

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Approbation en date du 11 mai 2023



COMMUNE DE MONDEVERT

Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	6
1 L'évolution démographique	7
2 L'habitat	11
3 La situation socio-économique	17
4 Les déplacements	24
5 Le fonctionnement urbain	27
CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	31
1 L'environnement physique	32
2 L'environnement biologique	39
3 L'analyse paysagère	54
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	70
5 La gestion des ressources naturelles.....	96
6 Les pollutions et nuisances	103
7 Les risques majeurs	109
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS.....	115
1 Rappel réglementaire	116
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	117
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	121
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs.....	122
2 L'habitat	126
3 L'activité économique	141
4 Les équipements collectifs	149
5 La mobilité.....	150
6 La biodiversité	151
7 Les paysages	155
CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL.....	157
1 Les différentes zones du PLU	158
2 Justifications et objectifs des différentes zones	159
CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU	176
1 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à la loi Climat et Résilience	177
2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU.....	178
CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	180
1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche.....	181
2 Les incidences du PADD sur l'environnement	184
3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement	185
4 Les autres incidences sur la composante environnementale	191
CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS.....	204
1 La compatibilité avec les documents supérieurs	205
CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI.....	212

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé¹, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

¹ Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE MONDEVERT

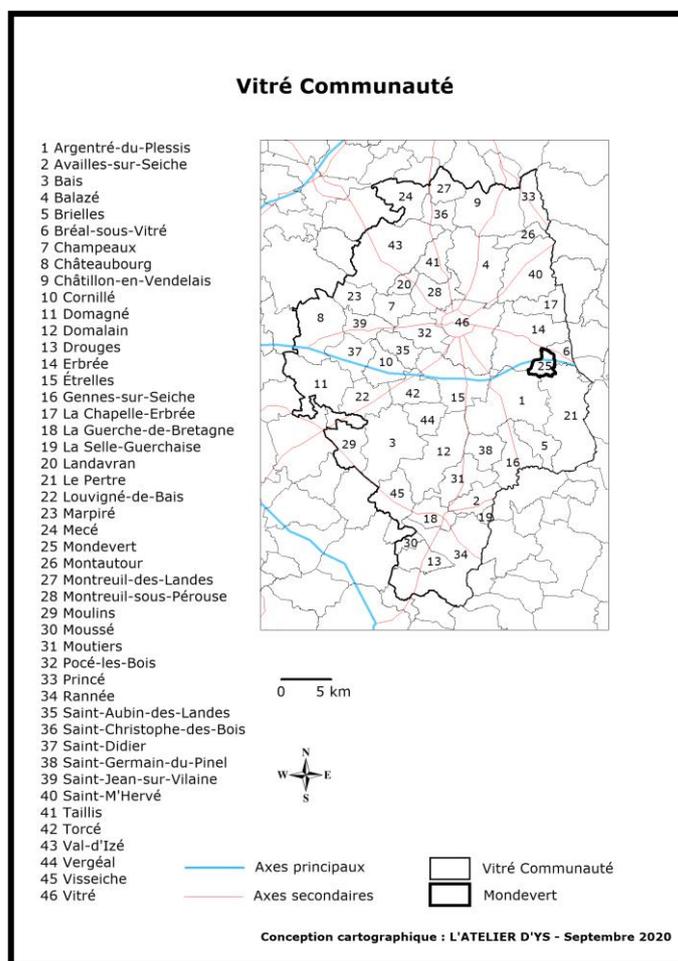
MONDEVERT se situe à l'est du département de l'Île-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une quarantaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 502 hectares. Sa population est de 820 habitants en 2019.

Les communes limitrophes de MONDEVERT sont :

- Erbrée au nord,
- Argentré-du-Plessis et Le Pertre au sud,
- Bréal-sous-Vitré à l'est.

MONDEVERT fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 80 000 habitants.



Administrativement, MONDEVERT est rattachée au canton de Vitré et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 130 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 142 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

