

COMMUNE DE LA MONDEVERT
Département d'Ille et Vilaine

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 21/11/2022 AU 22/12/2022

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR CONCERNANT LE
PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Gilles LUCAS
Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

1- OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	3
1.1- OBJET DE L'ENQUÊTE.....	3
1.2- LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE.....	3
1.3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	5
2- EXAMEN DES ENJEUX ET DES CHOIX RETENUS	6
2.1- MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	6
• 2.1.1 Démographie, besoins en logements	6
• 2.1.2 Production de logements, besoin en foncier	7
• 2.1.3 Mixité sociale.....	9
• 2.1.4 Limitation de l'extension urbaine et de la consommation d'espace.....	10
• 2.1.5 Evolution des bâtiments situés en dehors du bourg.....	11
2.2- ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE LOCALE.....	13
• 2.2.1 Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles implantations.....	13
• 2.2.2 Redéfinir une centralité commerciale dans le centre-bourg.....	15
• 2.2.3 Accompagner le développement économique.....	16
2.3- CONSERVER LE CADRE DE VIE.....	17
• 2.3.1 Sécuriser les déplacements.....	17
• 2.3.2 Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée.....	19
• 2.3.3 Promouvoir l'accès aux communications numériques.....	20
• 2.3.4 Améliorer les performances énergétiques des constructions.....	20
• 2.3.5 Prendre en compte les nuisance sonores.....	21
• 2.3.6 Maintenir un emplacement réservé en centre bourg.....	22
2.4- PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ.....	23
2.5- METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES.....	26
• 2.5.1 Sauvegarder les paysages.....	26
• 2.5.2 Matérialiser clairement les limites à l'urbanisation.....	26
• 2.5.3 Préserver et faire connaître le patrimoine bâti remarquable.....	27
2.6- GÉRER LA RESSOURCE EN EAU, SANTÉ ET SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	28
3- CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	31

1- OBJET ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1- OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique unique qui s'est déroulée du 21 novembre au 22 décembre 2022 concernait la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mondevert ainsi que la révision de son zonage d'assainissement collectif des eaux usées et pluviales dont le maître d'ouvrage est Vitré Communauté.

Les présentes conclusions et avis ne portent que sur le projet de Plan Local d'urbanisme.

1.2- PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE

Les objectifs visés par la révision ont été définis par la délibération du conseil municipal du 5/11/2020:

- Se développer de manière modérée
- Accompagner la dynamique économique locale
- Conserver le cadre de vie
- Préserver la biodiversité
- Mettre en valeur les paysages

Suite à la prescription de la révision du PLU, le bureau d'études l'Atelier d'Ys a été choisi pour assister la commune. Le projet de PLU a été arrêté par la délibération du conseil municipal du 09/06/2022 tirant le bilan de la concertation préalable.

Le Projet d'aménagement et de développement durable qui s'appuie sur le diagnostic réalisé a identifié les différents enjeux à relever par le PLU. Les objectifs ont été regroupés en 5 grandes orientations :

- Orientation 1 : Se développer de manière modérée
 - objectif n°1 : produire du logement de manière modérée
 - objectif n°2 : faciliter l'habitat dans le bourg pour limiter les extensions urbaines
 - objectif n°3 : modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels
 - objectif n°4 : faciliter la mixité de l'offre de logements
 - objectif n°5 : maintenir les possibilités d'évolution des habitations situées en dehors du bourg
- Orientation 2 : Accompagner la dynamique économique locale
 - objectif n°1 : préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations
 - objectif n°2 : redéfinir une centralité commerciale dans le centre-bourg
 - objectif n°3 : accompagner le développement économique
- Orientation 3 : Conserver le cadre de vie
 - objectif n°1 : sécuriser les déplacements
 - objectif n°2 : répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services
 - objectif n°3 : promouvoir l'accès aux communications numériques
 - objectif n°4 : améliorer les performances énergétiques des constructions
 - objectif n°5 : prendre en compte les nuisances sonores

- Orientation 4 : Préserver la biodiversité
 - objectif n°1 : : conserver la trame verte mondevertaise
 - objectif n°2 : : préserver la trame bleue communale
 - objectif n°3 : sauvegarder les réservoirs de biodiversité

- Orientation 5 : Mettre en valeur les paysages
 - objectif n°1 : sauvegarder les paysages d'une commune au sud du plateau de Vitré
 - objectif n°2 : matérialiser clairement les limites à l'urbanisation
 - objectif n°3 : préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable

1.3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Durant l'enquête j'ai tenu 3 permanences pour la réception du public. Elles ont eu lieu les:

- lundi 21 novembre 2022 de 9h à 12h,
- samedi 10 décembre 2022 de 9h à 12h,
- jeudi 22 décembre 2022 de 14h30 à 17h30,

Le dossier était consultable par internet sur le site de la commune et une adresse mel était à la disposition du public.

Il y a eu 16 visites ayant donné lieu à 15 inscriptions sur le registre toutes ayant trait au projet de PLU. Aucune visite n'a eu lieu en dehors des permanences et aucun courrier ou courriel n'a été reçu. Parmi les inscriptions :

- 4 concernaient des demandes de classement de parcelles constructibles
- 2 avaient trait à des emplacements réservés
- 2 autres portaient sur des changements de destination
- 2 demandaient des modifications de chemins de promenades
- les autres approuvaient le projet

Je ne peux que regretter cette faible participation qui peut s'expliquer par le fait que les habitants de Mondevert ont été régulièrement informés de l'avancée des travaux sur le PLU et que le projet soumis à l'enquête ne bouleverse pas la situation antérieure.

2- EXAMEN DES ENJEUX ET DES CHOIX RETENUS

Dans ce chapitre j'ai examiné les différents enjeux identifiés par le Projet d'aménagement et de développement Durable en prenant également en compte les avis des personnes publiques associées

Dans ce chapitre, j'aborde pour chaque thème :

- Le diagnostic ;
Les éléments présentés proviennent du rapport de présentation, du PADD, du site internet de la commune, du PLH, de l'INSEE.
- Les objectifs et enjeux ;
- Leur transcription dans le projet de PLU ;

Puis, éventuellement :

- Les avis des personnes publiques associées (l'avis de la MRAE était tacite) ;
- Les observations du public ;
- Mes questions éventuelles à la commune ;
- Les réponses de la collectivité ;
- Puis mes commentaires.

2.1- MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

2.1.1 DEMOGRAPHIE, BESOINS EN LOGEMENTS

DIAGNOSTIC

Le dossier explique que la population a cru de façon continue depuis 1975 mais plus ou moins rapidement, de 3,1 % par an baissant à 0,3 % en 2019, le solde naturel étant toujours supérieur au solde migratoire .

Parallèlement on constate que, si la population de la commune est jeune, elle a tendance à vieillir. La taille moyenne des ménages a fortement diminué passant de 3,4 personnes par logement en 1975 à 2,6 en 2017. .

En 2019 la commune comptait 329 logements dont 318 résidences principales. Le taux de vacance est faible (9 logements) ainsi que le nombre de résidences secondaires (2). Les logements sont, pour la plupart, des maisons individuelles (les plus de 5 pièces sont plus de 60%) occupées par leurs propriétaires et le parc locatif social est limité.

