



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

SATT

Rennes, le 14 novembre 2022

Service aménagement des territoires et transitions

Pôle urbanisme et contractualisation

Affaire suivie par : Frédéric Tahier

Tél. : 02 90 02 33 27

Courriel ddtm-planification@ille-et-vilaine.gouv.fr

N. réf. : 20221114_LET_SATT-n253a_préfet_MaireMondevert_AvisPLU_RG_v2

Le préfet

à

Monsieur le maire de Mondevert

Objet : avis de l'État relatif à la révision du PLU de Mondevert — Dossier complet reçu en préfecture le 18 août 2022

P.J. : avis détaillé de l'État sur la révision du PLU de Mondevert

Le 5 novembre 2022, la commune de Mondevert a engagé la révision de son PLU.

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 18 août 2022, votre projet de révision du PLU.

La commune de Mondevert a arrêté un projet de révision de son PLU conçu à partir d'un scénario de développement communal ambitieux par rapport aux dynamiques démographiques des dix dernières années et aux perspectives de l'INSEE établie à l'horizon 2040.

En limitant la consommation foncière à moins de 3 hectares, contre plus de 10 hectares lors de la décennie passée, Mondevert s'inscrit dans une trajectoire de réduction de la consommation globale d'espaces assez nette, comme l'exige aujourd'hui la loi « climat et résilience » du 24 août 2021.

Cette diminution est un point positif, même s'il faut rappeler que la consommation foncière sur la décennie passée était comparativement élevée pour une commune de cette taille (entre 10 et 11 hectares consommés). C'est pourquoi, la dynamique d'urbanisation pourrait être mieux encadrée notamment en redéfinissant des perspectives démographiques plus réalistes et en redéfinissant en conséquences les besoins en logements en extension de l'urbanisation.

Aussi, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, à inclure aux OAP conformément à l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme, permettrait d'échelonner les extensions urbaines et de maîtriser la production de logements. Dans le même esprit, la zone d'extension urbaine située à l'est du bourg (OAP n°2 sur 1 hectare) pourrait faire l'objet d'une urbanisation à plus long terme (de type 2AU).

En outre, une réduction à la marge du périmètre de cette zone permettrait de limiter son impact sur les zones humides présentes à proximité. Cela pourrait être compensé par une augmentation de la densité, qui reste relativement faible (17 logements/habitant).

Dans l'objectif de préserver le foncier, il est aussi demandé à la commune, au travers de l'OAP « activités » de garantir une densification de la zone 1AUA.

Par ailleurs, les différentes pièces du PLU intègrent bien la question de la préservation de l'eau et de la biodiversité. La commune de Mondevert est identifiée depuis 2015 dans le SAGE Vilaine comme commune stratégique par rapport à l'intégration des enjeux de l'eau au document d'urbanisme. Dans ce cadre, il est impératif que le PLU concilie l'urbanisation à l'amélioration de la qualité des masses d'eau et à la disponibilité de la ressource en eau sur son territoire. À ce titre, les dispositions de gestion des eaux pluviales pourraient être renforcées sur le plan réglementaire.

De même, la soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource en eau potable à l'échelle du syndicat producteur d'eau potable n'est pas suffisamment démontrée. Le PLU ne traduit pas un projet de développement suffisamment économe en eau.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le programme de travaux prévus par la commune devra être mis en cohérence avec les perspectives d'ouverture à l'urbanisation.

La reconquête de la qualité de l'eau passe également par la restauration et la préservation des continuités écologiques, sur un territoire marqué par des coupures importantes (RN 157) et la proximité avec un réservoir de biodiversité d'importance régionale (forêt du Pertre). Le PADD devrait être mis en cohérence avec les OAP en ce qui concerne le volet préservation des continuités écologiques. La préservation de la « trame verte et bleue » (TVB) passe également par un inventaire fiabilisé de celle-ci et par des modalités de protection, en particulier pour les zones humides et le bocage.

Enfin, le projet de PLU pourrait être renforcé sur les questions énergétiques, notamment sur la production des énergies renouvelables tout en déclinant les orientations du PCAET, ainsi que sur les mobilités en lien avec le schéma des pistes cyclables.

Il est émis un **avis favorable** sur le projet de PLU, **sous réserve de tenir compte des demandes** récapitulées ci-dessus, détaillées dans l'avis de synthèse annexé.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet. Je vous invite à contacter la Direction Départementale des Territoires et de la Mer pour toute question relatives aux demandes, recommandations et observations formulées dans l'avis détaillé.

Par délégué,

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Fougères-Vitré



Didier DORÉ

Copie à : DDTM35 / SATT
DDTM35 / Délégation territoriale de Vitré-Fougères
Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme