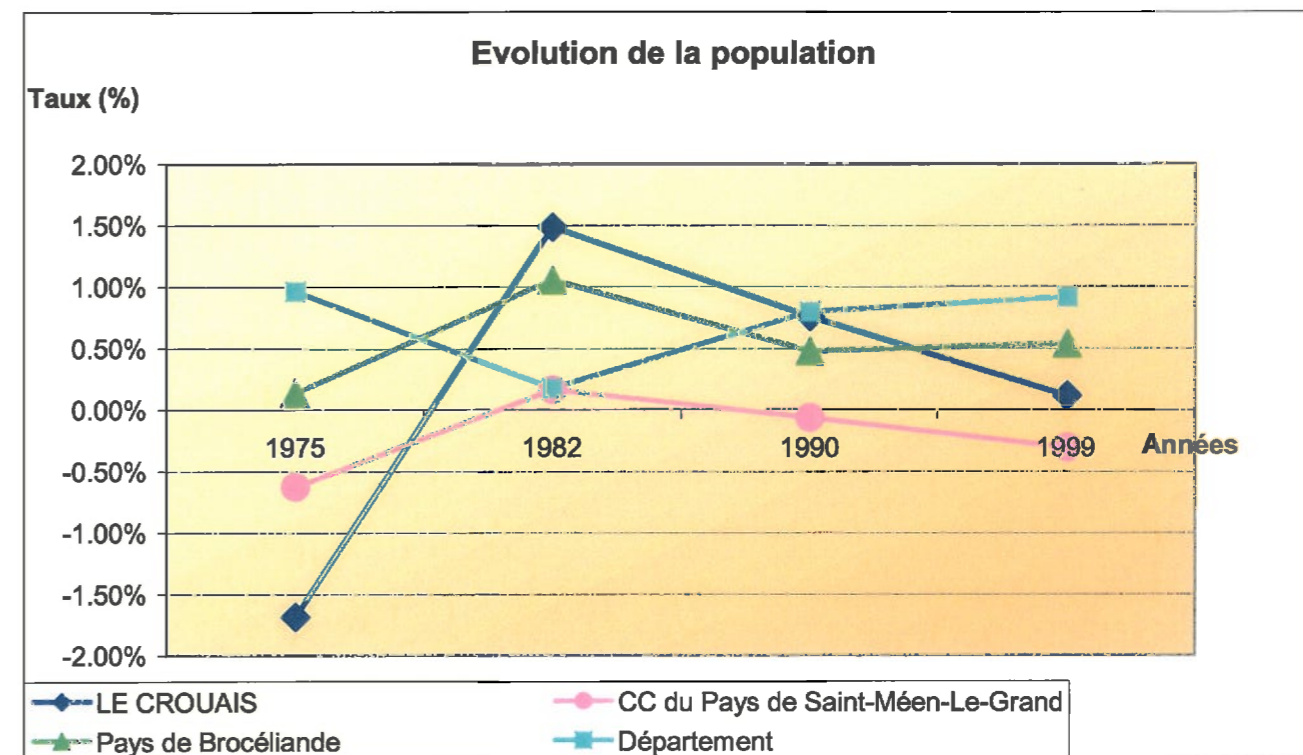
**II. Analyse socio-économique**

1. Evolution de la population depuis 1968

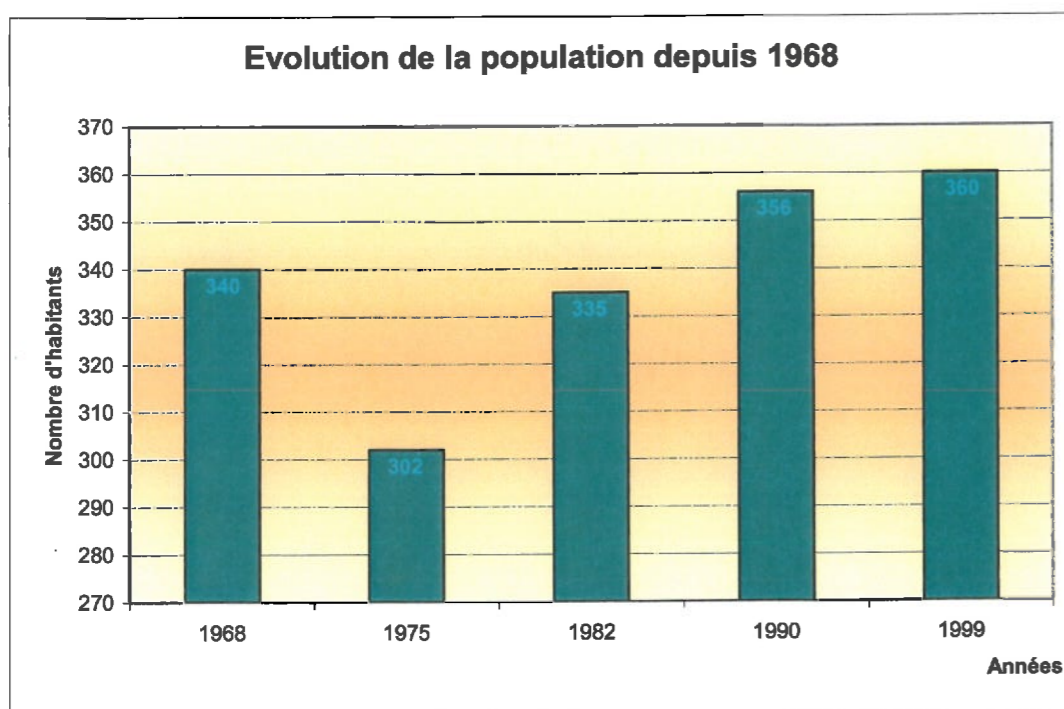
		1968	1975	1982	1990	1999
<b>LE CROUAI</b>	<b>Population sans double compte</b>	<b>340</b>	<b>302</b>	<b>335</b>	<b>356</b>	<b>360</b>
	<b>Evolution (moyenne annuelle)</b>		<b>-1,68%</b>	<b>1,49%</b>	<b>0,76%</b>	<b>0,12%</b>
Canton de Saint-Méen-Le-Grand	Population sans double compte	9440	8704	8808	8768	8531
	Evolution (moyenne annuelle)		-0,62%	0,17%	-0,06%	-0,3%
CC du pays de Saint-Méen-Le-Grand	Population sans double compte	9440	8704	8808	8768	8531
	Evolution (moyenne annuelle)		-0,62%	0,17%	-0,06%	-0,3%
Pays de Brocéliande	Population sans double compte	43263	44041	50495	53748	57683
	Evolution (moyenne annuelle)		0,14%	1,06%	0,48%	0,54%
Département	Population sans double compte	653226	740265	749764	798718	867533
	Evolution (moyenne annuelle)		0,97%	0,18%	0,8%	0,92%

Après avoir connu un déclin démographique jusqu'en 1975, la commune de Le Crouais voit une augmentation assez importante de sa population jusqu'en 1990 puis une stabilisation jusqu'en 1999, date du dernier recensement. Cette variation est bien supérieure à celle de la Communauté de Commune du Pays de Saint-Méen-Le-Grand dont elle fait partie.

Cette croissance démographique forte de 1975 à 1990 s'explique par les flux migratoires positifs auxquels se sont ajoutés un solde naturel également positif. La stabilisation de la population depuis 1990 est essentiellement due à la chute des flux migratoires, le solde naturel étant toujours positif.

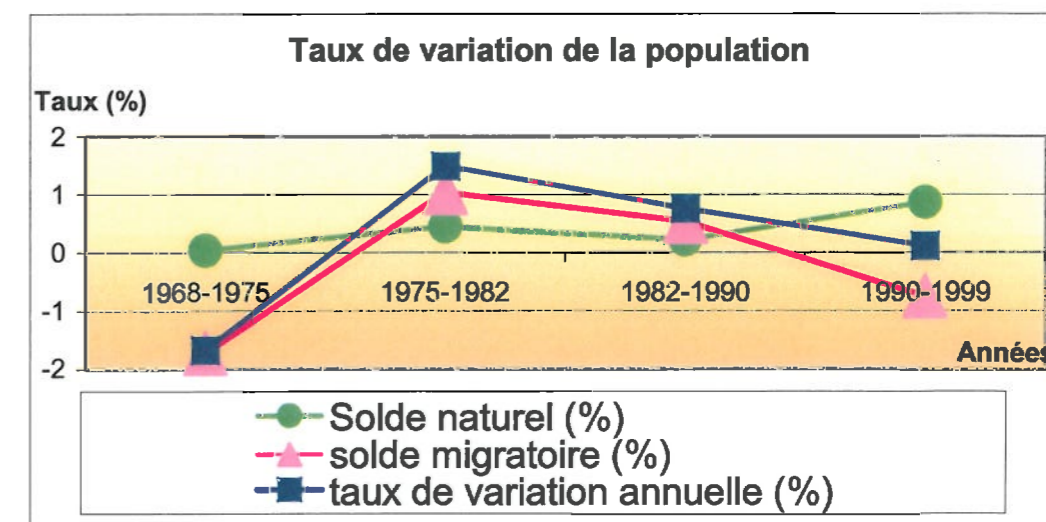


Source : Insee, Recensement 1999



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel (%)	0,04	0,45	0,22	0,87
solde migratoire (%)	-1,73	1,04	0,54	-0,74
taux de variation annuelle (%)	-1,68	1,49	0,76	0,12

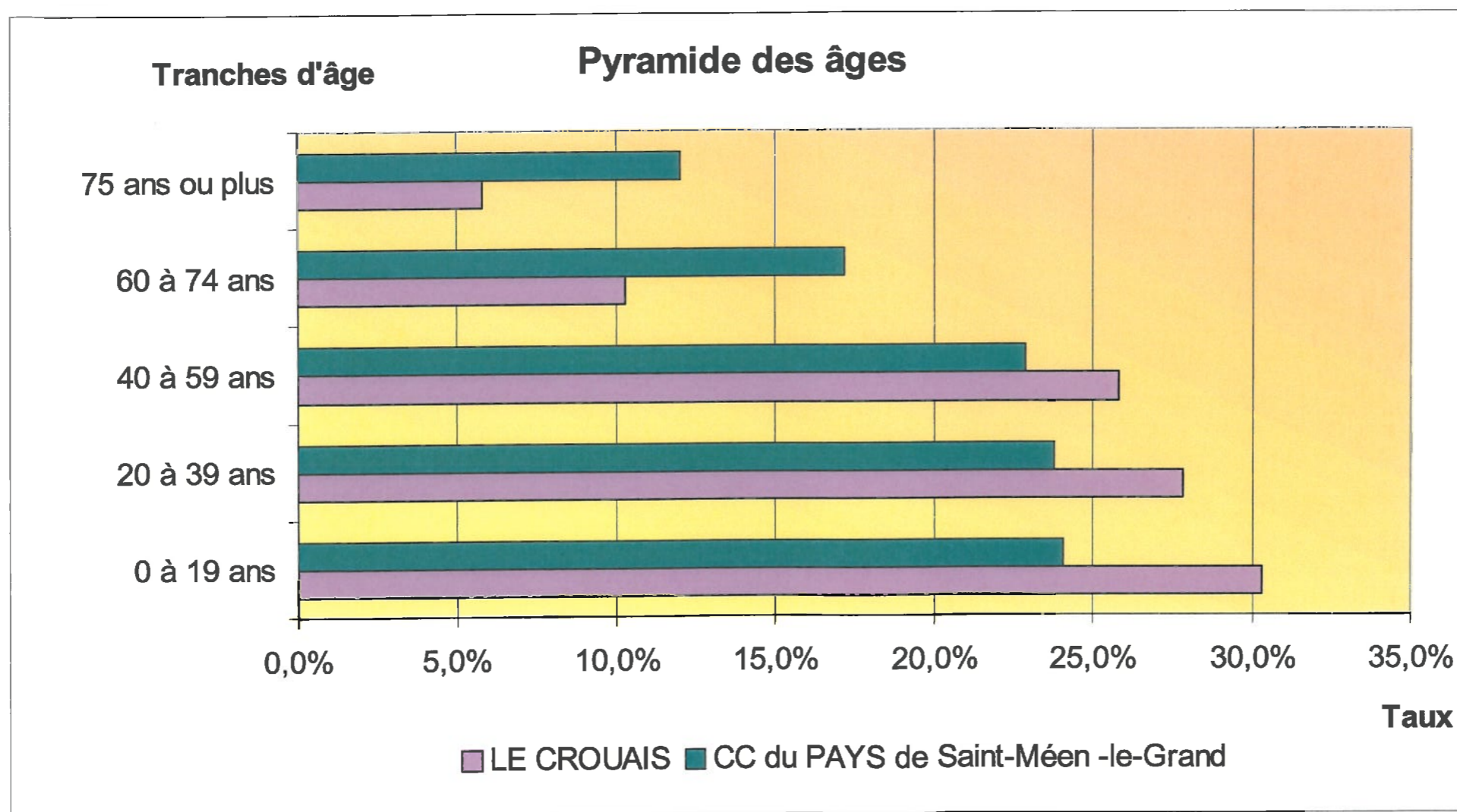
Source : Insee, Recensement 1999



2. Répartition de la population par tranches d'âges

Tranches d'âge	LE CROUAIS			COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-MEEN-LE-GRAND			
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	
0 à 19 ans	33,7%	26,5%	<b>30,3%</b>	27,1%	21,2%	<b>24,1%</b>	
20 à 39 ans	26,8%	28,8%	<b>27,8%</b>	25%	22,7%	<b>23,8%</b>	
40 à 59 ans	27,9%	23,5%	<b>25,8%</b>	24,6%	21,2%	<b>22,9%</b>	
60 à 74 ans	7,9%	13,0%	<b>10,3%</b>	15,8%	18,6%	<b>17,2%</b>	
75 ans ou plus	3,7%	8,2%	<b>5,8%</b>	7,5%	16,3%	<b>12%</b>	
	100%	100%	<b>100%</b>	100%	100%	<b>100%</b>	
Total	Nombres	190	170	<b>360</b>	4 187	4 340	<b>8 527</b>

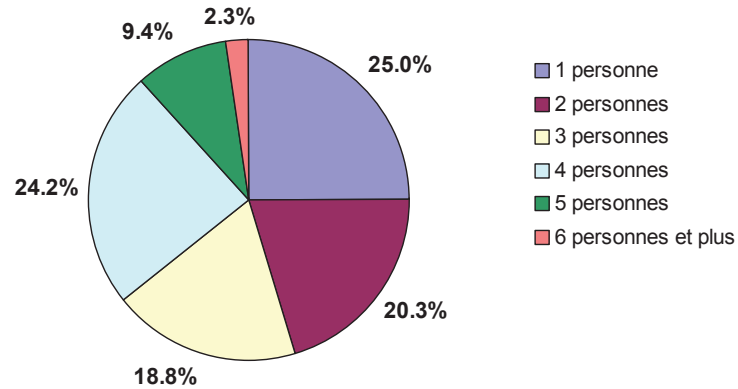
La population de la commune de Le Crouais est relativement jeune. En effet, la pyramide des âges montre que 58,1% de la population a moins de 40 ans. En comparaison, 47,9% de la population de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Méen-Le-Grand se trouve dans cette tranche d'âge. De même, les 109 jeunes de moins de 20 ans représentent 30,3% de la population alors que ce taux n'est que de 25,2% dans le département.



Source : INSEE. Recensement 1999

3. Composition des ménages

**Nombre de personnes par ménage**

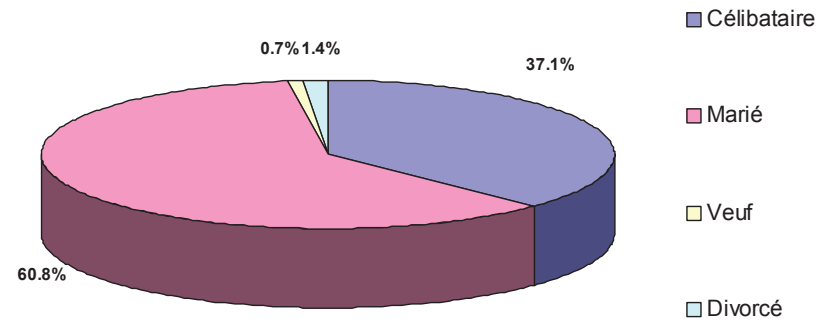


Source : Insee, Recensement 1999

1 personne	25,0%	
2 personnes	20,3%	
3 personnes	18,8%	
4 personnes	24,2%	
5 personnes	9,4%	
6 personnes et plus	2,3%	
Total	%	100%
	Nombre	128

64,1% des ménages n'excèdent pas 3 personnes. De plus, on remarque que la commune attire beaucoup de couples mariés dont une grande partie sont de jeunes couples.