PRÉVISIONS ET OBJECTIFS

La commune a basé ses réflexions en tablant sur une croissance démographique de 1,1 %/an sur les 10 prochaines années (940 habitants à l'horizon 2031) ce qui implique de produire 63 logements (6 logements par an) en tenant compte du desserrement des ménages.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Concernant l'évolution de la population les services de l'État indiquent que « *Le taux moyen retenu apparaît ambitieux mais a fait l'objet de justification dans le rapport notamment au regard du contexte local..toutefois ce taux pourrait être revu à la baisse (en dessous de 1%) au regard des*

perspectives de l'INSEE pour l'ensemble du Pays » et, concernant l'estimation des besoins en logements « elle est bien justifiée dans le projet mais pourrait être réévaluée.. »(5 logements/an) .

La Chambre d'Agriculture indique que « *La commune a retenu un scénario d'évolution de 1,1 % pour atteindre 940 habitants en 2032 générant le besoin d'une soixantaine de logements...Nous n'avons pas de remarques à émettre sur cette perspective d'évolution » .*

Le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré considère que les orientations du PADD sont compatibles avec le SCoT approuvé le 15 février 2018

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

« La commune ne souhaite pas réduire son objectif de croissance démographique qui est compatible avec le SCoT et le PLH »

Commentaires du commissaire-enquêteur

J'ai constaté, qu'effectivement, l'objectif de croissance démographique était du même ordre que ce qui a été observé pour la période récente et en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH.

2.1.2 PRODUCTION DE LOGEMENT, BESOIN EN FONCIER

❑ DIAGNOSTIC

La réflexion de la commune se base sur la production de 6 logements par an (voir paragraphe précédent).

L'analyse des possibilités de densification et de mutation a été détaillée dans le rapport de présentation : d'après cette analyse il serait possible d'accueillir 26 logements dans le centre-bourg (dents creuses et 2 secteurs de densification ayant fait l'objet de permis d'aménager)

Les possibilités de changements de destination ont également été examinées : 23 bâtiments ont donc été inventoriés dont 4 pourraient être effectivement transformés en logements.

❑ PRÉVISIONS ET OBJECTIFS

Le projet de PLU prévoit que parmi les 63 logements prévus, environ 26 (ou 28) pourraient se faire en densification du bourg :

- les dents creuses du bourg : 8 logements ;
- les secteurs de densification : 16 logements (20 logements hectares prévus);
- les changements de destination : 4 logements (sur les 23 possibles).

Pour pouvoir atteindre ses objectifs, la commune a donc projeté 2 sites de constructions zonés en OAP logements (Orientation d'Aménagement et de Programmation) :

- OAP n°1- Le Prieuré Sud zoné en 1AUE d'une superficie de 1,1 ha : 17 logements possibles (densité 17 logements/ha)
- OAP n°2- Les Courtils Sud zoné en 1AUE d'une superficie de 1,1 ha : 17 logements possibles (densité 17 logements/ha)

Aux 2,2 hectares consommés pour le logement il faut ajouter le secteur de l'Etoile (OAP n°3 à vocation économique) d'environ 1 hectare (ou 0,7ha).

❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'État indiquent que « ... le choix de l'extension urbaine à l'est du bourg apparaît peu justifié dans le rapport. Sa localisation et les aménagements d'accès et de liaisons piétonnes, en limite de zone NP et des zones humides repérées sur place, peuvent d'avoir un impact préjudiciable sur les zones humides.

Par ailleurs, un échancier et une priorisation des ouvertures à l'urbanisation devront être déterminés au regard des obligations prévues à l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme. L'échancier permettra à la commune de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU et ainsi de maîtriser la production de logements.

Les 2 OAP retenues ici totalisent 34 nouveaux logements sur 2 hectares, soit 17 log/ha. Cette densité est compatible aux orientations du SCoT (15 logts/ha) mais reste néanmoins relativement faible, avec près de 600 m² en moyenne par logement. Sachant que les OAP offrent la possibilité de réaliser de l'habitat groupé et des petits collectifs, la surface apparaît généreuse. Au regard de la forte consommation d'espace NAF des dix dernières années et par anticipation des obligations de la loi climat et résilience, la définition d'une densité supérieure, de l'ordre de 20 logts/ha, est fortement recommandée »

La Chambre d'Agriculture demande que, dans les 2 sites zonés en 1AUE, la densité soit au moins de 18 logements par hectare.

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

« Comme l'indique le Préfet dans son avis, le taux de vacance sur la commune est extrêmement faible, les marchés du locatif et de l'acquisition sont très tendus. Plusieurs lots ont déjà été vendus dans les récentes opérations d'habitat privées. Les opérations publiques ont, quant à elles, toutes été achevées »

« Les 2 secteurs d'extension seront classés en IAU et la commune appliquera une hiérarchie d'ouverture à l'urbanisation qui sera retranscrite dans les OAP. L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP2 ne pourra se faire que lorsque 70 % des lots de l'OAP1 auront été vendus »

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je comprend complètement la demande de densifier davantage pour préserver les terres agricoles, limiter les réseaux, faciliter les services publics..., mais je remarque que la commune a fait le choix de 17 log/ha, ce qui me semble mieux que les préconisations du ScoT (18 log/ha aurait été encore mieux). J'ai pu, par ailleurs, constater la très grande réticence du public et des aménageurs à l'augmentation de la densité de logement : ceux qui souhaitent s'installer dans des bourgs ruraux le font à condition de disposer d'espace. Le modèle « maison individuelle avec jardin » est encore plébiscité. La densité proposée par Mondevert me semble être un compromis acceptable dans l'attente (l'espoir) d'une évolution des mentalités.

2.1.3 MIXITE SOCIALE

❑ DIAGNOSTIC

Le développement récent de l'habitat sur la commune s'est fait sous forme pavillonnaire, pavillons occupés très majoritairement par leurs propriétaires (77%). Le rapport de présentation précise que 8,5 % des logements sont occupés par des locataires soit un taux équivalents à celui observé sur Vitré Communauté. 26 logements sociaux ont été recensés.

❑ PRÉVISIONS ET OBJECTIFS

Le PADD indique que les élus souhaitent apporter une réflexion particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité dans les futures opérations à vocation d'habitat :

- mixité des types d'habitat (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres) ;
- mixité sociale, en mêlant les populations de milieux divers ;
- mixité des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'État demandent : « *S'agissant d'une volonté inscrite dans le PADD, des objectifs chiffrés de réalisation de logements aidés et de logements locatifs auraient pu être ajoutés, notamment dans les OAP. Le PLU n'en comporte pas.* »

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

« La commune possède de nombreux logements aidés et souhaite continuer à en produire. Cependant elle ne souhaite pas imposer un pourcentage de logements aidés dans les zones AU »

Commentaires du commissaire-enquêteur

Le diagnostic de l'état actuel montre que les préoccupations de mixité sociale ont été bien prises en compte par la commune. Je recommande néanmoins que les OAP prévoient un pourcentage minimal de logements sociaux.

2.1.4 LIMITATION DE L'EXTENSION URBAINE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

❑ DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation indique que le nombre de logements était de 304 en 2012 et il était de 329 en 2019 (source INSEE). Donc entre 2012 et 2019, la commune de MONDEVERT s'est développée en accueillant 25 nouveaux logements. En totalité, 3,2 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat (source portail de l'artificialisation) soit un peu plus de 1200 m² par logement (*Remarque du commissaire-enquêteur : ce calcul est critiquable, les données utilisées seraient à vérifier, mais il donne des ordres de grandeurs*).

