



Monsieur le Maire  
Mairie  
17 rue de la Forêt  
35 370 Mondevert

Service Territoires  
Dossier suivi par Elif GÖREN  
Tél. 02.23.48.26.60  
E-Mail : [elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr](mailto:elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr)  
Objet : Avis CA arrêt de projet PLU

A Rennes, le 6 octobre 2022

Monsieur le Maire,

Par mail reçu en nos services le 7 juillet dernier 2022, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Mondevert.

**Rappel contextuel :**

La France, totalisant une artificialisation supérieure à la moyenne européenne, connaît toujours une artificialisation plus rapide que la croissance de sa population.

En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement artificialisées dont environ 650 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles).

La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

**Le SRADDET de Bretagne et la Loi du 22 août 2021 (article 191) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.**

Ceci sera un défi d'autant plus difficile à relever que le département d'Ille et Vilaine conserve depuis de nombreuses années une forte attractivité.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

**Cet avis est favorable sous la réserve expresse de la prise en compte des demandes exprimées infra.** A défaut, notre avis sera défavorable.

Sur la présentation du dossier, le dossier est clair et facilement compréhensible.

Adresse de  
correspondance :  
Chambre d'agriculture  
Rue Maurice Le Lannou  
35042 RENNES CEDEX  
02 23 48 23 23

[chambres-agriculture-bretagne.fr](http://chambres-agriculture-bretagne.fr)

## I. Prise en compte de l'activité agricole

### A. Dans le rapport de présentation

Un diagnostic agricole participatif a été réalisé et permet de contribuer aux choix opérés ainsi qu'à les justifier. Une dizaine d'exploitations agricoles sont présentes sur le territoire communal.

Le PADD mentionne bien la préservation de l'activité agricole et de ses possibilités de développement.

Ce volet de PLU n'appelle pas de remarque de notre part.

### B. Dans le règlement graphique

La zone A représente 380 ha soit 76 % de la surface communale. Cette qualification agricole de l'espace permet une bonne prise en compte de l'agriculture et lui offre tout à la fois la protection et des possibilités d'évolution nécessaires à son maintien – voire à son développement.

### C. Règlement littéral – zone UC/UL

une partie de la zone UE et de la zone UL jouxte un site d'exploitation (partie ouest du bourg). Une autre exploitation a un site de production dans le bourg, mais qui devrait cesser à terme.

Nous comprenons la volonté de la commune de permettre la densification de la zone UE. Mais nous souhaitons réitérer notre avis de principe :

**Recommandation :** il conviendrait de prévoir dans le règlement une disposition interdisant toute nouvelle construction susceptible d'accueillir des tiers à moins de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et située en zone A, (ceci afin d'autoriser toutefois les constructions à proximité du site d'exploitation situé dans le bourg).



### D. Dans le règlement littéral – zone A Zone N

**Demande :**

- **Logement de fonction :** supprimer : « ~~qu'il n'existe pas déjà un tel logement dans la structure juridique (individuelle, GAEC, EARL...)~~ situé sur un siège ou un site de la commune ». En effet, une exploitation agricole peut être constituée de plusieurs sites distincts et séparés les uns des autres de plusieurs kilomètres. Par conséquent la faculté d'obtention d'un logement de fonction doit s'analyser par site de production nécessitant une présence permanente. Donc il est plus intéressant de préciser « sous réserve qu'il n'existe pas déjà un tel logement sur le site de l'exploitation ». Il conviendra également de limiter la taille des nouveaux logements de fonction à une emprise au sol ne dépassant pas 100 à 120m<sup>2</sup>.

## II. En ce qui concerne la consommation d'espace agricole

### A. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

#### 1. Objectifs de croissance démographique

La population communale était de 576 habitants en 1999, 735 habitants en 2007, 800 habitants en 2012, 840 habitants en 2021, ce qui amène à une évolution annuelle moyenne de 0.95 % sur les 12 dernières années.

La commune a retenu un scénario d'évolution de 1.1 % par atteindre à l'horizon 2032 environ 940 habitants, générant le besoin d'une soixantaine de logements pour accueillir la population nouvelle et répondre au desserrement des ménages.

La différence s'explique par le défaut d'offre foncière que la commune a connu sur quelques années.

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur cette perspective d'évolution.

## 2. Traduction en nombre de logements

Pour répondre à cette perspective, le PLU retient la faculté d'offrir 63 nouveaux logements.

Pour répondre à ces besoins, ont été retenues les solutions suivantes :

- 26 logements dans l'aire urbaine (attention aux chiffres : 26 page 119 du rapport de présentation, 24 page 139)
- 4 logements par changement de destination d'une partie des 23 bâtiments repérés (attention : page 133 : 4 et page 139 : 5)
- Le Prieuré sud : densité minimale de 17 logements par ha sur 1 ha soit 17 logements en extension de l'urbanisation
- Le Courtil sud : densité minimale de 17 logements par ha sur 1 ha soit également 17 logements en extension de l'urbanisation

La reconquête de la vacance est écartée dans la mesure où très peu de logements sont concernés (environ 2.6 %).

**Demande :** nous demandons – comme il l'a déjà été exprimé en réunion des personnes publiques associées, que la densité soit d'au moins 18 logements par hectare.

### B. Zones d'activités

Le projet prévoit l'ouverture d'une zone 1AU de 0.7 ha à vocation économique.

### C. STECAL

L'actuel PLU ne prévoit pas de STECAL mais nous notons bien la faculté d'en créer prévue par le PADD.

### D. Emplacements réservés

Il est prévu 3 emplacements réservés pour des cheminements doux, pour un total de 0.45 ha. Ces emplacements réservés participent à la consommation de l'espace mais leur emplacement est prévu en zone urbaine ou à urbaniser. Donc leur impact est particulièrement faible de par la superficie concernée et les localisations.

### E. Gestion économe des sols

Sur la dernière décennie, le rapport de présentation indique une consommation totale de 9.1 ha.

Pour la décennie à venir, le PLU retient un potentiel de consommation de 2.7 ha.

Il y a bien une gestion économe du foncier et une réduction de la consommation des terres.

### F. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit en tant que locataire sous statut du fermage ou propriétaire.

Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...).

A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre d'avoir une vision d'ensemble des projets qui perturberont le fonctionnement agricole local (extension de l'urbanisation, contournement routier).

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.  
Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis,  
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président de la Chambre d'agriculture,

Loïc GUINES

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Loïc Guines', with a long horizontal stroke underneath.