**Etat matrimonial de la population**



Source : Insee, Recensement 1999

	Célibataire	Marié	Veuf	Divorcé
15 à 19 ans	100%	0%	0%	0%
20 à 24 ans	100%	0%	0%	0%
25 à 29 ans	70,0%	30,0%	0%	0%
30 à 34 ans	23,1%	76,9%	0%	0%
35 à 39 ans	21,4%	71,4%	7,1%	0%
40 à 44 ans	15,8%	84,2%	0%	0%
45 à 49 ans	7,1%	92,9%	0%	0%
50 à 54 ans	14,3%	78,6%	0%	7,1%
55 à 59 ans	50,0%	50,0%	0%	0%
60 à 64 ans	20,0%	60,0%	0%	20,0%
65 à 69 ans	0%	100%	0%	0%
70 à 74 ans	0%	100%	0%	0%
75 à 79 ans	0%	100%	0%	0%
80 ans ou plus	33,3%	66,7%	0%	0%
<b>Total</b>	<b>37,1%</b>	<b>60,7%</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,4%</b>

# LE CROUAIS Analyse socio- économique Population

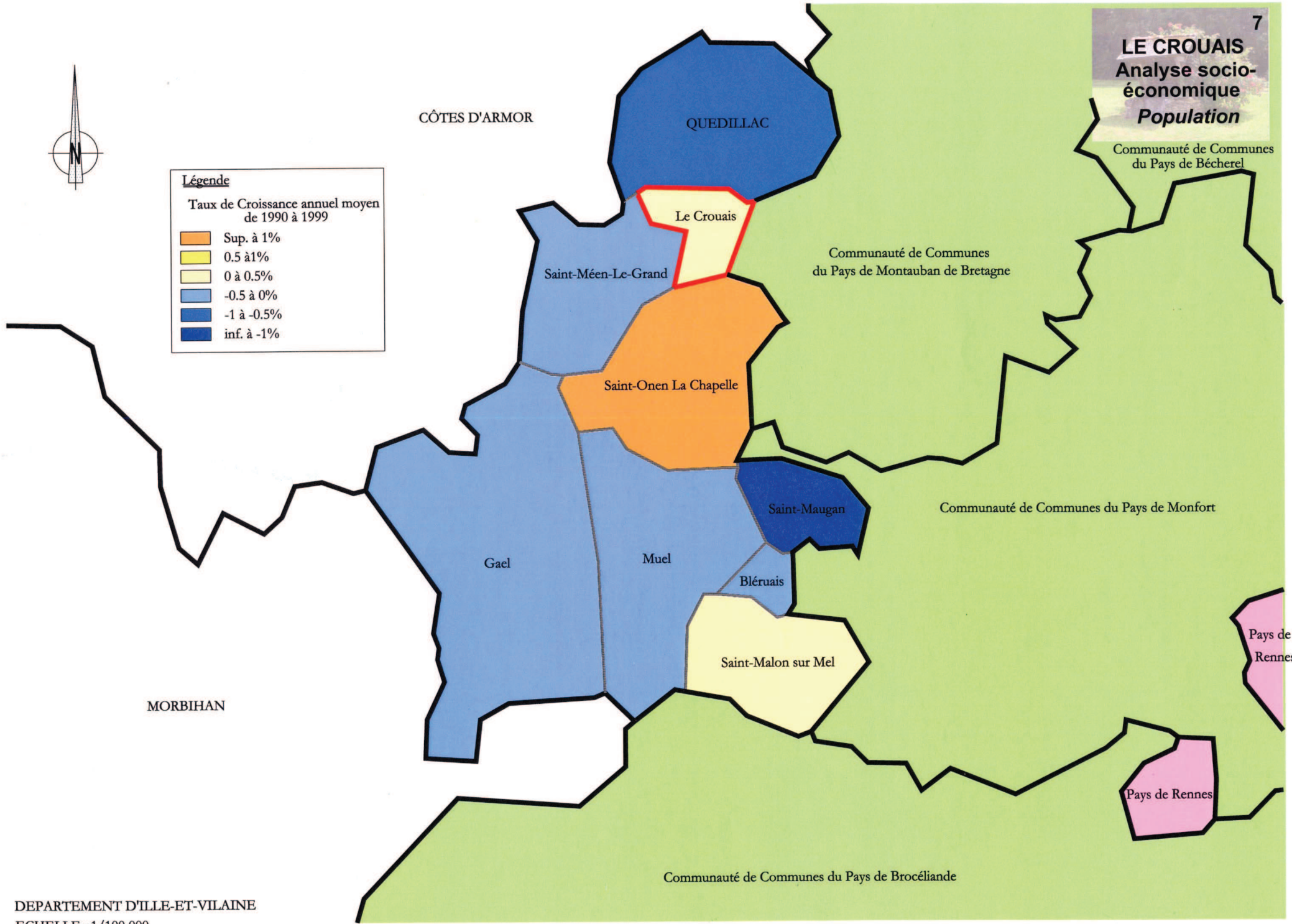
Communauté de Communes  
du Pays de Bécherel



**Légende**

Taux de Croissance annuel moyen  
de 1990 à 1999

Orange	Sup. à 1%
Yellow	0.5 à 1%
Light Yellow	0 à 0.5%
Light Blue	-0.5 à 0%
Dark Blue	-1 à -0.5%
Dark Blue	inf. à -1%



MORBIHAN

CÔTES D'ARMOR

Communauté de Communes du Pays de Brocéliande

Communauté de Communes  
du Pays de Montauban de Bretagne

Communauté de Communes du Pays de Monfort

Pays de  
Rennes

Pays de Rennes

1. Nombre de logements selon l'époque d'achèvement

Avant 1915	47,7%	
De 1915 à 1948	4,7%	
De 1949 à 1967	1,3%	
de 1968 à 1974	6,0%	
de 1975 à 1981	19,5%	
de 1982 à 1989	10,7%	
1990 ou après	10,1%	
Total	%	100%
	Nombre	149

Le parc immobilier est très ancien car sur les 149 logements que compte la commune du Crouais, 71 datent d'avant 1915 soit 47,7%. Depuis la Première Guerre mondiale, la construction de logements n'a jamais été très importante. L'activité immobilière de la commune a connu une certaine reprise de 1975 à 1981 mais cela n'a pas duré. Dans le département, la tendance est plutôt différente. En effet, 30% des logements ont été construits avant 1949 et on remarque que les constructions sont réalisées en nombre assez constant depuis 1975 (environ 12-13% du total du parc immobilier à chaque période). De plus, depuis 1990 le département renouvelle son parc immobilier et donc, on assiste à une reprise générale de la construction de logements. Cette augmentation s'explique par la croissance démographique, notamment par l'arrivée de nouveaux habitants.

La commune du Crouais connaît, elle aussi, une croissance démographique depuis 30 ans et pourtant elle ne construit pas beaucoup de nouveaux logements. Cela peut s'expliquer par le fait que le parc immobilier est, à ce jour, assez important par rapport au nombre d'habitants de la commune.

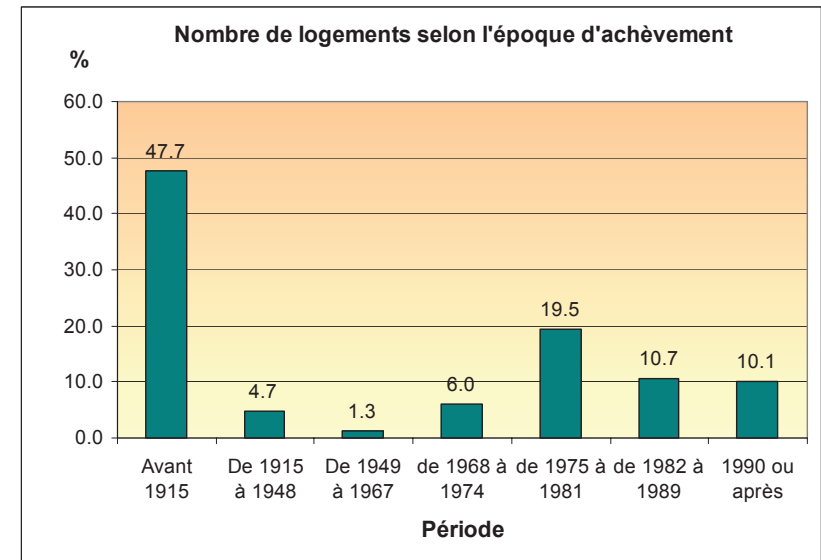
2. Répartition du parc de logements

	1999	Evolution de 1990 à 1999
<b>Résidences Principales</b>	128	+7.6%
<b>Logement occasionnel</b>	1	-50.0%
<b>Résidences secondaires</b>	16	0.0%
<b>Logements vacants</b>	4	-50.0%
<b>Total</b>	<b>149</b>	<b>+2.8%</b>

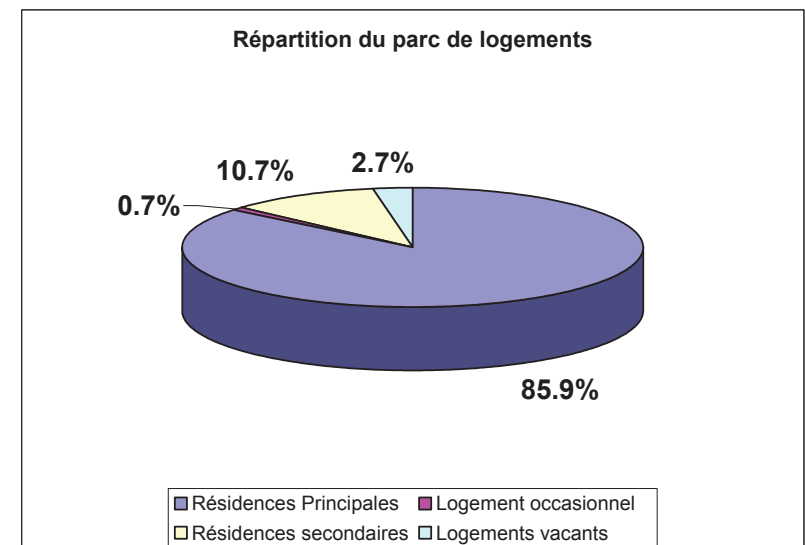
La part des résidences principales est de 86%. Le nombre moyen d'occupants des résidences principales est de 2,8 en 1999. En comparaison, il était de 3 en 1990. La part des résidences secondaires, des logements occasionnels et des logements vacants était faible en 1999.

Toutes les résidences principales sont des maisons individuelles. En effet, il n'y a aucun immeuble collectif sur la commune.

88,3% des ménages sont propriétaires de leur logement.



Source : INSEE, Recensement 1999

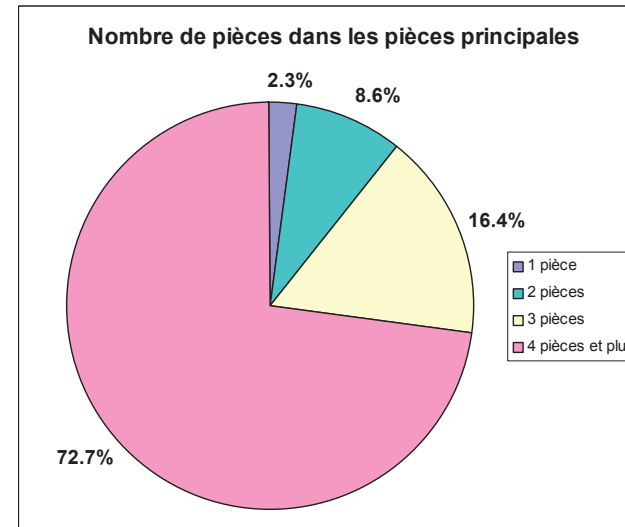


Source : INSEE, Recensement 1999

3. Les résidences principales selon le nombre de pièces

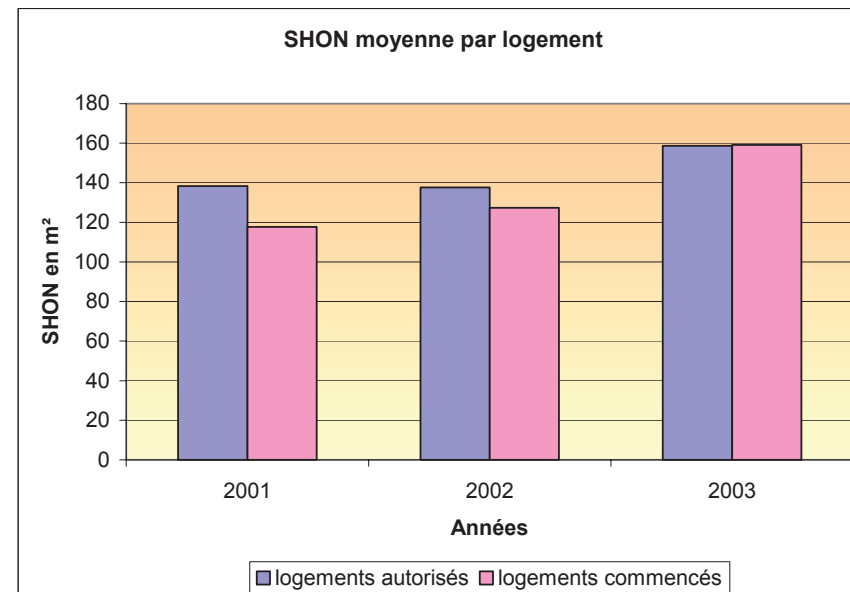
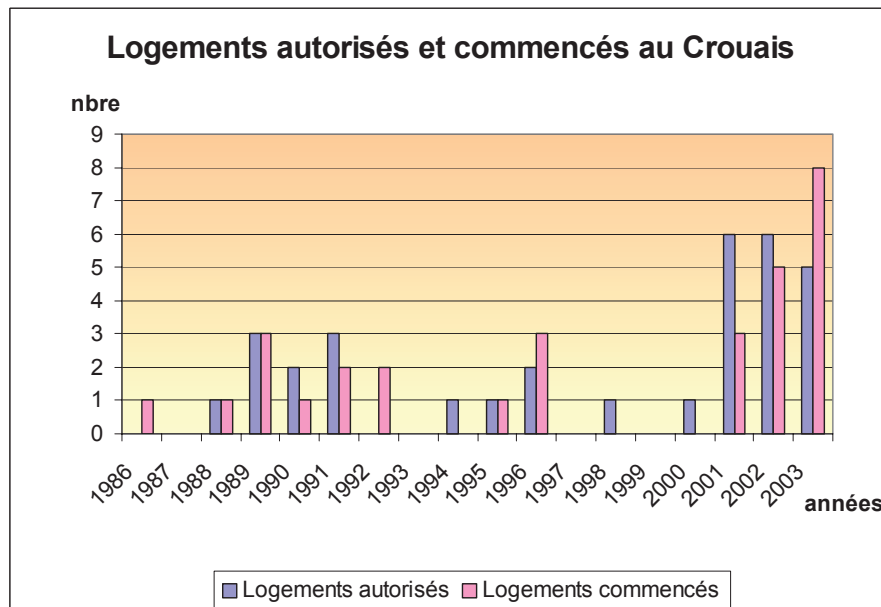
1 pièce	2,3%	
2 pièces	8,6%	
3 pièces	16,4%	
4 pièces et plus	72,7%	
Total	%	100%
	Nombre	1285

Les maisons de la commune sont assez grandes car 72,7% d'entre elles ont 4 pièces ou plus. Ce pourcentage correspond essentiellement aux résidences construites avant 1915. A l'inverse, les résidences n'ayant qu'une pièce ne représente que 2,3% des logements de la commune. Un des avantages des communes rurales comme Le Crouais est que les habitants peuvent bénéficier d'espace pour leur logement.



Source : INSEE, Recensement 1999

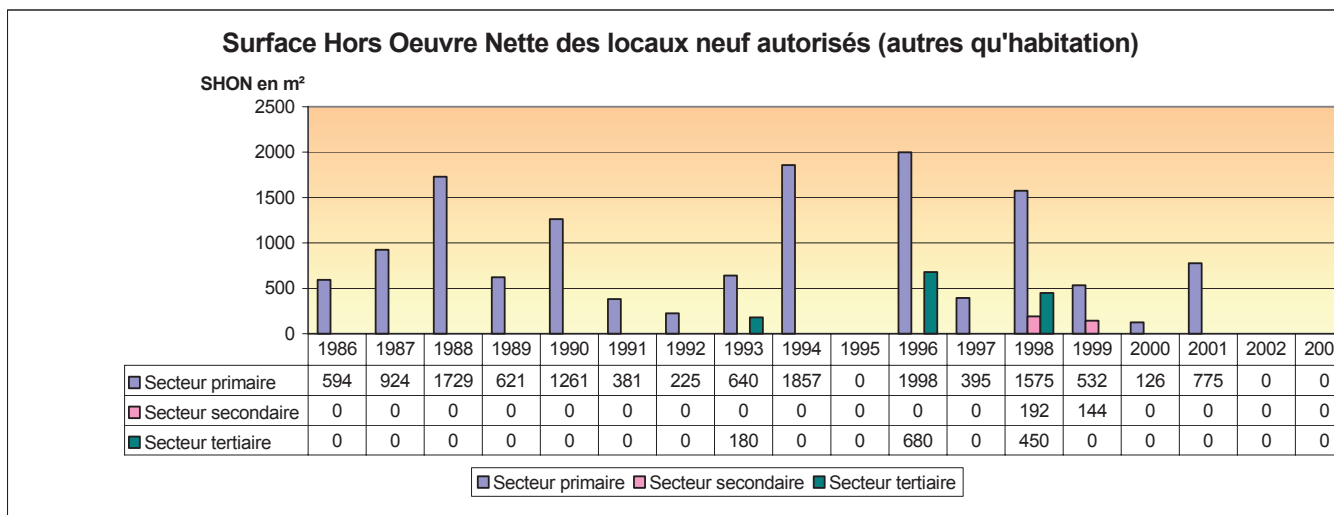
Evolution de la construction neuve en nombre de logements et en surface



Source : SIDATEL, Résultat de la construction neuve, DRE Bretagne-DAH-Statistique, juillet 2004

La population de la communauté de communes augmente depuis les années 1970. Les communes les plus avantagées par cet apport sont celles qui se situent le long ou à proximité des grands axes routiers. Ainsi la demande croissante de logements et la diminution de logements vacants incitent à la construction de nouveaux logements. Le Crouais commence depuis 3 ans à bénéficier de cet attrait et la construction de nouvelles habitations est en nette évolution. Cette commune compte trois lotissements communaux.

3. Evolution de la construction de locaux commerciaux, bâtiments agricoles, industriels



Le secteur le plus représentatif de la commune est le secteur agricole avec une large majorité de bâtiments construits (autres qu'habitations). Les secteurs industriel et tertiaire ne sont pas très actifs, seules quelques constructions ponctuelles ont vu le jour depuis 1986.

4. Le marché de l'immobilier

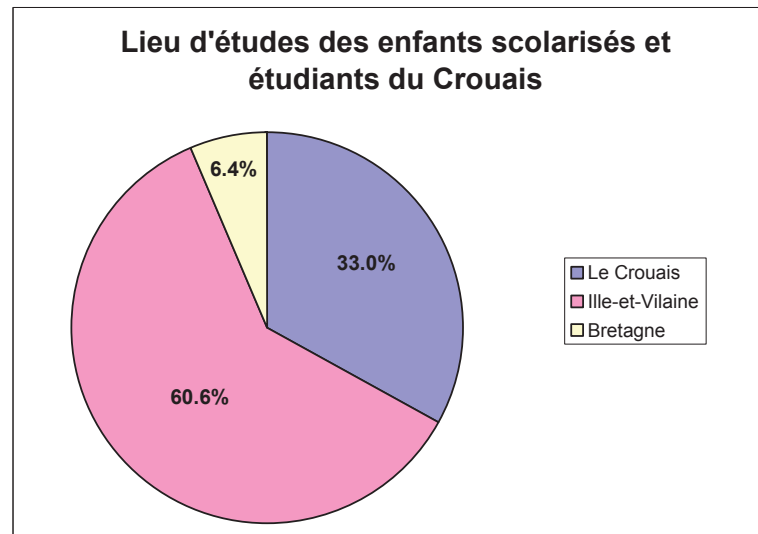
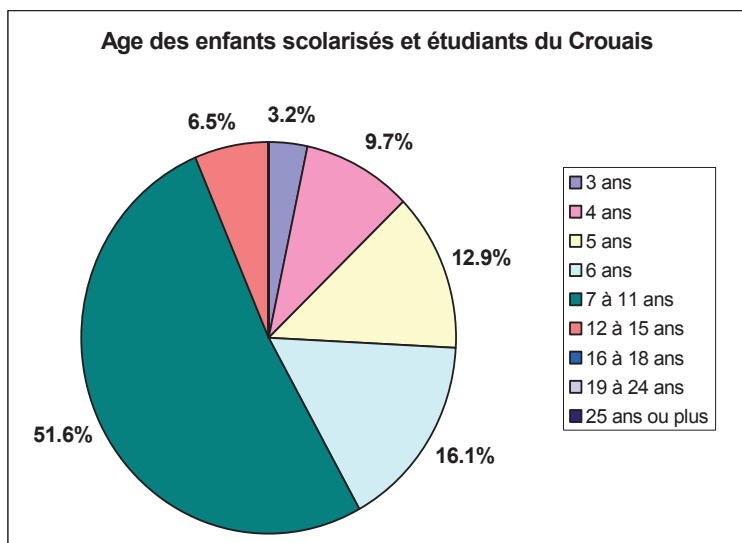
Les maisons anciennes	Prix de vente	Nombre de pièces	Surfaces de terrain
Département	141 900 €	4,8	1 670 m <sup>2</sup>
Rennes	210 400 €	5,1	400 m <sup>2</sup>
<b>Secteur de Montfort</b>	<b>110 900 €</b>	<b>4,5</b>	<b>2170 m<sup>2</sup></b>

Les terrains à bâtir	Prix de vente
Département	34 900 €
<b>Secteur de Montfort</b>	<b>35 700 €</b>

Source : Chambre des Notaires d'Ille et Vilaine, l'immobilier en Ille et Vilaine en 2003, mars 2004

Le prix de vente des logements anciens dans la communauté de commune est un quart moins cher que dans tout le département et 2 fois moins cher que dans Rennes. La commune du Crouais étant à 30 minutes de Rennes, les familles préfèrent s'installer dans un cadre qui offre une autre qualité de vie et où la tranquillité a un coût nettement inférieur à celui de l'agglomération pour un temps de trajet domicile-travail raisonnable.

1. Equipements scolaires et loisirs



Source : INSEE, Recensement 1999

	Scolarisés	Le Crouais	Ille et Vilaine	Bretagne (Sauf 35)	Autres
3 ans	2	1	1	/	/
4 ans	4	3	1	/	/
5 ans	5	4	1	/	/
6 ans	6	5	1	/	/
7 à 11 ans	27	16	11	/	/
12 à 15 ans	22	2	19	1	/
16 à 18 ans	13	0	11	2	/
19 à 24 ans	13	0	10	3	/
25 ans ou plus	2	0	2	2	/
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>31</b>	<b>57</b>	<b>6</b>	<b>/</b>

L'école du Crouais possède 1 classe en maternelle et 2 classes en primaire. Elle totalise 59 élèves à la rentrée 2003. Sa capacité d'accueil est de 80 élèves.

Sur les 94 élèves, 33,0% sont scolarisés sur la commune du Crouais dont 30,9% ont entre 3 et 12 ans. 93,61% des élèves sont scolarisés dans tout le département. 53,2% ont entre 12 ans et plus de 25 ans, donc des élèves des collèges et lycées et des étudiants. Les collégiens vont dans les communes de St-Méen-Le-Grand ou de Montauban-de-Bretagne et les lycéens sont dirigés vers Rennes ou Monfort-sur-Meu. Les étudiants continuent leur cursus à Rennes.

2. Les transports

La majorité des habitants du Crouais possède au moins une voiture.

Il n'y a actuellement aucune navette entre Le Crouais et Rennes. Une demande est actuellement en cours. Pour rejoindre Rennes par les transports en commun, deux solutions sont possibles : soit prendre le car à Saint-Méen-le-Grand, soit prendre le train à la gare de la Brohinière à Montauban-de-Bretagne. Le transport scolaire est garanti une fois par jour vers tous les collèges et lycées des environs.

### 3. Les équipements de services et les associations

#### Les services publics

- La mairie,
- L'école maternelle et primaire publique,
- La salle culturelle,
- Le terrain de sport,
- Pour sa sécurité, la commune dépend du centre de secours des pompiers de Saint-Méen-le-Grand,
- Les forces de l'ordre : les gendarmes dépendent de la gendarmerie de Saint-Méen-le-Grand,
- le bureau de poste le plus proche se trouve à Saint-Méen-le-Grand

#### Les services de santé

- Les médecins les plus proches sont à Saint-Méen-le-Grand (5km),
- La pharmacie la plus proche se trouve à Saint-Méen-le-Grand,

#### Le commerce et l'artisanat

- Un café/bar/tabac/épicerie/journaux/dépôt de pain
- Un charpentier,
- Une entreprise de métallerie, serrurerie
- Une entreprise de maintenance industrielle,
- Une entreprise d'entretien de chariots élévateurs,
- Un couvreur,
- Une entreprise d'équipement d'élevage avicole.



#### Photos

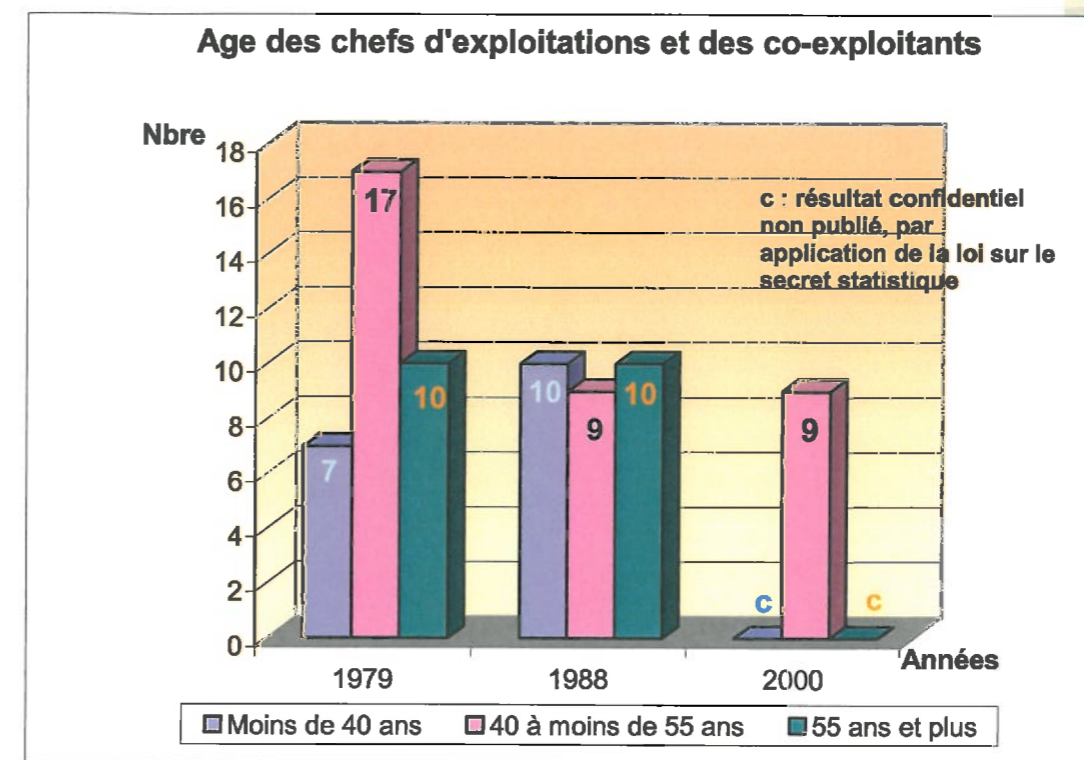
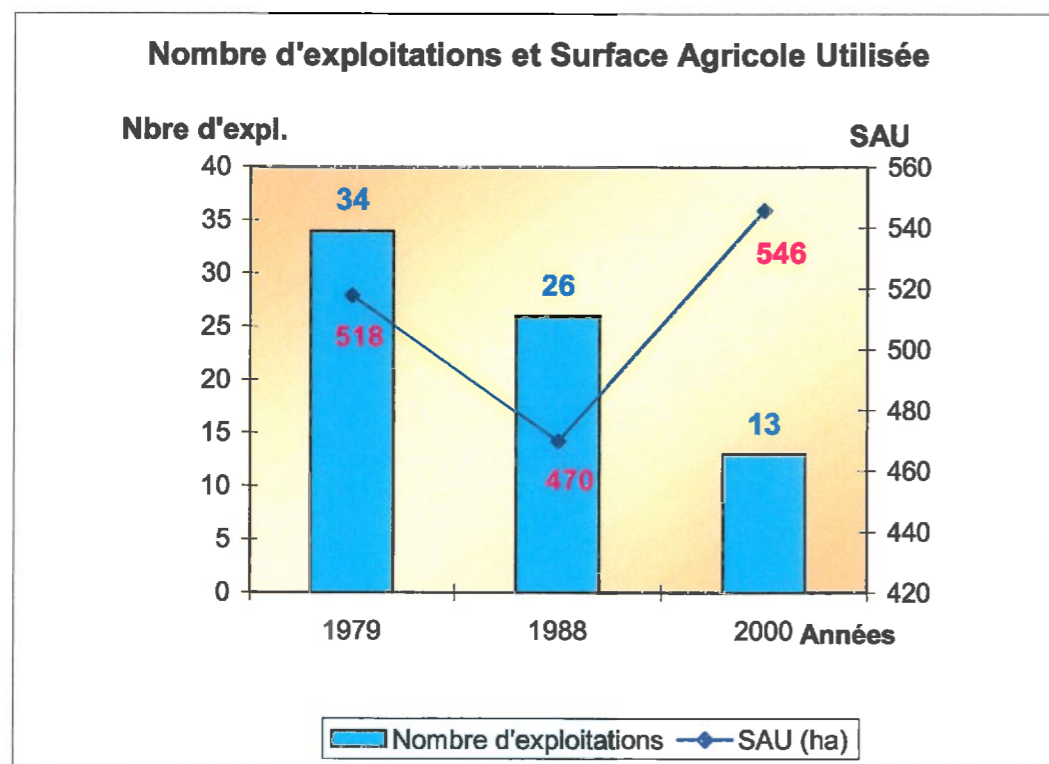
- 1 : La Mairie
- 2 : L'école
- 3 : La salle culturelle
- 4 : Le terrain de sport
- 5 : Le café/bar/tabac

Les associations

Huit associations animent la commune du Crouais : le Comité des Fêtes, l'association des parents d'élèves, l'Union Sportive Le Crouais, l'association Club de la Gaieté, l'association Les Amies de St- Laurent, l'association UNC-AFN, l'A.C.C.A., l'association Un Souffle pour Marcher.

*4. Les autres services*

- L'assainissement de la commune du Crouais est collectif dans le Bourg et au lieudit « La Poutais ». Un projet de lagunes de 400 équivalent habitants est en cours. L'assainissement du reste du territoire communal se fait d'une façon autonome.
- Les ordures ménagères sont collectées par le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) dont le siège est à Saint-Méen-Le-Grand.