❑ PRÉVISIONS ET OBJECTIFS

Le rapport de présentation précise que :

- Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg.
- Les zones d'extensions de l'habitat recouvrent 2,9 ha. Près de 4,6 ha de zones U et AU non consommées dans le précédent PLU sont rendues à l'agriculture ;
- Dans les zones constructibles, la densité prévue est de 17 logements/ha minimum dans les OAP ;
- Il n'y a pas de hameaux constructibles.

Le rapport conclut que le projet de PLU retire près de 4,6 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 100 nouveaux habitants.

❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'état remarquent « *La production de logements souhaitée est de 6 logements par an en moyenne. Cette programmation est supérieure de 20 % par rapport à l'objectif du PLH qui prévoit 5 logements par an en moyenne pour les communes dites rurales comme Mondevert.*

Par contre, le choix de l'extension urbaine à l'est du bourg apparaît peu justifié dans le rapport. Sa localisation et les aménagements d'accès et de liaisons piétonnes, en limite de zone NP et des zones humides repérées sur place, peuvent d'avoir un impact préjudiciable sur les zones humides.

Par ailleurs, un échancier et une priorisation des ouvertures à l'urbanisation devront être déterminés au regard des obligations prévues à l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme L'échancier permettra à la commune de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU et ainsi de maîtriser la production de logements.

Les 2 OAP retenues ici totalisent 34 nouveaux logements sur 2 hectares, soit 17 log/ha. Cette densité est compatible aux orientations du SCoT (15 logts/ha) mais reste néanmoins relativement faible... la définition d'une densité supérieure, de l'ordre de 20 logts/ha, est fortement recommandée.

À ces 2 hectares, le projet réserve une extension urbaine pour permettre l'installation d'activités (zone IAU, OAP n°3, d'une superficie de 0,7 hectare à 1 hectare selon le rapport ou le PADD), et notamment l'agrandissement d'une entreprise existante comme le présente le rapport de présentation (p.141).

Cette OAP devra garantir une forme de densification en évitant l'installation d'une seule entreprise sur l'ensemble de la zone. Cette réflexion doit être menée avec Vitré-communauté. Il est en effet indispensable d'éviter le modèle « extensif » du bâtiment unique, au milieu de la parcelle, entouré d'un parc de stationnement »

Les services de l'État concluent « *concernant le foncier, on peut souligner que Mondevert est engagée dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces au regard de ce qui a été consommé sur le territoire au cours de la décennie passée. Ce qui est positif, même si la consommation sur la décennie passée pouvait être jugée anormalement forte ...cependant compte tenu des remarques ci-dessus, le projet communal pourrait être redimensionné et être encore moins consommateur* ».

La chambre d'agriculture remarque que « *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.* »

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Voir réponses en 2.1.1 et 2.1.2

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je constate que le projet de PLU réduit fortement les surfaces à urbaniser et les regroupe autour du bourg actuel en interdisant de nouvelles constructions à usage d'habitation dans les hameaux. La planification de l'ouverture à l'urbanisation permettra, à mon avis, d'ajuster le rythme de croissance de celle-ci.

2.1.5 EVOLUTION DES BATIMENTS SITUES EN DEHORS DU BOURG

❑ DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation analyse la répartition du bâti sur la commune :

- Un centre-bourg qui se développe sur la partie ouest du territoire ;
- Des villages et hameaux répartis principalement au centre et au sud-ouest du territoire, et le long de l'axe qui relie Argentré du Plessis à Bréal-sous-Vitré ;
- Une absence de bâti sur la partie sud-est, avec la présence de la Forêt du Pertre.

❑ PRÉVISIONS ET OBJECTIFS

Dans le projet de PLU, le zonage ne délimite aucune zone constructible en dehors du bourg. Aucun hameau ou village ne pourra accueillir de construction nouvelle à vocation d'habitat.

Cependant, le PADD précise que « *le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, la construction d'annexes ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants* ». Comme prévu par le Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 23 possibilités de changement de destination ont été actés.

❑ OBSERVATIONS ET DEMANDES DU PUBLIC

Mr Salion Tangi, Earl Haras de la Haie Neuve, souhaite aménager des logements de fonction dans le bâtiment situé sur les parcelles 703 et 704 , pour loger ses salariés qui ne réussissent pas à se loger à proximité à des prix raisonnables.

Mme Hesteau, propriétaire de bâtiments avicole à la Grande Richerie, souhaite, suite à sa cessation d'activité, pouvoir reconvertir les bâtiments en stockage.

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

« La commune est favorable à la création d'un STECAL permettant le changement de destination des bâtiments existants en entrepôt »

« Le bâtiment de Mr Salion est déjà identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et la commune s'assurera que le règlement écrit permette la création des ces logements de fonction »

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je fais tout d'abord remarquer que, si les demandes de changement de destination se concrétisent, elles seront soumises à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les réponses de la commune aux demandes exprimées me semblent satisfaisantes.

2.2- ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE LOCALE

Un des buts explicite du projet de PLU est la protection des activités économiques

2.2.1 PRESERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

□ DIAGNOSTIC

Activité agricole

Une étude agricole spécifique a été réalisée par Terralto (datée de décembre 2021).

- 13 exploitation ayant leur siège ou des bâtiments sur Mondevert ont été identifiés et 7 exploitants ont répondu à l'enquête lancée dans le cadre de l'étude de Terralto. Ces exploitants mettent en valeur 542 ha dont 271 ha sur la commune. Par ailleurs 345,5 ha de la superficie de la commune ont fait l'objet d'une déclaration au titre de la politique agricole commune en 2019.
- L'activité d'élevage est prédominante sur la commune que ce soit en superficie ou en nombre d'exploitation.
- La majeure partie des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, la plupart récents.
- J'ai compté 5 exploitations classées en ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

Il faut noter :

- La présence d'un stockage de paille, foins et aliments en silo en plein centre du bourg, rattaché à une exploitation ICPE ;
- Une exploitation ICPE à proximité immédiate de l'aire urbanisée (Croix Gasnier)

□ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

Protection des activités se trouvant en campagne

La zone agricole définie au projet de PLU couvre la quasi totalité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit environ 330 hectares
Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements, hormis les changements de destination..

Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

La commune n'a pas délimité de Stecal activité mais garde la possibilité de le faire afin de protéger les activités se trouvant en campagne

□ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

- La CDPENAF donne un Avis simple favorable en demandant de préciser la règle d'interdistance pour les annexes en zone A par rapport aux constructions agricoles.

- La Chambre d'agriculture donne un avis favorable au projet présenté en faisant diverses remarques ou observations :

- recommande de prévoir l'interdiction de toute nouvelle construction à moins de 100m d'installations agricoles en activité en zone A ;
- demande de préciser les conditions d'installations de logements de fonction en supprimant « *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 considérant qu'il serait plus utile de préciser « *sous réserve qu'il n'existe pas déjà un tel logement sur le site de l'exploitation* ».et qu'il conviendrait également de limiter la taille des nouveaux logements de fonction à une emprise au sol ne dépassant pas 100 à 120m².
- demande que la densité de logements soit au moins de 18/ha.

❑ OBSERVATIONS ET DEMANDES DU PUBLIC

La demande de Mr Salion (éleveur de chevaux) à été examinée au paragraphe précédent (2.1.5) ainsi que la réponse de la commune sur ce point.

Demandes concernant des parcelles situées à moins de 100m d'un siège d'exploitation agricole :

- Mr Rossignol, gérant de l'indivision Godais, demande que la parcelle 1276 devienne en partie constructible (elle est desservie par l'assainissement)
- Mr et Mme Boisrame, demeurant la Croix Garnier, voudraient faire construire une maison individuelle sur les parcelles 292, 295, 296 situées en zone urbaine à 60m de leur exploitation et entourées de maisons.
- Mme Blandeau Pierrette et ses frères et sœurs souhaitent que la parcelle 587 puisse être constructible car déjà entourée de maisons.

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

La commune précise que la demande de Mr Godais n'est pas compatible avec le PADD et qu'elle réduirait l'interdistance entre un siège d'exploitation et les habitations les plus proches. La commune, par contre est favorable aux demandes de Mr et Mme Boisrame de Mme Blandeau (l'interdistance déjà citée n'est pas réduite dans leurs cas)

Commentaires du commissaire-enquêteur

Il me semble important de ne pas réduire l'interdistance entre les sièges d'exploitation agricole et l'habitat des tiers, mais je trouve logique de ne pas bloquer des constructions lorsque cette interdistance avec les habitations des tiers les plus proches n'est pas réduite : je ne peux donc qu'être d'accord avec les demandes de Mr et Mme Boisrame et de Mme Blandeau mais pas avec celle de Mr Rossignol (indivision Godais).

2.2.2 REDEFINIR UNE CENTRALITE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG

❑ DIAGNOSTIC

Commerces et services

MONDEVERT dispose, dans son bourg, de quelques commerces et services de proximité : épicerie multi-service, bar-restaurant..

Zone de service

Une zone de service existe le long de la RN 157 : carburant, restauration rapide.

❑ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

Après avoir indiqué que, *« conformément au SCoT du Pays de Vitré, des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter le bourg »* le rapport de présentation précise que les commerces de détails ont pour vocation à être accueilli dans les zones à vocation d'habitat du bourg et sur l'aire de service de la RN 157 et que *« en dehors de ces secteurs, la création de nouveau commerce est interdite »*.

Le PADD est encore plus précis *« la municipalité envisage la création d'une nouvelle centralité commerciale au coeur de bourg. Situées à la place de la bibliothèque qui serait transférée dans les anciens ateliers communaux, des cellules commerciales pourraient voir le jour à proximité immédiate de l'espace de loisirs du plan d'eau, de la mairie et de l'école »*.

❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'état remarquent que *« Le PADD retient l'objectif de redéfinir une centralité commerciale dans le bourg. La volonté communale est de maintenir les commerces et services de proximité existants et d'offrir de nouvelles opportunités de création. Aucun périmètre n'apparaît sur les documents graphiques pour délimiter cette centralité. On ne voit pas non plus de mesures de protection des commerces existants (l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussées commerciaux par exemple) »* puis ils recommandent *« Bien que la présence de commerces soit à ce jour limitée dans le bourg, il conviendrait de compléter le volet réglementaire du PLU pour répondre à l'objectif 2-2 du PADD consistant à redéfinir une centralité commerciale et de préserver les commerces et services de proximité dans le bourg (L151-16 du C.Urba.) »*.

❑ QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

J'ai remarqué que, si l'existence d'une centralité commerciale était actée, elle n'est matérialisée sur aucun plan.

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Le plan de zonage sera complété pour faire apparaître la centralité commerciale.

Commentaires du commissaire-enquêteur

J'ai bien noté que la volonté de la commune était de protéger les commerces de centre-bourg et que la centralité sera délimitée sur le plan de zonage. Je considère que le règlement écrit devrait également être complété.

2.2.3 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

□ DIAGNOSTIC

Dans le PLU en vigueur, une zone 1AUA existait au nord du bourg. Cette zone comporte actuellement un garage et des ateliers communaux.

Le foncier disponible y est donc limité. De plus les accès sont peu adaptés à l'accueil de nouvelles entreprises et la desserte en assainissement collectif très complexe.

□ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

Le PADD indique « *Pour accompagner le développement économique de Vitré Communauté, la commune de MONDEVERT doit, à son échelle, être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises* » puis « *Ainsi, une réserve foncière à vocation économique sera identifiée au sud de l'aire de Service (sur une superficie inférieure à 1 ha).*

Enfin, MONDEVERT compte quelques rares activités en campagne. La commune souhaite maintenir cette vitalité économique, c'est pourquoi le PLU pourra déterminer des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect et la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants. » .

Le rapport de présentation indique « *Un entrepreneur Mondevertais souhaite agrandir son entreprise tout en restant sur la commune. En lien avec les services économie de Vitré Communauté, il a été convenu qu'un petit secteur d'environ 7000 m² serait ouvert à l'urbanisation pour accueillir cette entreprise et permettre à une ou deux autres de s'y implanter. »*

Pour répondre à ces objectifs un secteur 1AUA a été défini ainsi qu'une OAP Activités (OAP N°3).

□ OBSERVATIONS ET DEMANDES DU PUBLIC

Mr Rondeau explique son projet de bâtiment partagé sur cette zone 1AUA : en sus de son activité des boxs seront réservés pour des artisans.

□ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

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.

□ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

« La commune est favorable à la création d'un STECAL permettant le changement de destination des bâtiments existants en entrepôt »

« Le bâtiment de Mr Salion est déjà identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et la commune s'assurera que le règlement écrit permette la création des ces logements de fonction »

Commentaires du commissaire-enquêteur

J'ai bien noté que les commerces de centre-bourg seraient protégés par un périmètre de centralité, que la zone 1AUA et l'OAP Activités permettront l'implantation d'activités nouvelles et que la commune se réserve la possibilité de créer des STECAL à vocation économique.

2.3- CONSERVER LE CADRE DE VIE

2.3.1 SECURISER LES DEPLACEMENTS

□ DIAGNOSTIC

MONDEVERT ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

En revanche, Vit'o Bus propose, aux habitants de Vitré Communauté, un réseau de transport rural gratuit qui converge vers Vitré.

MONDEVERT figure sur la ligne n°5 Le Pertre –Vitré de ce réseau de transport. Cette ligne permet, le mardi et le vendredi, de relier une fois par jour Vitré en une demi-heure. L'arrêt se situe au niveau de la mairie.

En outre, Vit'o Bus propose, aux habitants de Vitré Communauté, un service de transport à la demande (sur réservation): Taxi.com et le transport vers les structures d'accueil de jour.

Il existe une aire de covoiturage à 1 km au nord-ouest du bourg (sur la commune d'Erbrée), au niveau de l'échangeur de la RN 157.

Quelques circuits ont été aménagés : 4km sont inscrits au PDIRP (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) au Sud du territoire communal.

□ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

Le PADD explique que « *Afin de sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes, améliorer le cadre de vie des résidents, l'objectif communal est de favoriser une meilleure cohabitation entre les différents moyens de circulation. Cet objectif peut être traduit par les souhaits suivants :*

- *la mise en sécurité de plusieurs croisements... et des entrées de bourg,*
- *l'aménagement d'une nouvelle liaison sécurisée en direction de l'aire de covoiturage et de la base logistique...*
- *la création de nouveaux cheminements piétons dans les futures opérations d'urbanisation,*
- *Une réorganisation globale du stationnement dans le bourg en prenant en compte le stationnement poids lourds,*
- *le maillage du territoire en liaisons douces et chemins de randonnée.... ;*
- ...

..., toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées dans le bourg ou ses extensions, le plus proche possible des équipements, commerces et services. La commune s'est donnée comme objectif de conforter les équipements. Il est prévu de développer les secteurs d'équipements en ouvrant à l'urbanisation un secteur au nord du terrain de foot actuel (1,4 ha) ».

Une OAP « Déplacement » a été définie portant sur les modes doux et le stationnement.

□ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'État, après avoir jugé positif l'existence d'une OAP Déplacements , font les recommandations suivantes :

- Le PLU devrait tenir compte du schéma cyclable porté par Vitré-communauté et du projet de liaison intracommunautaire Erbrée/Vitré ;

- Il conviendrait de faire apparaître le tracé des liaisons douces existantes et celles à créer sur les documents graphiques ;
- Le covoiturage est une alternative à l'autosolisme dont il conviendrait d'analyser les possibilités de développement et d'y répondre ;
- Préciser les normes de stationnement pour les opérations groupées en visant des minimas plus faibles, et donc moins incitatives à la possession/l'usage des voitures ;
- Le règlement pourrait faire référence aux articles L113-11 et suivants du CCH (*Note du commissaire-enquêteur : Code de la Construction et de l'Habitat*) relatif aux équipements nécessaires à la recharge des véhicules électriques.

Vitré Communauté fait 2 remarques :

- l'une concernant le service de covoiturage Klaxit qui rémunère le co-voiturage ;
- l'autre porte sur le projet de schéma directeur cyclable communautaire en indiquant qu'il pourrait être judicieux d'y connecter Mondevert.,

OBSERVATIONS ET DEMANDES DU PUBLIC

Mr Blandeau Michel et Mme Blandeau Pierrette (ferme des Houssais) s'opposent au classement en chemin piétonnier du chemin rural menant à leur ferme pour des raisons sanitaires et de tranquillité des animaux, en précisant qu'un autre cheminement est possible.

MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

En réponse à Vitré communauté et aux services de l'État la commune indique que « *elle affiche dans son PADD sa volonté de créer à terme une liaison en direction d'Erbrée* », qu'elle « *évoquera le service Klaxit dans le rapport de présentation* » et que « *le tracé des liaisons douces apparaît déjà sur le plan de zonage* ».

Elle indique qu'une aire de covoiturage existe de l'autre côté de la RN 157 (sur Erbrée) et que la liaison aboutissant à la ferme des Houssais ne sera pas conservée.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je constate que la commune a prévu une OAP déplacement et qu'elle s'engage à compléter le règlement pour tenir compte de remarques des services de l'État et des PPA.

2.3.2 RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

❑ DIAGNOSTIC

Actuellement MONDEVERT est dotée d'une école primaire privée accueillant 58 élèves (année 21-22). La commune s'est associée à Bréal-sous-Vitré pour offrir aux familles la possibilité d'accès à un centre de loisirs et à une garderie.

Sur son territoire la commune dispose :

- d'une salle multifonction ;
- d'une bibliothèque ;
- d'équipements sportifs (terrain de football, city-stade).

Une dizaine d'associations y sont actives.

❑ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

Le PADD indique que « *Les évolutions démographiques récentes et projetées font apparaître la nécessité de faire progressivement évoluer l'offre de services et d'équipements proposée aux Mondevertais. De telles structures sont en effet essentielles à l'échelle d'une commune...*

C'est pour cette raison que la commune envisage :

- *l'identification de réserves foncières pour la création ou l'extension d'équipements existants (école élémentaire, nouveaux ateliers communaux, cimetière...),*
- *le déménagement de la bibliothèque dans les anciens ateliers communaux ;*

Enfin, l'espace de détente et de loisirs du plan d'eau sera conforté. »

❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Aucune remarque sur ce point

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je constate que le projet de PLU a bien pris en compte les besoins en services et équipement de la commune (extension de l'école, des ateliers communaux, protection des commerces), en partie en mutualisant une garderie et un centre de loisirs avec Bréal-sous-Vitré.

2.3.3 PROMOUVOIR L'ACCÈS AUX COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

❑ OBJECTIFS

Le PADD a pris en compte cet aspect « *Le projet de PLU, en regroupant au maximum le développement de l'habitat et de l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications numériques.* »

Commentaires du commissaire-enquêteur

La compacité de la zone agglomérée et les dispositions générales du règlement me semblent être favorable au développement des infrastructures nécessaires aux communications numériques. Mais une référence aux infrastructures relatives au haut et très débit, en visant l'article L102-1 du code de l'urbanisme, aurait pu être intégrée dans les dispositions générales du règlement.

2.3.4 AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

❑ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

Le PADD indique « *Afin d'oeuvrer pour la transition énergétique, le recours aux énergies renouvelables sera préconisé, l'objectif étant également de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables.*

La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet. »

Une OAP thématique Economie d'Energie a été définie précisant: «*La disposition de la construction sur la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement. ...Les projets devront limiter la consommation d'énergie en : privilégiant un éclairage naturel des espaces communs et des logements* »

Cette OAP vise également les économies d'énergie grise.

Le projet de règlement comprend, pour les zones U et A, un article indiquant « *Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié* »

❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'Etat notent : « *Il est intéressant de voir que l'OAP thématique « tissu urbain et principes de construction » comporte un volet relatif aux économies d'énergie, abordé notamment sous l'aspect d'une densification de l'urbanisation ainsi que de l'orientation des constructions favorisant les apports solaires.*

Le règlement du PLU encourage aussi l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes dans les constructions (article 5 de chaque zone « performances énergétiques et environnementales », excepté la zone N). » Cependant « *on constate que les champs*

photovoltaïques sont interdits en zone A ce qui ne va pas dans le sens de la promotion des énergies renouvelables »

Le Préfet conclut ainsi sa synthèse « *Le projet de PLU pourrait être renforcé sur le volet énergétique, notamment sur la production des énergies renouvelables tout en déclinant les orientations du PCAET »*

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

La commune s'engage à compléter le rapport de présentation sur la compatibilité du PLU avec le PCAET. Elle précise que l'interdiction des champs photovoltaïques est demandé depuis plusieurs années par la chambre d'agriculture pour ne pas consommer trop d'espaces agricoles.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je remarque que la compacité de la zone agglomérée complétée par l'OAP « tissu urbain et principes de construction » est favorable à la sobriété énergétique.

Il me semble intéressant de faire remarquer que, si les champs photovoltaïques au sol ne sont pas autorisés en zone A, rien n'interdit de les permettre sur toitures.

2.3.5 PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES

❑ DIAGNOSTIC

Sur Mondevert on note le passage de la RN157, qui traverse le territoire au nord, à proximité de la zone artisanale. L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique des bâtiments. Il s'applique à la RN 157 qui est classée en catégorie 1.

❑ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

Le PADD indique « *Afin de limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores engendrées par la RN 157, les habitations nouvelles seront limitées à proximité de cet axe structurant »*.

La zone concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres est indiquée sur le règlement graphique.

❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'Etat notent « *Par ailleurs, le PLU demande de tenir compte des nuisances sonores induites par la traversée de la commune par la RN157, à la fois dans le règlement (dispositions générales) et dans le PADD (objectif 3-5) »*.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je remarque qu'aucune zone d'habitat n'est prévue à proximité de la RN157, ce qui est en accord avec la remarque des services de l'État.