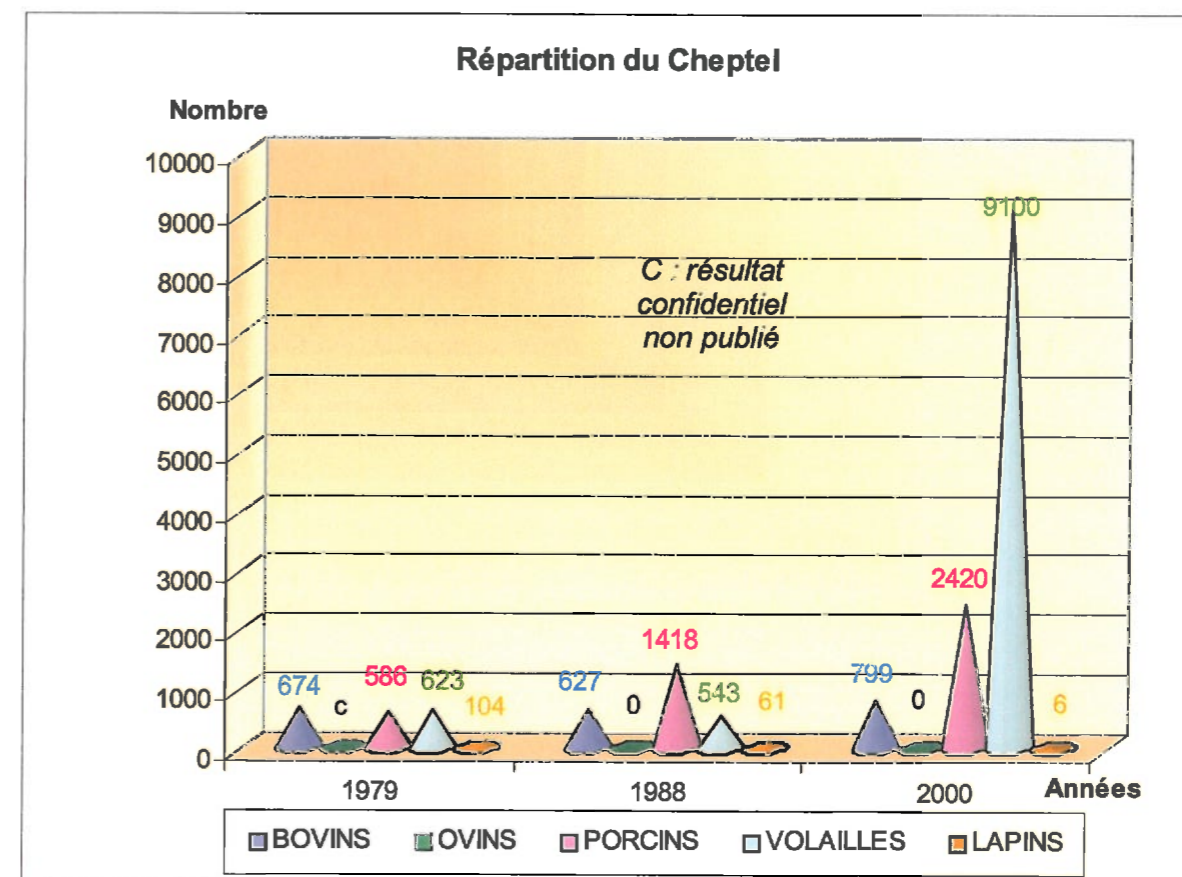


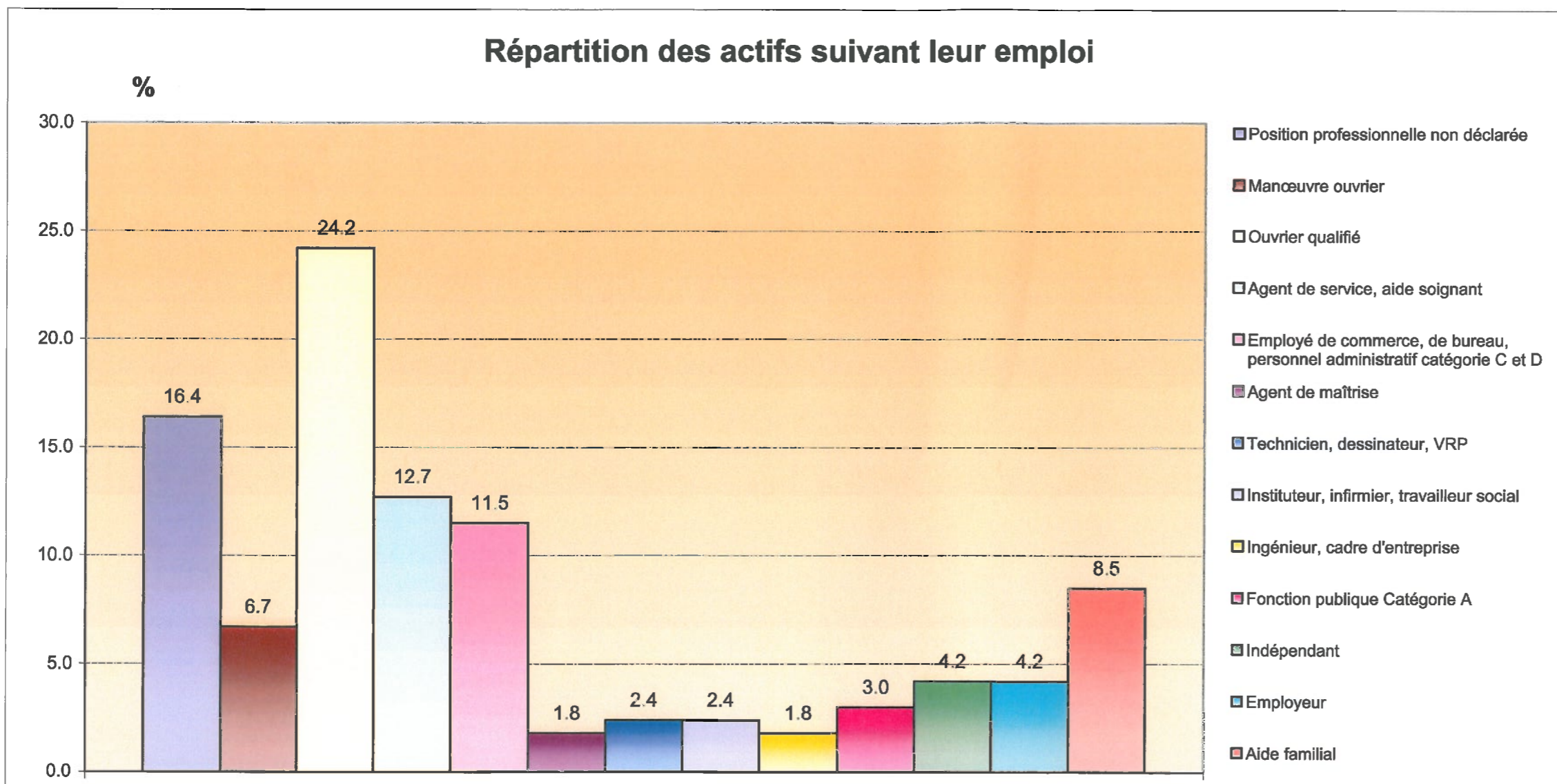
Source : AGRESTE, Recensement agricole 2000, fiche comparative 1979-1988-2000

Sur les 625 ha de la commune, 546 ha sont répertoriés en Surface Agricole Utilisée (sont comptées les exploitations ayant leur siège sur la commune et dont les parcelles n'y sont pas forcément) et 527 ha de SAU sont localisés sur la commune : soit 84% de la superficie de la commune est agricole. Le secteur primaire est très important pour la commune du Crouais, pourtant le nombre des exploitations baisse depuis 1979. La SAU, quant-à-elle a augmenté entre 1988 et 2000. Le nombre des exploitations diminue mais semble grandir en superficie. Sur les 165 actifs que compte Le Crouais (actifs ayant un emploi, INSEE, RGP, 1999), 22 équivalents temps complet travaillent en plus des 12 chefs d'exploitation et coexploitants. A l'heure actuelle, 13 exploitations ont leur siège sur la commune. La commune a recensé 7 exploitations principales.

Depuis 1979, l'élevage se développe d'une manière faible mais continue. Les productions de bovins, porcins et volailles ont augmentées de 1979 à 2000. Cependant, les productions ne sont pas très importantes, ce qui montre que les agriculteurs se consacrent principalement à la culture des terres. 520 ha sont labourables soit 95% des terres agricoles utilisées.

Tout comme le nombre des exploitations, celui des chefs d'exploitation diminue depuis 1979. Même si certains chiffres n'ont pas été communiqués, la majorité d'entre eux ont entre 40 et 55 ans. En effet, le nombre total d'exploitants et de coexploitants est de 18, 9 ont entre 40 et 55 ans. Le renouvellement ne semble donc pas être forcément assuré. On tend donc vers une augmentation de la taille des exploitations vers le futur.





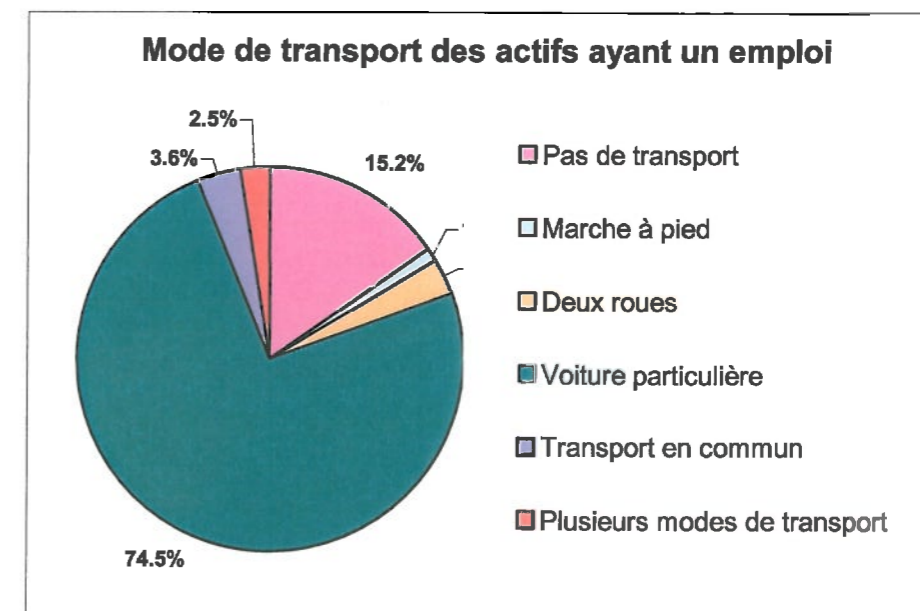
Source : INSEE, Recensement 1999

	Hommes	Femmes	Total
Actifs occupés	94,1%	88,7%	91,7%
Chômeurs	5,9%	11,3%	8,3%
Total	%	100%	100%
	Nombre	101	80

La commune du Crouais possède une population plus active qu'au niveau national puisque sur 181 actifs recensés, 165 sont occupés et le taux de chômage s'élève à 8,3%.

- 66,1% ( soit 109 sur 165) se déplacent sur tout le département, dont une grande partie travaille dans la zone d'emploi rennaise.
- 74,5% utilisent leur voiture particulière pour aller travailler.
- 23,6% des actifs occupés travaillent au Crouais et font vivre l'économie locale dont une partie représente les ouvriers agricoles ou les chefs d'exploitations.
- 83,0% des actifs ayant un emploi sont salariés.

Une grande majorité de la population active du Crouais utilise sa voiture particulière pour se déplacer. 15,2% travaillent sur place, 1,2% vont au travail à pied et 3,0% se déplacent en vélo ou autres véhicules à deux roues. 3,6% utilisent les transports en commun.



Source : INSEE, Recensement 1999

 *S.C.P. J.Y. DEBOST • H. LECHAUX • O. LE MOIGNE*

# **COMMUNE DU CROUAIS**

*CARTE COMMUNALE*

**Diagnostic territorial**

**III. Analyse urbaine**



Le patrimoine bâti de la commune n'est pas très ancien. La majorité des constructions datent du siècle dernier. Pour la plupart, les maisons du bourg et des villages sont des résidences principales dont certaines ont été restaurées.

Les plus vieux bâtiments de la commune sont d'anciens manoirs dont la plupart ont été rénovés en respectant le caractère ancien et qui sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. En effet, il n'existe pas de centre historique au Crotais.

Il existe dans la campagne beaucoup de bâtiments en torchis qui mériteraient un soin particulier pour retrouver leur caractère remarquable.



**L'église Notre-Dame-de-l'Assomption :** Cette église en forme de croix simple date du XIXe siècle (la bénédiction a été faite en 1860). Elle possède un chevet polygonal et des ouvertures ogivales. Le clocher a été reconstruit après qu'il ait brûlé en 1942. (devant de l'église : photo 1a, porte de l'église: photo 1b et derrière de l'église : photo 1d). On trouve à l'intérieur les armoiries de Jean-Baptiste de l'Escu, chanoine de Dol-de-Bretagne en 1627. A l'extérieur, dans le cimetière, se trouve une croix en granit datant du XVIIe siècle. Elle a été érigée par Jean-Baptiste de l'Escu en 1627 dans l'ancien cimetière et a été déplacée à sa position actuelle en 1861.



2



**L'ancien Prieuré** : Ce prieuré a été remanié au XVIIIe siècle. Il possédait un droit de haute justice (son auditoire joignait le cimetière). A la Révolution, le domaine fut vendu à Jacques Fongeray de Saint-Méen-le-Grand. On y trouve gravée la croix des Templiers. Le bâtiment ancien est fait de schiste et pisé. Il jouxte une grange qui a été construite ultérieurement (photo 2).

3a



**Le château de la Louverie** : Il date du XVe-XVIIe siècle. Les propriétaires possédaient un droit de haute, moyenne et basse justice. Aux XVIIe et XVIIIe siècles, l'édifice appartient aux lazaristes et sert d'annexe au séminaire de Saint-Méen-le-Grand. Il appartient successivement aux familles Michel, Faisant du Pont et Brocher de Jouvence. Il vient d'être inscrit parmi les monuments historiques suivant l'arrêté du 9 novembre 2005.

Il est construit en pisé, granit et schiste rouge. Ses fenêtres sont orientées sur les quatre points cardinaux, probablement pour servir d'observatoire pour les chasses aux loups. La forme des toitures sont assez typiques de la région, en effet, on les retrouve dans certains clochers ou maisons, place des Lices par exemple

3b



19

LE CROUAIS

Analyse Urbaine

Etude du Patrimoine



4a

4b



**La Regnerais :** Cet ancien manoir date de la fin du XVe siècle (photo 4a). Le bâtiment principal a été rénové et sert d'habitation. Il comporte plusieurs granges ou dépendances qui mériteraient d'être restaurées (photo 4b). Il sert actuellement de siège à une exploitation agricole

**La Fontaine Saint Laurent :** Située route de Saint-Méen, elle a été reconstruite après la dernière guerre et fait toujours l'objet de la dévotion des fidèles



5



Plusieurs constructions disséminées sur la commune n'ont pas d'histoire particulière mais représentent de belles et imposantes demeures. On trouve, entre autres :

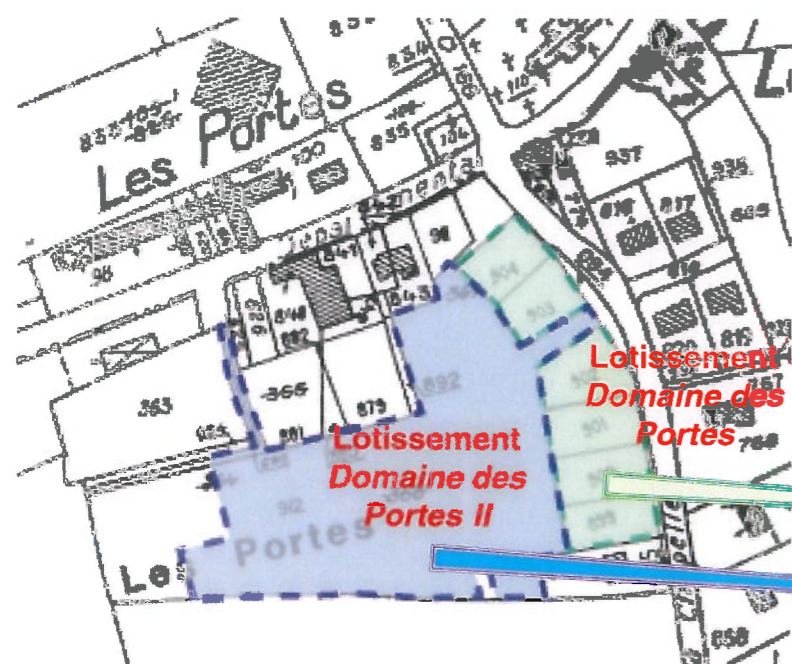
- **La Boscherais** (photo 6),
- **La Ville Neuve**, cette bâtisse a été rénovée de manière splendide (photo 7),
- **Le Petit Val**, jolie construction en torchis (photos 8),
- **Les Molières**, ce bâtiment en torchis mériterait une restauration (photo 9),
- **Le Grand Val**. Cette longère a été restaurée récemment (photo 10).
- **La Ville Lory**, où se cotoie un bâtiment principal restauré qui sert d'habitation et des dépendances en torchis (photo 11).