2.3.6 MAINTENIR UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ EN CENTRE-BOURG

❑ PROPOSITION

Le projet de PLU a délimité un emplacement réservé au centre de la zone agglomérée (ER3) destiné à l'aménagement d'un espace de loisirs.

❑ OBSERVATIONS ET DEMANDES DU PUBLIC

Mme Charpentier Marie-Thérèse représentée par son fils :

Elle s'oppose à l'emplacement réservé n°3 destiné à un espace de loisirs car elle considère que sa surface est disproportionnée par rapport aux besoins de la commune, que cet emplacement empêche l'urbanisation d'une dent creuse et donc favorise l'étalement urbain. Elle dépose un dossier de deux pages et 3 planches photographiques

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

La commune fait la réponse suivante : « *La commune souhaite maintenir cet emplacement réservé qui existait déjà dans le PLU en vigueur. Conformément aux réglementations en vigueur, dans les années à venir, le bourg de Mondevert sera de plus en plus dense et les extensions urbaines de plus en plus rares (loi Grenelle, Climat et résilience...). L'objectif communal est donc de créer un espace de respiration, un espace vert et de loisir dans cette partie ouest du bourg qui ne comporte que des habitations. Ce futur espace public pourra être multigénérationnel et multiusage (jardins partagés, jeux pour enfants..)* »

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je n'ai pas de remarque à formuler sur ce qui est un choix de la commune qui s'en est expliquée

2.4- PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Le PADD a distingué 3 objectifs concernant la protection de la biodiversité :

- objectif n°1: : conserver la trame verte mondevertaise
- objectif n°2:: préserver la trame bleue communale
- objectif n°3: sauvegarder les réservoirs de biodiversité

Dans ce paragraphe j'ai regroupé ces trois thématiques

Note du commissaire-enquêteur : les boisements et haies bocagères peuvent être traités à la fois dans ce paragraphe et dans ceux du paysage et/ou du cadre de vie car ils ont différents rôles : paysager, hydraulique, réservoir de biodiversité, auxquels on peut ajouter régulateur du climat

❑ DIAGNOSTIC

Sur le territoire de la commune de Mondevert une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique) a été définie : il s'agit de la forêt du PERTRE, ZNIEFF de type II avec un intérêt ornithologique.

Un inventaire des haies bocagères et des boisements a été réalisé (reportés sur le plan de zonage), les haies s'étendent sur 28 km.

La commune est concernée par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine. L'inventaire communal des zones humides réalisé en 2017 par le Symeval recense 33ha de zones humides à Mondevert.

Le principal réservoir de biodiversité est la forêt du Pertre. Le rapport de présentation indique à propos des corridors écologiques: « *Les vallées des ruisseaux et les boisements peuvent être considérés comme les principaux corridors communaux. Le bocage dégradé limite la présence de corridors terrestres. Cependant les boisements permettent de déterminer des continuités terrestres sur le territoire communal* ». Les points de fragilité ont été inventoriés (infrastructures de transport et urbanisation).

❑ OBJECTIFS ET PROPOSITIONS

Le PADD acte la nécessité de protéger les haies bocagères et les boisements, les milieux aquatiques et les réservoirs de biodiversité.

Une OAP Thématique « Trame Verte et Bleue » a donc été définie. Les buts affichés concernant la Trame verte sont :

- Préserver et valoriser le bocage et les espaces boisés ;
- améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques;
- Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement.

Concernant la trame bleue :

- protéger les zones humides ;
- protéger les cours d'eau ;
- améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques ;
- intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement.

Le plan de zonage a classé en NP les zones boisées, les zones humides et les abords des cours d'eau Les haies bocagères sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'État font plusieurs remarques : « *Le PADD porte un projet de préservation des continuités écologiques qu'il a identifiées, avec une attention particulière à leur restauration en limite d'urbanisation. L'OAP relative à la TVB élargit cette ambition de restauration à l'ensemble des continuités du territoire, notamment terrestres, par le maillage bocager. Elle préconise l'amélioration du caractère fonctionnel des continuités écologiques aux points de fragilité identifiés. Une carte relative à la TVB explicite ces dispositions de l'OAP.*

Le PADD doit affirmer un niveau d'ambition identique à l'OAP « TVB ». En outre, aucune disposition sur les clôtures n'est prise pour favoriser les déplacements de la petite faune, ce qui pourrait être ajouté. Le PADD intègre la TVB pour son importance vis-à-vis de la biodiversité..... il devrait valoriser ses autres fonctionnalités

Le PLU arrêté reprend bien la forêt du Pertre en tant que réservoir principal de biodiversité identifié au SRADDET et au SCoT. En revanche, ..., il n'a pas identifié sa contribution à la restauration du corridor écologique d'importance régionale qui traverse son territoire.

La définition de la TVB communale s'appuie bien sur une méthode d'analyse des sous-trames, ... Par ailleurs, le projet de PLU ne mentionne pas le grand ensemble de perméabilité référencé au SRADDET dans lequel se trouve la commune.... Concernant la trame bleue, la source de l'inventaire communal des cours d'eau est imprécise.

Si l'inventaire des zones humides du PLU arrêté se fonde bien sur un inventaire récent et validé par la CLE du SAGE Vilaine, les modalités de protection sont à préciser. En effet, les zones humides sont identifiées au règlement comme éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le PLU arrêté ne fait cependant pas usage de la possibilité donnée par cet article de formuler des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Comme indiqué précédemment, un des deux secteurs d'urbanisation en extension est concerné, à la marge, par une zone humide (ZH) dans ses limites nord et est. Une superficie de 200 m² est susceptible d'être impactée par l'aménagement de voiries. Des mesures de réduction de l'impact sont prévues, notamment la continuité des ZH qui sera assurée en dessous de la voie d'accès. Cependant, une réflexion est à mener sur son maintien en l'état ...

Concernant la trame boisée, le PLU arrêté fait état d'une densité bocagère inférieure aux moyennes départementale et régionale. Il ambitionne dans son OAP « TVB » une reconquête du linéaire boisé. Les choix en matière de protection du bocage doivent découler des enjeux liés à chaque élément (écologiques, hydrauliques, paysagers),

...Le PLU devrait ré-évaluer la possibilité d'utiliser l'outil des EBC (espace boisé classé). Le classement en EBC est ainsi à utiliser pour des espaces dont on souhaite pérenniser la destination forestière, car cumulant le plus d'enjeux. Il peut également être mobilisé pour la (re)création d'espaces boisés, ... »

Les services de l'État font ensuite plusieurs demandes ;

«

- *Le PADD doit affirmer un niveau d'ambition identique à l'OAP « TVB » en matière de restauration des continuités écologique..*
- *L'OAP « TVB » doit mieux illustrer les aménagements à prévoir pour recréer ou améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques..*
- *Le PLU arrêté doit prendre comme référence la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'État en Ile-et-Vilaine ;...*

- *Le règlement doit préciser que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, ...*
- *la commune doit rechercher à ajuster le périmètre de la zone 1AUE à l'est du bourg afin de limiter l'impact sur les zones humides »*

Puis font des recommandations :

«

- *Le règlement pourrait prescrire des principes de clôtures perméables pour la petite faune sur l'ensemble des zones, avec une priorité à donner aux secteurs de continuité écologique ;*
- *Le PADD devrait valoriser les services rendus par les éléments de TVB en matière de cadre et qualité de vie de la population, ainsi que leurs contributions à l'adaptation au changement climatique en matière de régulation hydraulique, de rafraîchissement des zones urbaines, de stockage du carbone ;*
- *Le PLU devrait décrire sa contribution à la restauration du corridor régional n°23 identifié au SRADDET..*
- *Le PLU pourrait mieux identifier les milieux ouverts d'intérêt à préserver dans le cadre de la définition de la TVB*
- *Les critères de choix entre l'outil EBC et le classement en éléments de paysage (au titre de l'article L151- 23 C.Urba.) devraient être détaillés »*

❑ **QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Y a-t-il eu ces dernières années des reconstitutions de haies bocagères et quels sont les projets de la commune sur ce point ? Les haies sont protégées au titre du paysage. Pourquoi ne pas avoir utilisé un classement EBC qui permettrait de faire figurer les haies à créer en particulier en travers des pentes ?

❑ **MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

La commune va compléter le PADD ou le règlement conformément à la plupart des demandes des services de l'État, en particulier le périmètre de la zone 1AUE à l'Est du bourg sera adapté afin de limiter l'impact sur la zone humide ainsi que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. La commune considère que les points de fragilités des continuités écologiques identifiés sont essentiellement situés le long de RD et de la RN157 et que les mesures à prendre sont donc de la compétence du Département et de l'État.

Commentaires du commissaire-enquêteur

J'ai bien noté que la commune a mis en place une OAP trame verte et bleu dont les objectifs sont ambitieux.

Les cours d'eau et zones humides de la commune ont été classées en NP ainsi que les boisements, mais la trame bocagère n'est protégée qu'en tant qu'élément de paysage.

Je recommande d'utiliser le classement EBC pour des haies et talus se trouvant en travers des pentes ce qui me semble approprié pour ces éléments qui, en sus de leur rôle paysager, sont très importants pour la biodiversité et la régulation des écoulements.

2.5- METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES

Le PADD a distingué 3 objectifs concernant la protection et la mise en valeur des paysages :

- objectif n°1 : sauvegarder les paysages d'une commune au sud du plateau de Vitré.
- objectif n°2 : matérialiser clairement les limites à l'urbanisation
- objectif n°3 : préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable

Dans ce paragraphe j'ai regroupé ces trois thématiques

2.5.1 SAUVEGARDER LES PAYSAGES

□ DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation explique que l'on peut identifier quatre types de paysages sur le territoire de la commune : les vallons, la forêt, le plateau et les secteurs urbanisés.

Les principales images de la commune sont celles d'une campagne mixte avec une hétérogénéité des unités boisées et des haies bocagères.

Mondevert accueille sur son territoire une portion de la forêt du Pertre. Cette dernière, avec les ripisylves, les boisements associés à l'aire de service d'Erbrée, ainsi qu'au réseau encore existant de haies bocagères font de Mondevert une commune ceinturée par les espaces boisés.

□ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

Le PADD a présenté les objectifs du PLU, objectifs multiples en ce qui concerne les paysages :

- Préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallons.
- Conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- Préserver l'activité agraire sur le plateau, actrice majeure du paysage, notamment en termes d'animation et de maintien des espaces ouverts.
- Maintenir les lisières forestières à distance des nouveaux secteurs urbains.

Le projet de PLU propose de protéger 28 km de haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi « paysage ») et des orientations paysagères sont intégrées aux OAP sectorielles .

Commentaires du commissaire-enquêteur

Le projet de PLU protège les haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir ma remarque au paragraphe précédent). Les zones boisées sont en NP et Espace boisé classé pour la forêt du Pertre.

2.5.2 MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

□ DIAGNOSTIC ET PROPOSITIONS

Le PADD est très clair concernant les limites des secteurs urbanisés : *« Lorsqu'ils constituent des espaces de transition, les haies, cheminements, cours d'eau, fossés doivent être maintenus et, le cas échéant, reconstitués chaque fois que cela est possible, en particulier pour éviter les contacts directs entre espaces bâtis et espaces cultivés »*

Ces éléments matérialisent en effet les limites de l'urbanisation et atténuent l'impact paysager que peuvent avoir les constructions en frange urbaine, en particulier lors des nouvelles opérations d'aménagement.»

Les OAP sectorielles reprennent ces principes en définissant les haies à préserver ou à créer, des bandes inconstructibles.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Le projet de PLU protège les haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme donc y compris celles bordant les espaces à urbaniser.

2.5.3 PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

❑ DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation explique que la commune de Mondevert possède un patrimoine bâti intéressant, notamment des bâtisses en pierre, marquées par leurs époques de construction, leurs histoires, et les matériaux employés. Sont notamment visés l'église Sainte-Marie-Madelaine et de nombreuses constructions du bourg et des villages et des villages aux abords avec toiture double pente en ardoise, châssis de toit ou lucarnes, trames rythmées des ouvertures ainsi que des manoirs, des longères, des croix de chemin, des puits ..

❑ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

Le projet de PLU propose de protéger les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti communal au titre des éléments de paysage à préserver (64 au total soit 41 éléments isolés et 23 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'État notent « *Le patrimoine bâti est repéré sur les documents graphiques par un point rouge, les bâtiments pouvant changer de destination sont colorés en rouge. Les listes de ces constructions ne sont pas jointes au dossier.*

Le règlement de la zone A énumère les conditions nécessaires pour qu'un bâtiment puisse changer de destination.

L'emprise minimale n'est toutefois pas indiquée, ni l'état de la construction. Ces conditions sont à ajouter. »

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

La commune précise que les critères cités par les services de l'État pour identifier sont déjà pris en compte et qu'un atlas sera annexé au PLU

Commentaires du commissaire-enquêteur

La base de données Mérimée recense au titre du patrimoine bâti l'église et une ferme du 17^{ème} siècle et postérieure mais aucun monument historique classé ou inscrit.

Le projet de PLU protège les haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

2.5- GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU - SANTE ET SALUBRITE PUBLIQUE

Toute cette thématique est développée dans les annexes sanitaires. Un avis de la MRAE a été produit sur le zonage d'assainissement.

□ DIAGNOSTIC

Eau potable

Depuis le 1er janvier 2020 la commune fait partie du Symeval (Syndicat Mixte des eaux de la Valière devenu Eau des Portes de Bretagne). Ce syndicat regroupe différents syndicats de production et 42 communes. La population couverte par la zone de distribution est de 45664 abonnés (2021). Le service d'eau est exploité en affermage par la société Saur.

Il n'y a pas de point de production d'eau potable sur le territoire de la commune.

Le Symeval vient de lancer une étude de schéma directeur eau potable afin d'évaluer l'évolution des besoins en eau potable dans les années à venir à l'échelle du syndicat ainsi que les mesures à prendre concernant la protection de la ressource.

Eaux pluviales

Le réseau de collecte des eaux pluviales du bourg a pour exutoire le ruisseau du Passoir sous-affluent de la Vilaine. La gestion des eaux pluviales est assurée par Vitré Communauté sur le secteur aggloméré (entretien, curage..).

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune a réalisé une étude de gestion des eaux pluviales qui avait pour but :

- de réaliser un diagnostic du dispositif de gestion du ruissellement pluvial existant,
- de mener une étude hydraulique sur les réseaux de la zone agglomérée,
- et de planifier la réalisation des infrastructures de gestion des eaux pluviales nécessaires à l'extension urbaine et consécutives à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Les préconisations définies font l'objet de l'enquête unique conjointement au zonage d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées

L'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales est actuellement soumise à l'enquête publique, enquête unique simultanée avec la présente enquête sur la révision du PLU. C'est Vitré Communauté qui a la compétence assainissement.