**Le lotissement *Domaine des Portes* :**

Il est composé de 6 lots mais des lots ont été réunis et seules 4 maisons sont construites. Ce lotissement communal date de 1998. Les maisons sont bien visibles, centrées sur les parcelles. Elles sont d'un style moderne et simple. Les petites différences d'architecture et les différents coloris supprime l'uniformité que l'on ressent parfois dans des lotissements de ce type. Les propriétés ne sont pas séparées, ce qui donne l'impression d'un lotissement ouvert.



**Le lotissement *Domaine des Portes II* :**

Ce lotissement communal est composé de 12 lots de taille moyenne. Il est en cours de réalisation.

**Trois lotissements** ont été construits ou sont en cours sur la Commune du Crouais entre 1984 et nos jours : Les lotissement *du Domaine des Portes I et II* et le lotissement *Les Chênes Verts*. Ils sont situés au centre bourg, dans la partie Sud-Ouest et sont accolés les uns aux autres.



**Le lotissement *Les Chênes Verts* :**

Construit en 1984, il est composé de 4 lots et est communal.

Alors que la période des années 80 a été celle où beaucoup de lotissements avaient de hautes clôtures avec des haies qui cachaient les maisons, on remarque que les maisons sont bien visibles, en milieu de parcelle, de style assez simple. Elles sont clôturées par des murets surmontés parfois de lices en bois.





◀ Exemple de construction en terre typique de la campagne du Crouais aux *Molières*



Exemple de bâtiment à restaurer au *Bois au Moine* ▶



▲ Longère restaurée au *Grand Val*  
 Construction caractéristique du Bourg ▼

L'architecture a beaucoup évoluée au fil des années. En effet, dans la campagne, on retrouve beaucoup de bâtiments en torchis dont une grande partie est à restaurer. Plusieurs longères ont été rénovées dans le style du pays. Certaines, comme au *Pas de la Lande*, conservent après restauration le pan de mur arrière en terre. On trouve aussi des maisons totalement construites en bois, comme à *la Poutais*.

Dans le bourg, les constructions sont en majorité plus récentes. De nombreuses maisons sont d'un style assez simple. Elles ont un rez-de-chaussée et des combles aménagés. Les encadrements de portes et de fenêtres sont décorés de granit. Les dernières constructions sont d'un style encore plus dépouillé, que ce soit dans la forme ou dans les matériaux utilisés.



▲ Exemple de restauration typique de la commune au *Pas de la Lande*  
 Construction dans les lotissements récents ▼



Maison en bois à *La Poutais* ▼



Il n'existe pas de centre bourg dans la commune du Crouais. En effet, le Bourg est composé de plusieurs maisons qui sont regroupées suivant l'axe principal de communication : la route départementale n°59, autour de l'église. Cependant, les constructions ne forment pas un alignement continu le long de la voie. Certaines donnent directement sur la rue, d'autres sont en retrait de quelques mètres. Les constructions sont d'époques différentes, certaines sont en pierre, d'autres en torchis, ou sont recouvertes d'un enduit. Aucune uniformité n'est visible.



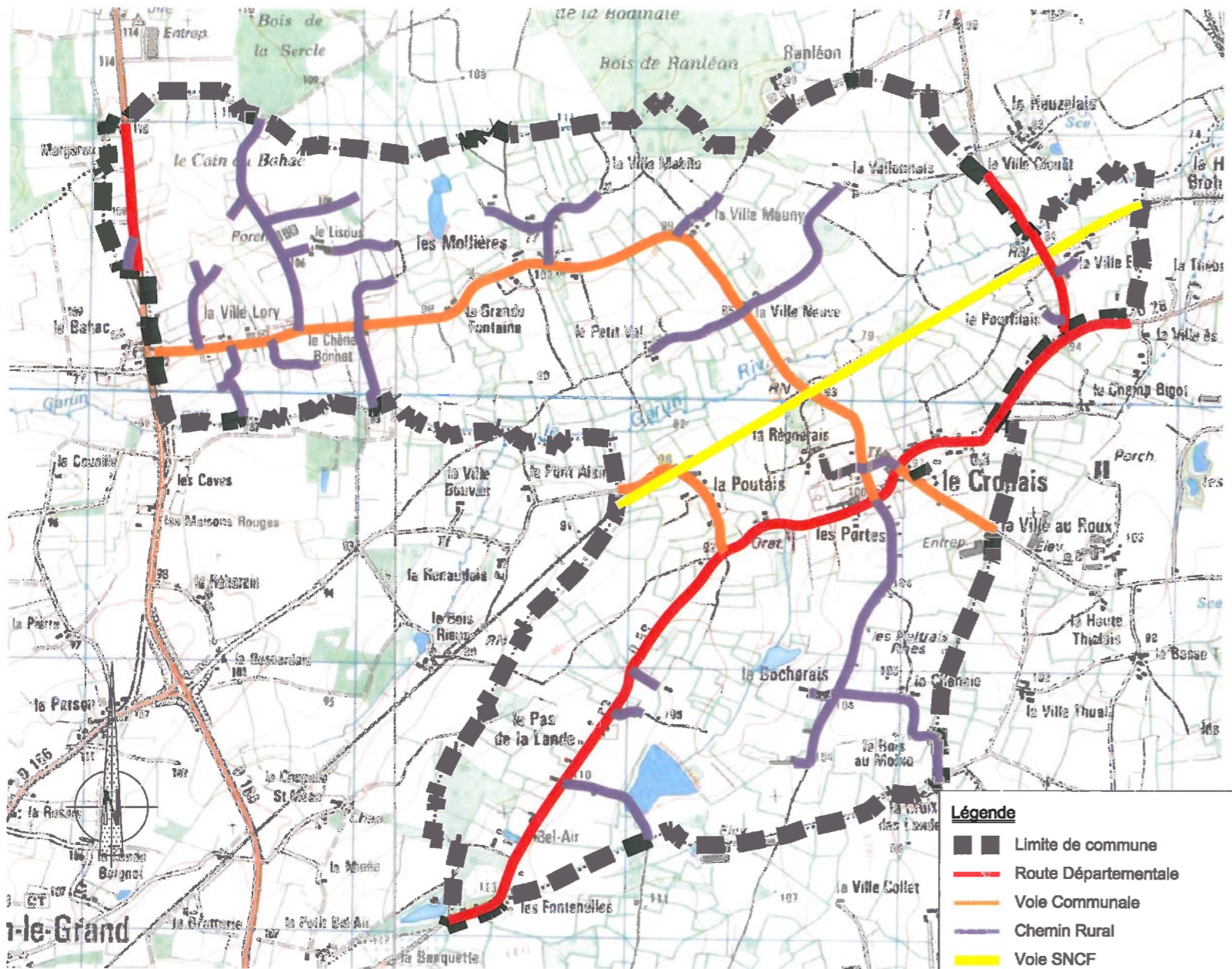
▲ *Vue depuis le cimetière de l'église sur la mairie au fond, le parking communal devant, la RD 59 et l'emplacement de tous les lotissements sur la gauche. Il reste encore des terrains disponibles pour densifier le bourg.*



▲ *La traversée de la RD 59 passant à côté de l'église. Un terrain non exploité la sépare des habitations. On remarque les différents matériaux de construction des maisons en arrière plan.*

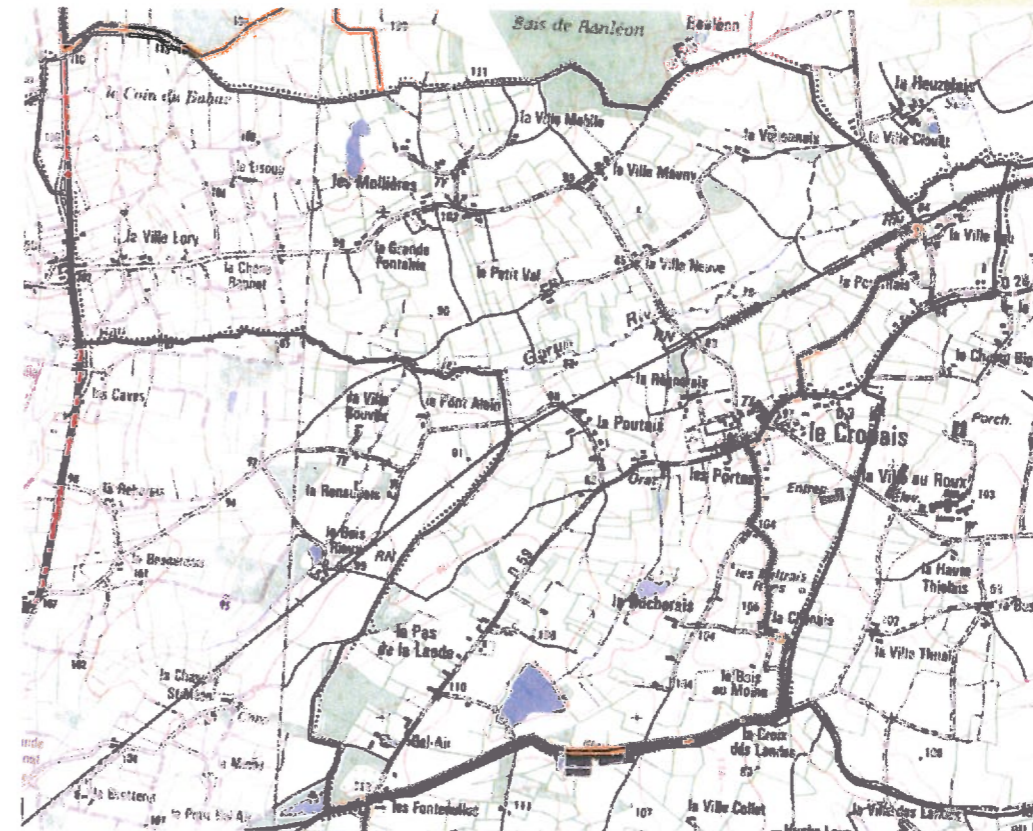


◀ *Le carrefour de la RD 59 et du chemin communal n°6. Là aussi les maisons ne se touchent pas donnant l'impression que l'on est plutôt en extension d'agglomération qu'en centre bourg.*

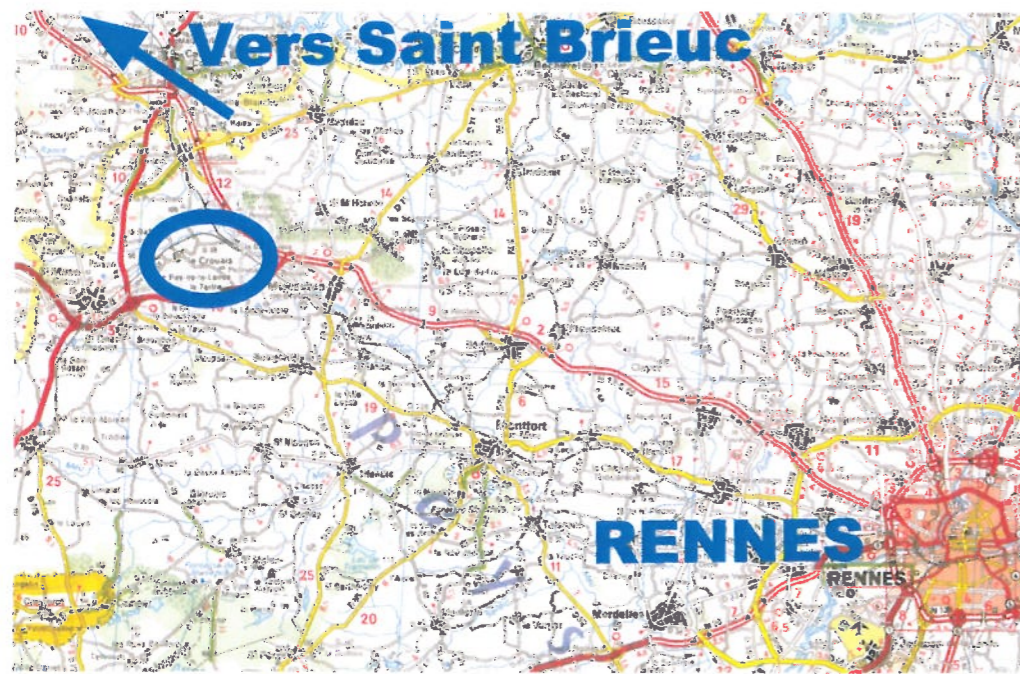


Source : IGN, cartes MONTAUBAN et St MEEN-LE-GRAND, série Bleue, 1/25000, 1994

25  
**LE CROUAIS**  
 Analyse urbaine  
 Infrastructure

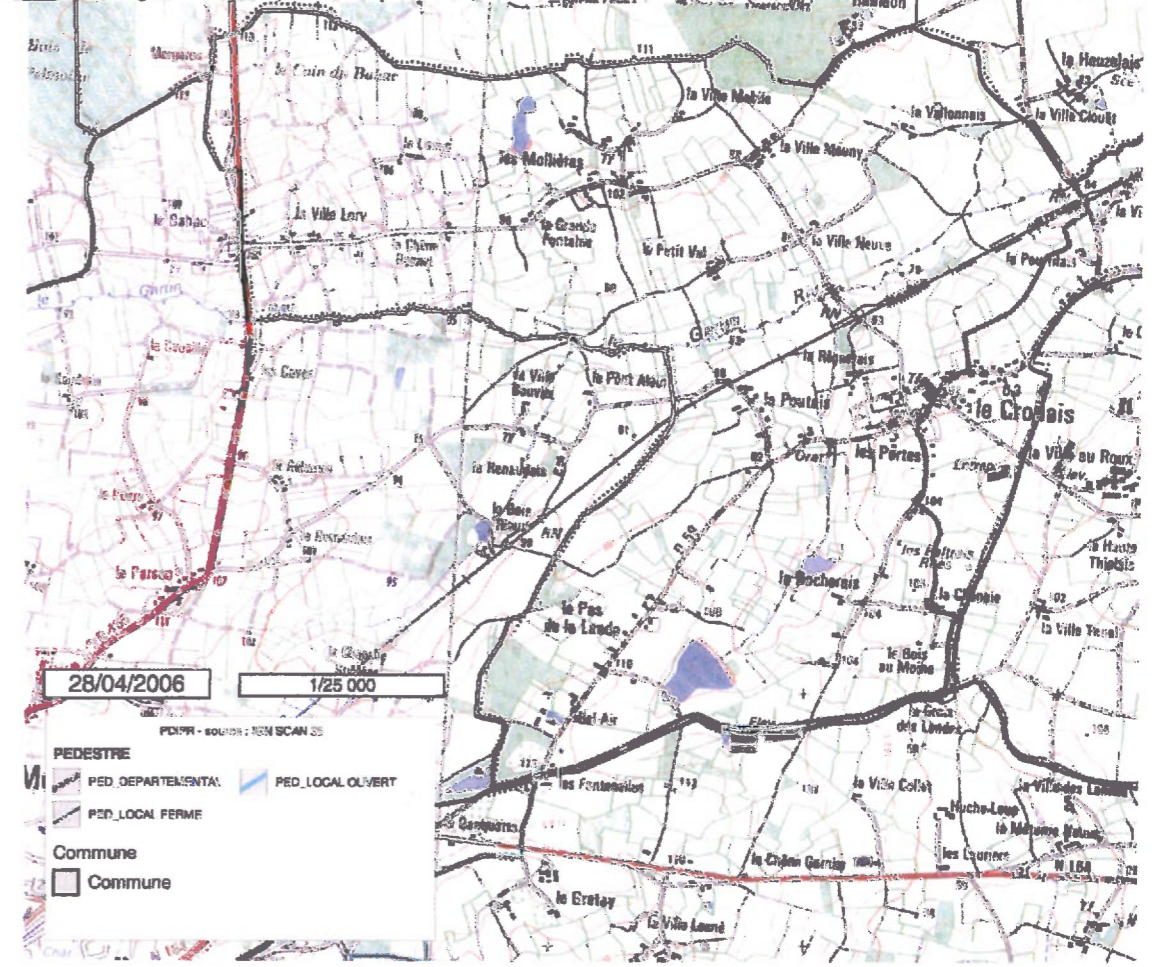


Source : Cartes du PDIPR fournies par le Conseil Général



Source : Carte Michelin, Côtes d'Armor, Ille-et-Vilaine, 1/150000, 2002

La commune fait partie de la troisième couronne rennaise et profite d'une position géographique avantageuse. Le Crouais, grâce à son infrastructure routière, peut accéder rapidement à la voie express qui lui permet de rejoindre Rennes en 30 minutes environ. La commune est traversée du Sud-Ouest au Nord-Est par une route départementale : la RD 59 qui rejoint Saint-Méen-le-Grand à la voie express. Elle passe dans le bourg. Le reste du territoire est desservi par des voies communales et des chemins ruraux. Une voie SNCF dont l'orientation est parallèle à la route départementale passe au Sud du ruisseau du Garun. Un itinéraire inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade de Randonnée traverse la commune. Cependant, cet itinéraire pédestre et équestre est actuellement fermé au public.