Les eaux usées du bourg de la commune de Mondevert sont collectées et renvoyées vers la station d'épuration communale de type "Boues activées" d'une capacité de 2700 équivalents habitants, mise en service en 2009 et située à l'Ouest de l'agglomération.

Vitré communauté assure le service public d'assainissement non collectif pour la partie non-agglomérée de la commune. Les contrôles réalisés par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) ont mis en évidence une faible proportion de dispositifs individuels à risques.

Les déchets

La commune est adhérente au SMICTOM du Sud-Est de l'Ille et Vilaine qui assure la gestion, le recyclage et l'élimination des déchets ménagers.

❑ EVOLUTION PREVUE

Eau potable

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, il est prévu la construction de 64 logements supplémentaires (ou 63), à savoir un besoin annuel en eau potable évalué à 7680 m³ (120 m³ annuel par logement). Ce chiffre ne prend pas en compte l'extension de la zone d'activité où les consommations eau potable à venir sont difficilement quantifiables. Le dossier indique que « *Les différents projets prévus sur la commune de Mondevert devront être présentés au Symeval pour le raccordement au réseau d'eau potable, ainsi que pour l'analyse des éventuels besoins de renforcement* »

Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets et une notice devra être rédigée et validée par la mairie. Les projets d'urbanisation devront respecter les préconisations du schéma. Des dispositifs d'infiltration sont à privilégier

Eaux usées

Il est prévu de maintenir le bourg et ses extensions prévues en assainissement collectif et le reste du territoire communal en assainissement non-collectif.

❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE LA MRAE

La MRAE fait remarquer que « *la commune dispose d'une station de traitement des eaux usées communale, de type boues activées en aération prolongée, d'une capacité nominale de 2 700 équivalents-habitants (EH),..., déclarée conforme en performances, dont les effluents sont rejetés dans le ruisseau du Passoir, affluent de La Valière à l'aval de sa retenue d'eau, sur lequel elle ne présente actuellement pas d'incidences notables selon les données de suivi fournies* » et que « *l'augmentation des rejets de la station communale conduisant à une utilisation de 63 % de sa charge nominale en pointe à l'horizon 2032 est acceptable pour la masse d'eau réceptrice et ne sera pas susceptible d'y entraîner d'incidences notables.* »

A propos des eaux pluviales la MRAE conclut « *les éléments du dossier montrent que l'augmentation des rejets des eaux pluviales après décantation est acceptable pour la masse d'eau réceptrice, et ne sera pas susceptible, en situation habituelle, d'y entraîner d'incidences notables pouvant impacter son bon état ;* »

Les service de l'État demandent la mise en cohérence de l'échéancier des travaux prévus sur le système d'assainissement avec celui de l'ouverture à l'urbanisation.

Le SAGE Vilaine signale qu'il manque des éléments dans le rapport de présentation (eaux usées et pluviales, eau potable...)

❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Le mémoire indique que Vitré communauté va lancer les diagnostics puis les schémas directeurs des eaux usées et que le schéma directeur des eaux potables est en cours de finalisation.

Le règlement écrit sera modifié pour y intégrer les préconisations de l'étude de gestion des eaux pluviales.

Le rapport de présentation sera modifié conformément aux demandes du SAGE Vilaine.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Concernant l'eau potable je remarque que la commune ne dispose pas de réponses actuellement sur la disponibilité future de la ressource mais que, les ouvertures à l'urbanisation étant progressives, la commune pourra les différer en fonction des réponses du Symeval.

J'ai bien noté que les OAP sectorielles visaient des dispositions de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, épuration).

3- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Tout d'abord je regrette que la participation du public à cette enquête ait été faible ce qui peut s'expliquer par le fait que les habitants de Mondevert ont été régulièrement informés de l'avancée des travaux sur le PLU et que le projet soumis à l'enquête ne bouleverse pas la situation antérieure.

Je considère que le diagnostic qui a été réalisé a permis de définir les enjeux et objectifs formalisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

J'ai examiné thème par thème, les différents enjeux, leurs transcriptions dans le projet de PLU, les avis des personnes publiques associées, les observations du public et les réponses de la commune, visité les lieux.

A l'issue de ce travail et en prenant en compte les engagements de la commune suite à l'enquête publique je considère que :

- la commune a choisi des objectifs d'accueil de population du même ordre que ce qui a été observé pour la période récente et en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH ;
- les objectifs annoncés de production de logements découlent directement des objectifs d'accueil de population avec une programmation de l'ouverture à l'urbanisation adoptée suite aux observations des services de l'état qui va dans le sens d'une maîtrise de l'étalement urbain;
- la définition d' OAP (opérations d'aménagement et de programmation) thématiques (implantation du bâti, économie d'espace, économie d'énergie, trame verte et bleue,...) et d'OAP sectorielles (habitat, équipement, vocation économique) permet de bien encadrer l'évolution de la commune ;
- le projet de PLU réduit fortement les surfaces à urbaniser et les regroupe autour du bourg actuel en interdisant de nouvelles constructions à usage d'habitation dans les hameaux dans lesquels des changements de destination restent possibles pour des bâtiments inventoriés avec l'avis conforme de la CDPENAF. ;
- la commune dispose d'équipements (commerces, services, loisirs) aussi complets que possible pour une commune de cette taille. Je note qu'un périmètre de centralité a été défini afin de protéger les commerces qui s'y trouve ;
- la possibilité de définir des « stecals activité » me semble être une très bonne solution car elle permettra de protéger les activités autres qu'agricoles installées en campagne tout en leur fixant un cadre;
- la démarche pour organiser le développement de la commune me semble parfaitement cohérente : renforcer l'attractivité du centre-bourg tout en protégeant les activités se trouvant en campagne (agriculture et autres par la définition de stecal activités) ;
- l'OAP trame verte et bleu permet, avec le classement de ces espaces en NP, de protéger la biodiversité et les zones humides;
- la mise en place d'une OAP Déplacements me semble une excellente chose pour favoriser les modes doux et encadrer les stationnements.

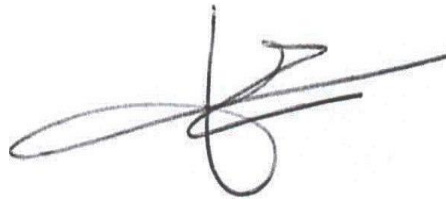
- la compacité de la zone agglomérée et les dispositions générales du règlement me semblent être favorable au développement des infrastructures nécessaires aux communications numériques ;
- l'étalement des ouvertures à l'urbanisation peut permettre à la commune de les différer pour tenir compte de la disponibilité en eau potable, la situation étant très tendue sur ce point

Il m'apparaît donc que la commune a bien intégré les enjeux de développement durable et je donne un AVIS FAVORABLE sans réserve au projet de projet de Plan Local d'Urbanisme présenté par la commune de la Mondevert.

Je ferais néanmoins un certain nombre de recommandations :

- il me paraîtrait judicieux de protéger les haies bocagères existantes ainsi que celles prévues se trouvant en travers des pentes par un classement EBC ;
- des coefficients de biotopes pourraient être définis dans les OAP habitat et activités économiques.

Fait à Chantepie le 25 janvier 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Gilles Lucas
Commissaire-enquêteur