 *S.C.P. J.Y. DEBOST • H. LECHAUX • O. LE MOIGNE*

# **COMMUNE DU CROUAIS**

*CARTE COMMUNALE*

**Dispositions de la Carte Communale**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

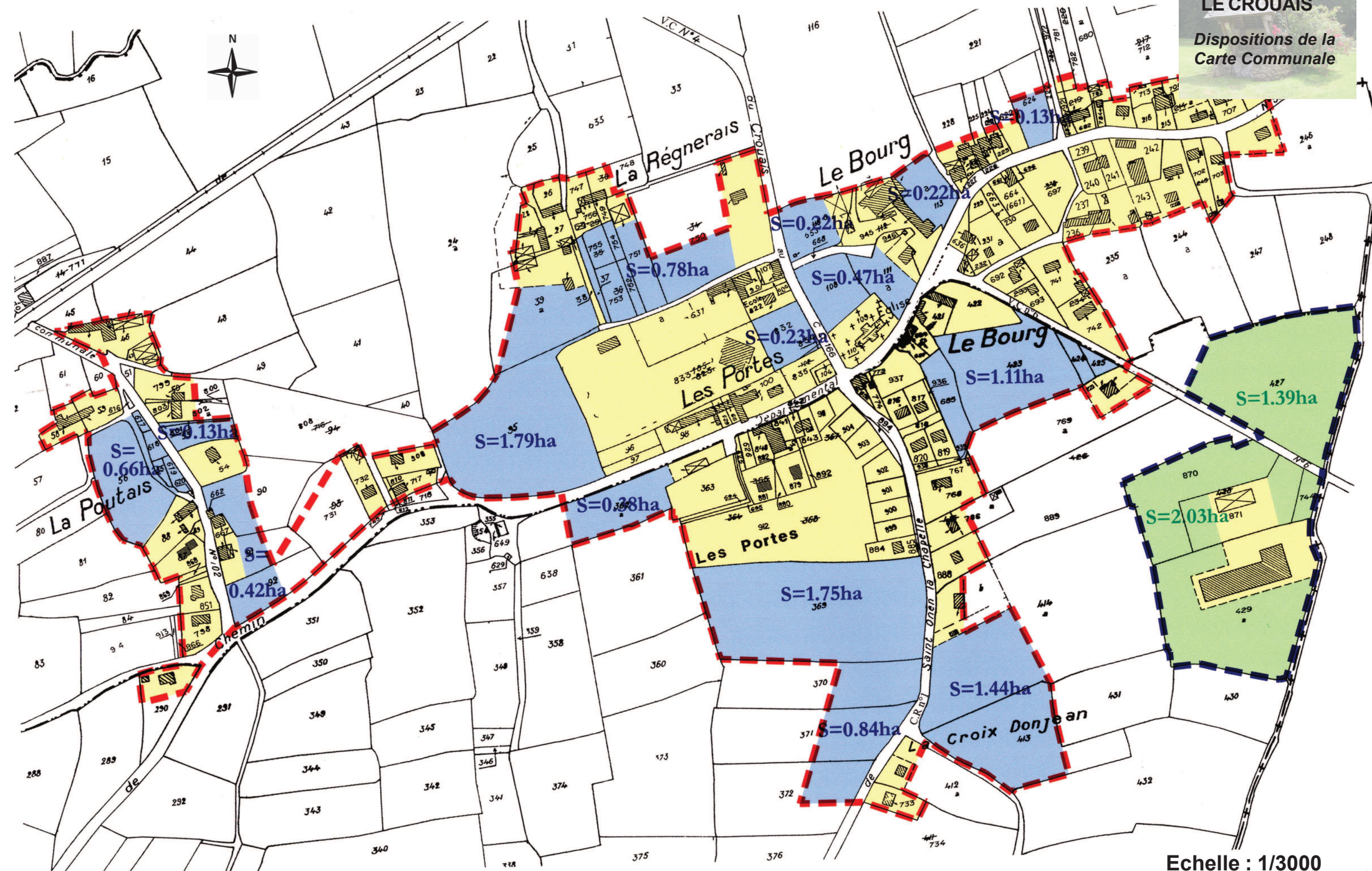
Toutes ces dispositions sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas précis de la commune du Crouais, il y a encore des terrains disponibles à la construction. Cependant, la commune n'étant dotée d'aucun document d'urbanisme, toutes les demandes de permis de construire sont refusées par la Direction Départementale de l'Équipement. Le maire et le conseil municipal sont donc à l'initiative de l'élaboration de cette carte communale afin de pouvoir déterminer les zones constructibles sur le territoire communal. Ainsi, la commune après délibération expresse du conseil municipal sera compétente pour délivrer des permis de construire, tout en restant dans une politique d'urbanisation cohérente et maîtrisée avec les constructions déjà existantes.

De plus, depuis la modification de la loi SRU par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la commune peut exercer un droit de préemption urbain (article L.211-1, 2<sup>ème</sup> alinéa). Cependant, elle ne peut exercer ce droit que dans le cadre d'un projet précis.

# CARTE DU NOUVEAU PERIMETRE DE ZONE CONSTRUCTIBLE - CENTRE BOURG

LE CROUAIS  
Dispositions de la  
Carte Communale



## **Principe général pour l'élaboration de la Carte Communale**

Dans cette partie, nous mettrons en avant les secteurs constructibles tout en argumentant nos choix.

### Le bourg

Le centre bourg actuel est urbanisé autour des axes de circulation qui le traversent : la Route Départementale 59, la Voie Communale n°4 qui se prolonge en Chemin Rural n°1 . Il représente une superficie de 15,0ha qui sont regroupés en plusieurs zones :

- un secteur autour de la Mairie où se concentrent les équipements publics (école, terrain de foot, parking) et l'église entourée de son cimetière. Quelques habitations complètent la zone.
- un secteur au sud du carrefour de ces deux voies où sont concentrés tous les lotissements du village déjà réalisés ou en cours de construction. Des habitations individuelles ont aussi été construites dans la zone.
- un secteur d'habitations individuelles le long de la RD 59 , à l'entrée de l'agglomération en venant de Quédillac
- un secteur constitué par le manoir de la Règnerais et toutes ces dépendances.

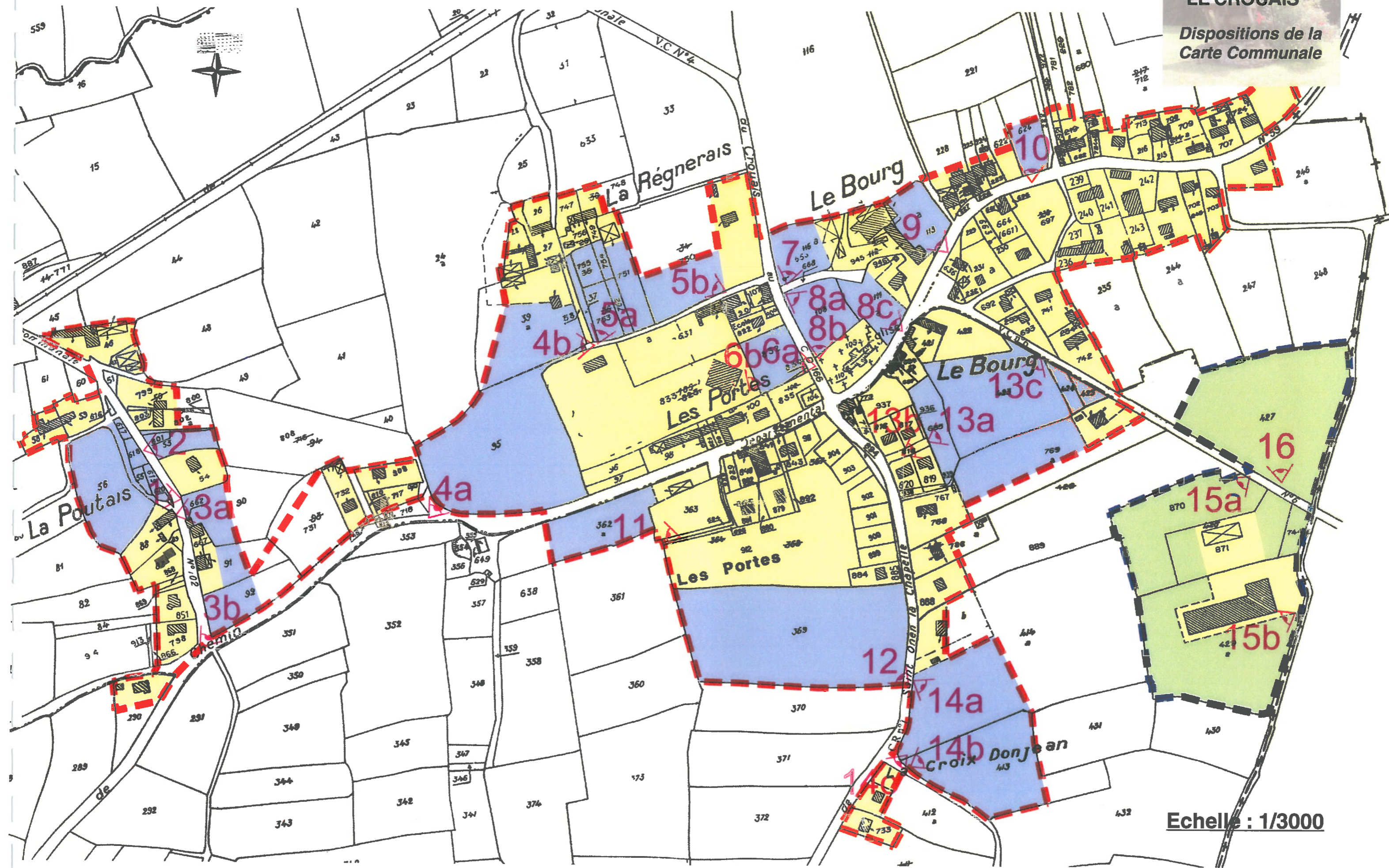
La réalisation de la carte communale va permettre de densifier le bourg et de le recentrer autour de la Mairie et de l'église. Cela lui donnera une homogénéité qu'il n'a pas pour l'instant.

Le choix des terrains a été réfléchi afin de répondre à plusieurs problématiques :

- combler les «dents creuses» existantes : ces terrains font déjà partie intégrante du bourg actuel mais ne sont pas urbanisés à ce jour. Ils représentent une superficie d'environ 1,4ha.
- rentabiliser au maximum le réseau d'assainissement qui vient d'être réalisé cette année. Pour cela, le village de «la Poutais» qui est desservi par le tout-à-l'égout va être englobé dans le périmètre du nouveau bourg, et ce, malgré son faible éloignement du centre.
- avoir des zones ouvertes à l'urbanisation d'une taille permettant la réalisation de lotissements, qu'ils soient communaux ou privés.
- ne pas ouvrir à l'urbanisation des terrains qui nécessiteraient de gros travaux de voirie.

Les terrains proposés à l'urbanisation représentent une superficie d'environ 10.6ha.

# EMPLACEMENTS DES PRISES DE VUES - CENTRE BOURG



Echelle : 1/3000

## Lieudit La Poutais

Ce village est composé d'une dizaine d'habitations. Etant faiblement éloigné du centre bourg, il a été raccordé par le tout-à-l'égout lors des derniers travaux d'assainissement terminés en 2004. Les terrains choisis pour être ouverts à l'urbanisation correspondent essentiellement à des dents creuses que le groupe d'étude aimerait combler. En effet, le fait de densifier cette zone accentuerait le caractère du hameau.

Tous les réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains sont présents à proximité. En effet, des habitations déjà occupées encadrant les terrains à l'étude sont raccordées. Toutes les parcelles possèdent un accès direct sur la voie communale n°102 ou sur la route départementale n°59.

### ◆ Terrain de 0,66ha

Sur le cadastre, une ancienne route traverse ce terrain. Dans les faits, la route n'existe plus et le terrain est actuellement labouré. Il est situé entre deux habitations existantes construites à des époques différentes. Le terrain est à la même altitude que la route où se situe le réseau d'assainissement. Il n'y a donc aucun problème de raccordement.



### ◆ Terrain de 0,13ha

Là aussi, le terrain ne recevra probablement qu'une habitation. En effet, le terrain n'est pas très large et les habitations voisines sont construites proches de la limite séparative. Il est actuellement en culture.



◆ Terrain de 0,42ha

Les accès se feront par la voie communale n°102. Le terrain entoure des habitations existantes.



**Centre Bourg**

◆ Terrain de 1,79ha

Ce terrain, proche des équipements publics : mairie, terrain de foot, salle culturelle, école, est idéalement placé pour réaliser un lotissement, qu'il soit communal ou privé. Les accès peuvent être prévus par la route départementale n°59 ou le chemin d'accès situé à l'Ouest et par un aménagement de la voie communale desservant «La Règnerais». Une voie reliant les deux accès possibles améliorerait la circulation aux alentours de l'école. Les réseaux passent sur la route départementale. Les terrains sont à la même altitude que la voirie ce qui facilite la viabilisation.



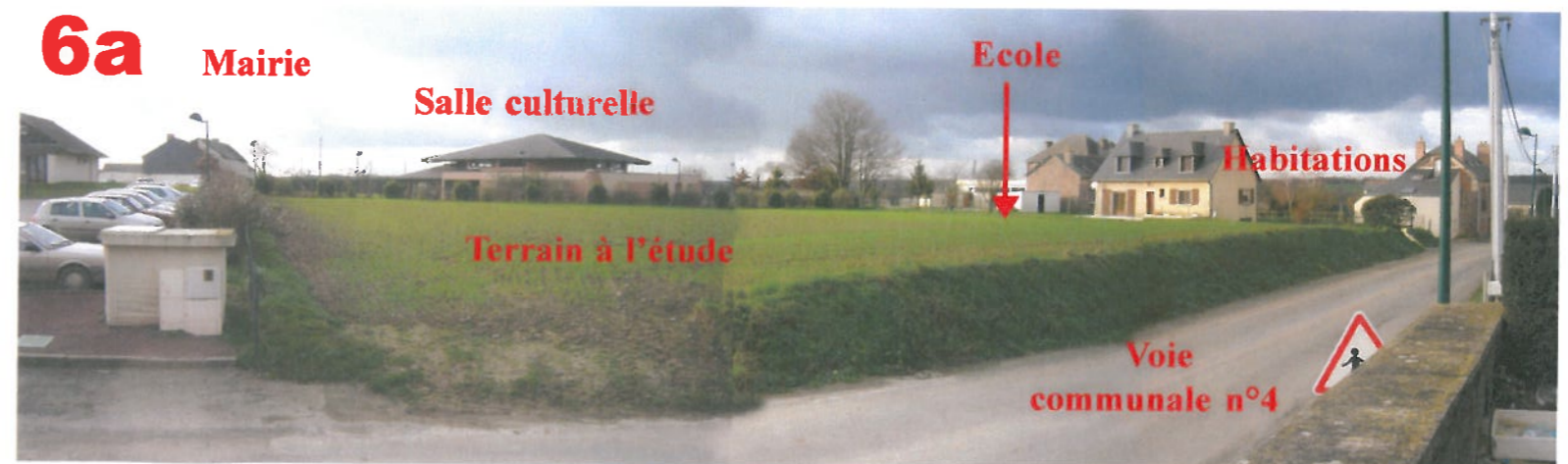
◆ Terrain de 0.78ha

Il est situé au lieudit «La Régnerais». La bande de terrain à l'étude relie deux zones construites. L'urbanisation de ce secteur permettrait de rentabiliser au maximum le réseau d'assainissement situé dans la rue en desservant des terrains des deux côtés de la voie. De plus, cela rééquilibrerait l'urbanisation de la zone autour de cette dernière.



◆ Terrain de 0.23ha

Ce terrain est situé au coeur du bourg, au centre de tous les équipements communaux existants : mairie, école, salle culturelle, parking et en face de l'église. Sa position centrale est idéale pour tout type de projet : équipement culturel, sportif, voire même de l'habitat individuel. L'accès est possible par la Voie communale n°4 ou par le parking communal situé au Sud si un projet d'équipement collectif le nécessite. Tous les réseaux nécessaires à la viabilisation du site sont situés à proximité.



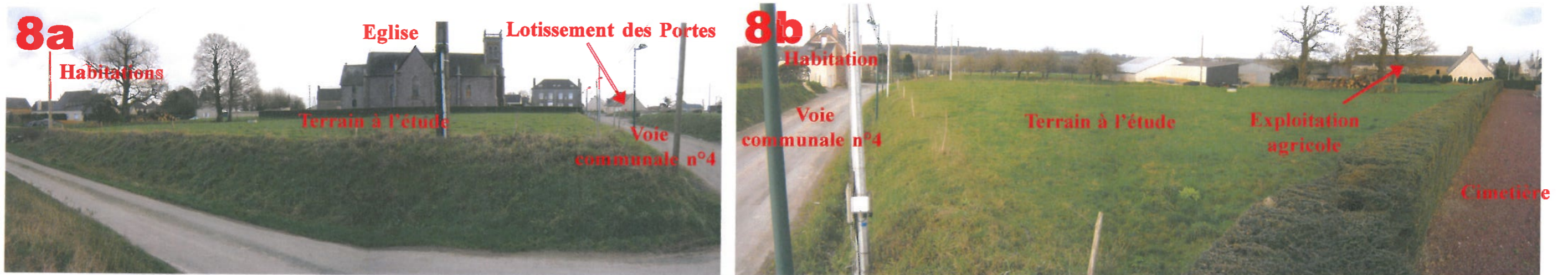
◆ Terrain de 0,22ha

Ce terrain situé entre une exploitation d'une part et une habitation de l'autre côté de la route correspond à une dent creuse. L'accès peut se faire par la Voie communale n°4 et les réseaux sont à proximité. Le fait de construire ce terrain permettrait d'avoir une sortie de centre bourg mieux définie avec une urbanisation plus «symétrique» par rapport à la route (la fin de la zone constructible se situerait à peu près au même niveau de chaque côté de la route).



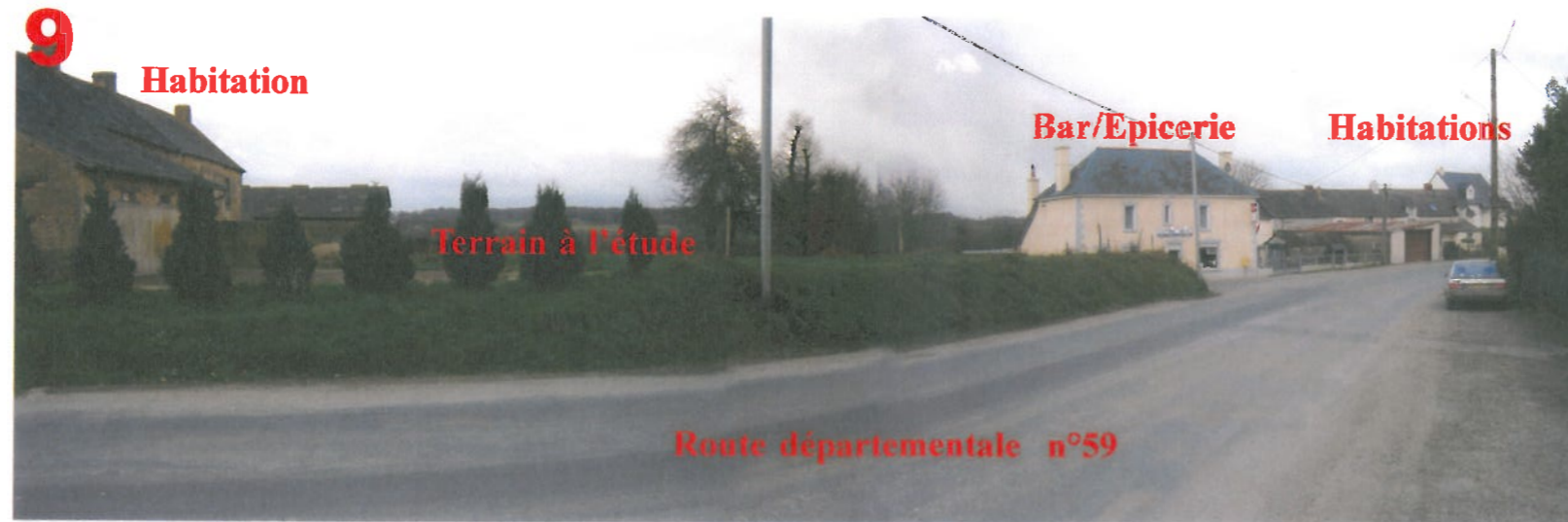
◆ Terrain de 0,47ha

Ce terrain est situé au coeur du centre bourg . Il entoure l'église et son cimetière. Il est desservi par la Route départementale n°59 et la Voie communale n°4 et est surélevé légèrement par rapport à celles-ci, ce qui permet son raccordement au réseau d'assainissement assez facilement. Vu son emplacement, il peut permettre des projet divers (équipement public, habitat, ...).



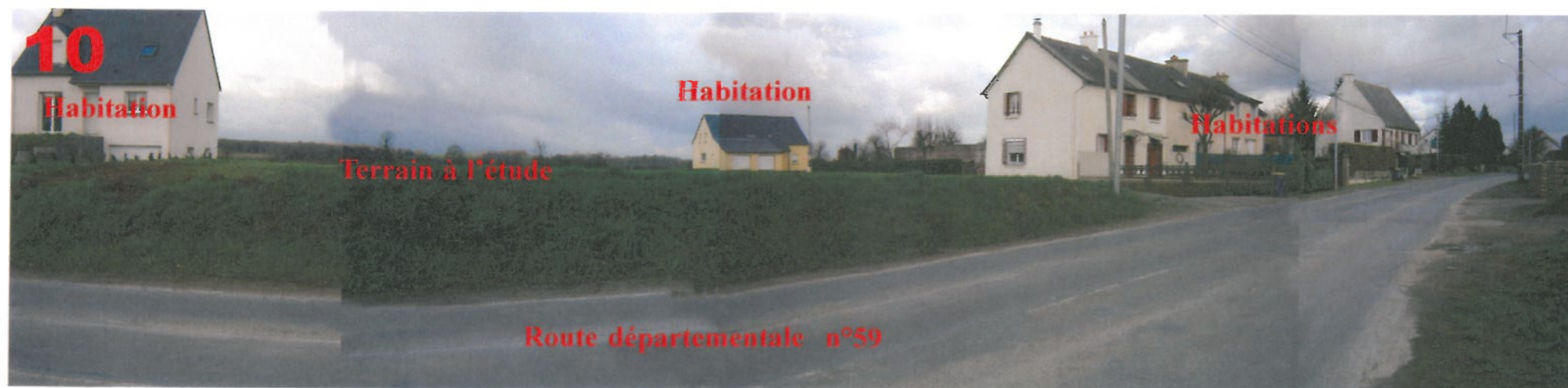
◆ Terrain de 0,22ha

Ce terrain, encadré de constructions de part et d'autre correspond à une dent creuse. Situé en bordure de la départementale n°59, l'accès y est facile et les réseaux sont tous présents à proximité.



◆ Terrain de 0,13ha

Cette dent creuse pourrait accueillir une habitation . L'accès est direct sur la route départementale n°59 et les réseaux sont présents. Cela terminerait l'urbanisation de tout ce pan de rue.



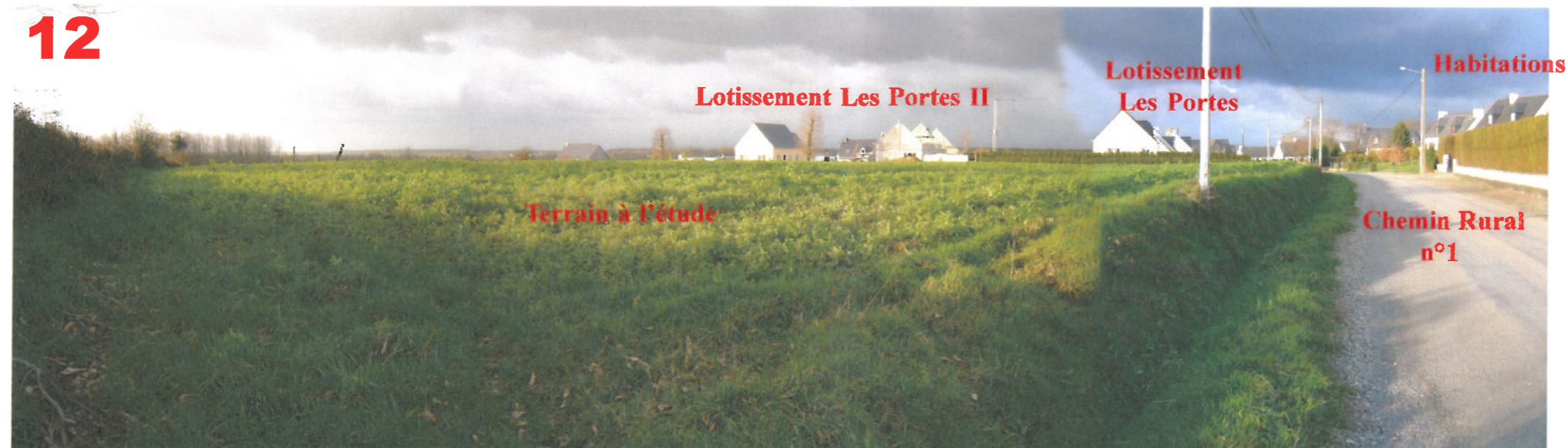
◆ Terrain de 0.38ha

Ce terrain est situé entre le lotissement «Les Portes II» et la fontaine St Laurent. Cela permettrait de rentabiliser le réseau d'assainissement qui passe sur la route départementale n°59 et qui ne dessert à ce jour aucune habitation entre la mairie et le village de «la Poutais». De plus, cela recentrerait l'urbanisation autour de la route départementale n°59.



◆ Terrain de 1.75ha

Ce terrain se situe dans la continuité des lotissements «Les Portes I et II». Il peut être facilement raccordé aux réseaux existants. L'accès peut se faire par le Chemin Rural n°1. La superficie et les dimensions de la parcelle permettraient la réalisation d'un lotissement communal ou privé.



## ◆ Terrain de 1.56ha

Actuellement, l'urbanisation de cette zone est un assemblage de projets individuels : petit lotissement de 4 lots, constructions de maisons individuelles. Cela entraîne une construction le long des voies existantes ( routes départementales 59, voie comunale n°6 et chemin rural n°1). Il serait donc intéressant de réaliser un projet incluant une voirie reliant la voie de desserte du lotissement des Chênes Verts à la voie communale n°6. Cela permettrait une urbanisation plus dense et plus homogène car elle utiliserait des terrains assez éloignés des axes existants actuellement.



◆ Terrain de 1.44ha

L'urbanisation de ce terrain permettrait de recentrer l'urbanisation autour du Chemin rural n°1. En effet, étant donné que l'on souhaite ouvrir à l'urbanisation des terrains de l'autre côté de la route, un rééquilibrage des constructions est nécessaire autour de l'axe de communication existant. De plus, lors de la réalisation d'une carte communale dans une commune qui ne possède aucun document d'urbanisme, il est certain que des terrains existants dans le centre bourg ne seront pas construits à court terme car le dépôt d'un permis de construire sur ces parcelles ne posait pas de problème jusqu'à présent. Au contraire, des terrains plus éloignés du centre, en extension de la zone actuellement urbanisée, demande la réalisation du document de la carte communale pour pouvoir devenir constructible. Les terrains à l'étude sont en cours de négociation par la mairie et pourrait permettre la réalisation d'un lotissement communal à court terme. Même si ce sont les terrains les moins proches du bourg, ils sont cependant susceptibles d'être urbanisés les premiers.



**Vue depuis le terrain à l'étude**

## **Zone d'activités**

Conformément à l'article R124-3 du code de l'Urbanisme, les documents graphiques de la Carte Communale peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

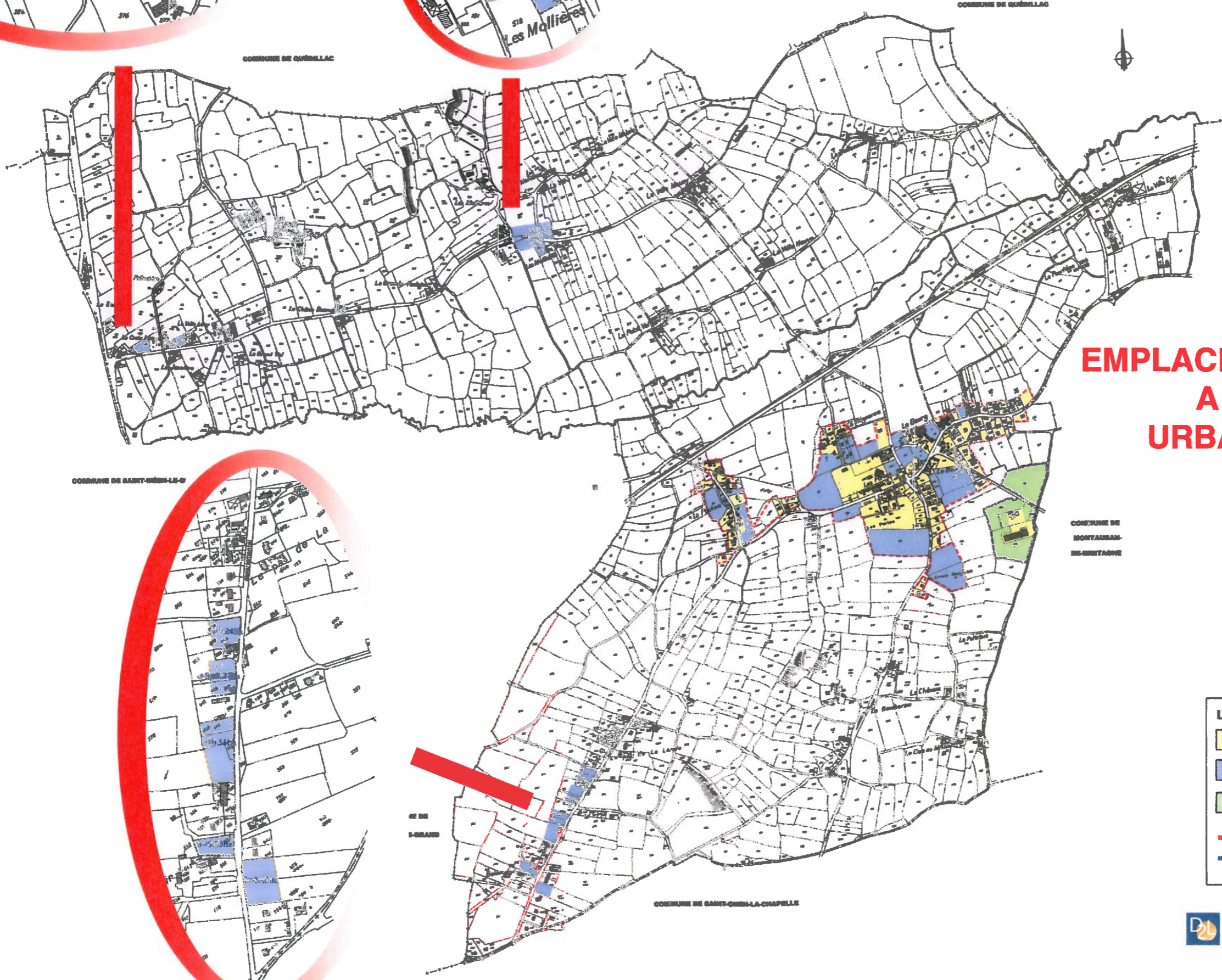
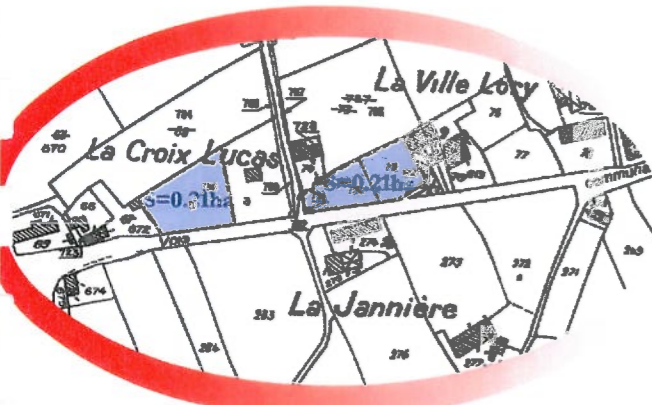
La commune du Crouais a donc décidé de faire apparaître sur le document de la carte Communale une zone destinée à recevoir les constructions à usage de commerce, de petites industries, de service et d'artisanat.

Les terrains choisis à cet usage sont situés le long de la route communale n°6, dans le voisinage d'une entreprise d'élevage de volailles et de lapins existante : *PIERS* et de l'autre côté de la route par rapport à cette même entreprise.

Ces parcelles ont été choisies pour plusieurs raisons :

- regrouper les constructions futures avec les constructions existantes.
- la zone choisie est un peu à l'écart du bourg et permettra de réduire les nuisances sonores par rapport aux habitations existantes aux alentours.
- l'accès de la zone est possible sans travaux grâce à l'existence de la voie communale n°6.





**EMPLACEMENTS DES LIEUDITS  
A L'ETUDE D'UNE  
URBANISATION FUTURE**



**LEGENDE**

	Terrain déjà urbanisé
	Terrain proposé comme constructible
	Terrain proposé comme constructible à vocation d'activités
	Périmètre du bourg
	Périmètre de la zone d'activités

## Principe général pour l'élaboration de la Carte Communale dans les villages

Les terrains ont été choisis au cas par cas afin qu'ils puissent combler des dents creuses (une trop grande distance entre deux habitations n'est pas considérée comme une dent creuse). Sur les parcelles déjà construites, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules les adaptations, les réfections et les extensions sont admises comme le prévoit l'article R 124-3 du Code de l'Urbanisme afin de ne pas densifier trop les villages et lui garder son aspect rural.

### ◆ Lieudit «Les Molières»

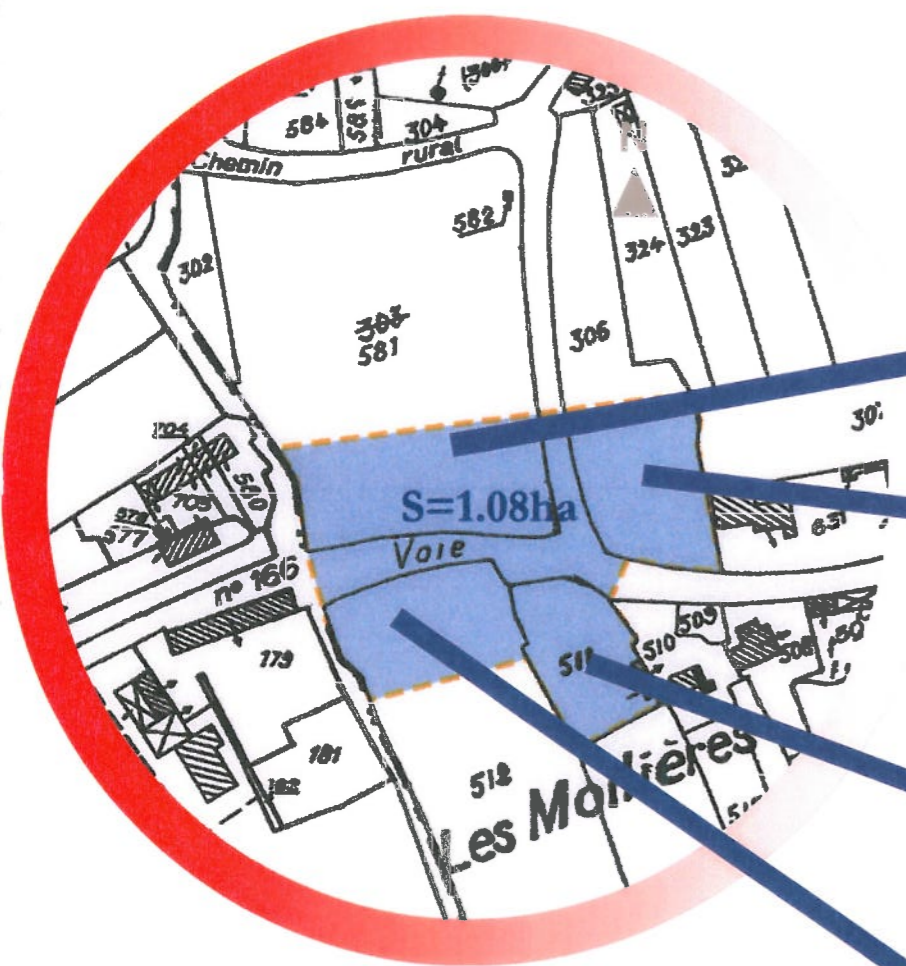
Quatre terrains, actuellement en culture, représentant une superficie totale de 1,08ha sont encadrés par des maisons existantes.

Le premier terrain a déjà fait l'objet d'un certificat d'urbanisme (CU) qui a été accordé. Il est donc normal de proposer ce terrain comme constructible.

Le second terrain est séparé du premier par une voie communale. Son urbanisation permettrait de combler une dent creuse entre les habitations existantes et celle qui devrait voir le jour sur le premier terrain qui a reçu un CU positif.

Le troisième terrain et le quatrième terrain représentent également une dent creuse entre des habitations existantes. Le conseil municipal, après concertation avec le commissaire enquêteur, a décidé de rendre constructible l'ensemble de la parcelle 511 et une partie de la parcelle 512 (sur 35m à partir de la voie), ce qui représente une symétrie par rapport à l'autre côté de la rue.

Les accès sur ces terrains pourront être possibles par les voies communales qui longent ces derniers. Les réseaux (téléphone, EDF, eau potable) sont situés à proximité puisqu'ils desservent les maisons voisines. L'assainissement sera autonome. Densifier l'urbanisation permettra de renforcer l'identité de ce village.

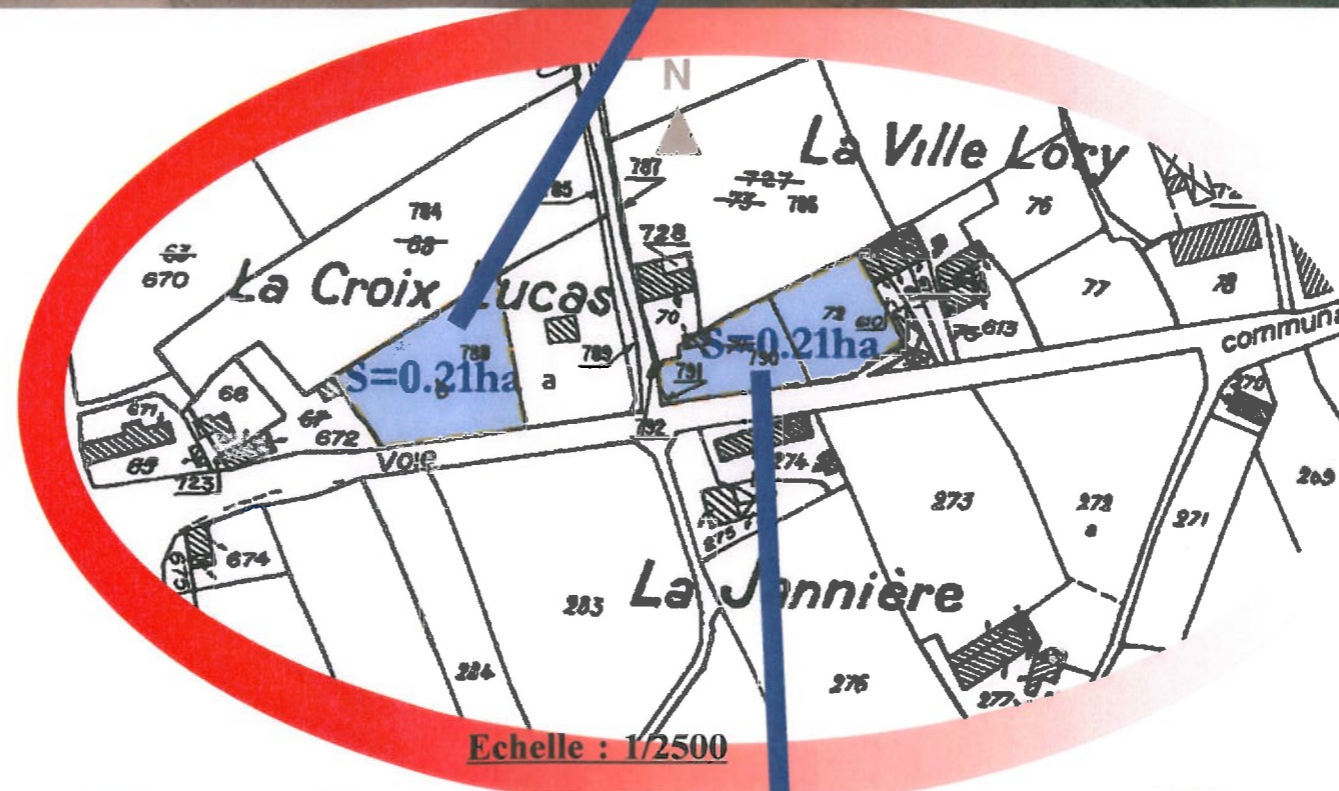


Echelle : 1/2500



◆ Lieudit «La Croix Lucas»

Ce terrain d'une superficie de 0.21ha représente une dent creuse. L'urbanisation de cette zone comblerait le vide et permettrait une urbanisation continue le long de la voie communale de ce côté de la route. Les réseaux sont déjà présents sur place. L'assainissement sera autonome. Tous les éléments sont donc réunis pour rendre constructible ce terrain.



◆ Lieudit «La Ville Lory»

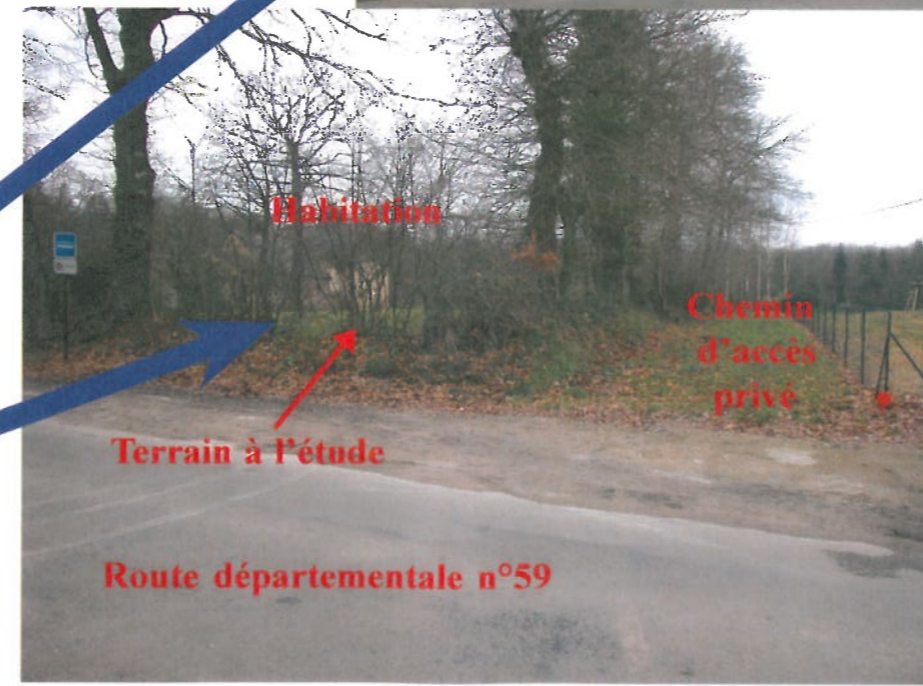
Comme le terrain précédent, ce terrain de 0.21ha est encadré par des habitations existantes. Toutes les conditions (réseaux, accès) sont réunies pour son urbanisation.



◆ Lieudit «Le Pas de la Lande»

Après le bourg, ce village est le plus important et le plus peuplé de la commune. L'urbanisation s'est faite sur plusieurs décennies le long de la route départementale n°59. On peut donc voir, dans le même alignement, des maisons anciennes et des maisons modernes qui viennent d'être terminées.

Cependant, cette urbanisation n'est pas continue. Il existe plusieurs dents creuses qui, une fois urbanisées, permettraient de renforcer l'identité du village. La profondeur de chaque terrain à rendre constructible est différente, elle a été choisie par rapport au recul des constructions immédiatement avoisinantes afin de garder une harmonie dans l'alignement des constructions.





## Modalités d'application du règlement national d'urbanisme, recommandations architecturales et paysagères

Dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du R.N.U. et notamment des articles R.111-1 et R.111-21.

D'une manière générale, le précepte de base est le suivant :

- L'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité.
- Elle doit respecter les principes d'intégration au site.

### Recommandations applicables au réaménagement des constructions anciennes :

- Conserver la volumétrie et l'aspect général.
- Respecter les dimensions des percements.
- Respecter l'équilibre des ouvertures sur les façades.
- Respecter la mise en œuvre traditionnelle des enduits ou rejointoiements.
- Respecter la couleur et la nature des matériaux existants.
- Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.
- Privilégier les haies vives (éviter les haies de thuyas et laurier palme).

### Recommandations applicables aux constructions nouvelles :

- ◆ *Implantation : Articles R.111.3.1, R.111.5, R.111.16, R.111.18, R.111.19, R.111.20 et R.111.24.*
  - Exclure les mouvements de terre trop importants et limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les parcelles.
  - Éviter les accès perpendiculaires à la voie publique en présence de fort talus et inclure une marge de recul par rapport à la voie publique pour éviter un effet de surplomb.
  - Privilégier les accès communs pour les projets en façade de la route départementale n°59, des voies communales n°4, n°6 et n°102, et du chemin rural n°1.
- ◆ *Volume : Article R.111.21*
  - Privilégier les formes simples, sans décrochements inutiles
- ◆ *Hauteur :*
  - Harmoniser au mieux les constructions existantes.
- ◆ *Ouvertures :*
  - Privilégier les ouvertures plus hautes que larges.
- ◆ *Annexes :*
  - Intégrer, si possible, les annexes au volume de la construction principale et à défaut, regrouper les annexes en un bâtiment de même aspect que la construction principale.
- ◆ *Clôtures :*
  - Discrètes et constituées d'un muret, d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales. Éviter les matériaux étrangers à la pratique locale.
- ◆ *Toitures :*
  - En ardoises naturelles, ou ayant l'aspect de l'ardoise naturelle.

## Zones Humides et Zones Associées

### ⇒ Définition des Zones Humides:

Ce sont des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire". Ces zones sont des espaces de transition entre la terre et l'eau (ce sont des écotones). Comme tous ces types d'espaces particuliers, elles présentent une forte potentialité biologique (faune et flore spécifiques). Elles servent notamment d'étape migratoire, de lieu de reproduction et/ou d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau et de poissons, chaque zone humide constituant ainsi le maillon d'une chaîne (ou corridor) indispensable à la survie de ces espèces. En outre, elles ont un rôle de régulation de l'écoulement et d'amélioration de la qualité des eaux.

### ⇒ Réglementation des Zones Humides:

**Dans ces zones, les affouillements, remblaiements, comblements et drainages sont interdits. Des ouvrages de gestion de l'eau (gestion des crues, dépollution ou décantation), pourront y être implantés à condition qu'ils ne mettent pas en péril l'intégrité de la zone naturelle et participent à son renforcement ou sa mise en valeur.**

En cas de non-respect de cette réglementation, il faut savoir que la nomenclature d'Août 1999 (du décret 99-736 modifiant les décrets 93-742 et 93-743 de la "loi sur l'eau" codifié dans les articles L211-1 et suivants du code de l'environnement) précise les régimes auxquels sont soumis les travaux mentionnés ci-dessus:

> 1 000 m <sup>2</sup>	Déclaration
> 10 000 m <sup>2</sup>	Autorisation

Pour des surfaces inférieures, ce sont les SAGEs Rance et Vilaine qui sont opposables et d'ailleurs plus restrictifs (article 48 du programme d'action de Décembre 2004).

### ⇒ Définition des Zones Associées:

Les zones associées sont des parcelles agricoles qui participent à l'alimentation des Zones Humides et qui compte tenu de leur exploitation, ne possède pas toutes les caractéristiques des zones humides (principalement présence d'associations végétales significatives). Leur valorisation ne peut être envisagée par une exploitation autre qu'agricole. Ces zones sont appelées à intégrer l'inventaire des zones humides communales à partir du moment où la valorisation agricole s'oriente vers un système plus extensif voire un enrichissement.

La réglementation en vigueur est semblable à celle des zones humides inventoriées