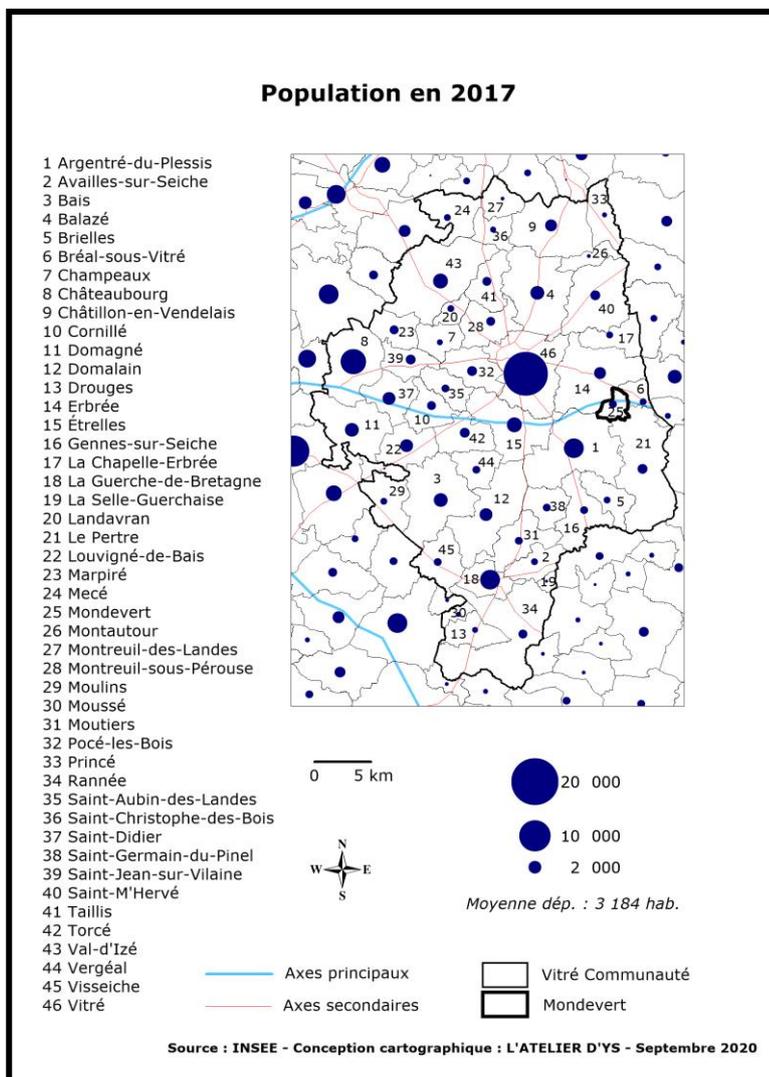
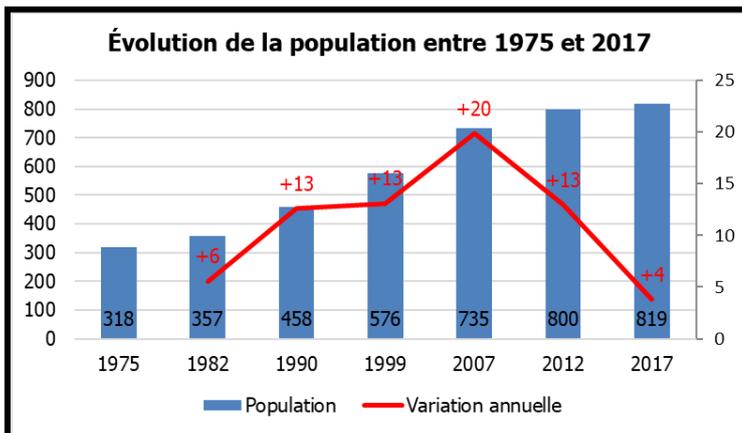
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

1.1 Un rythme de croissance qui diminue...

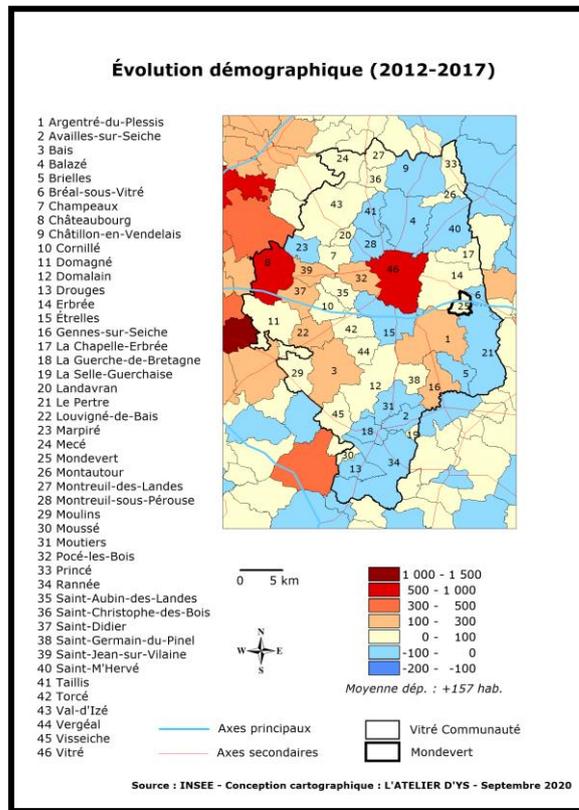
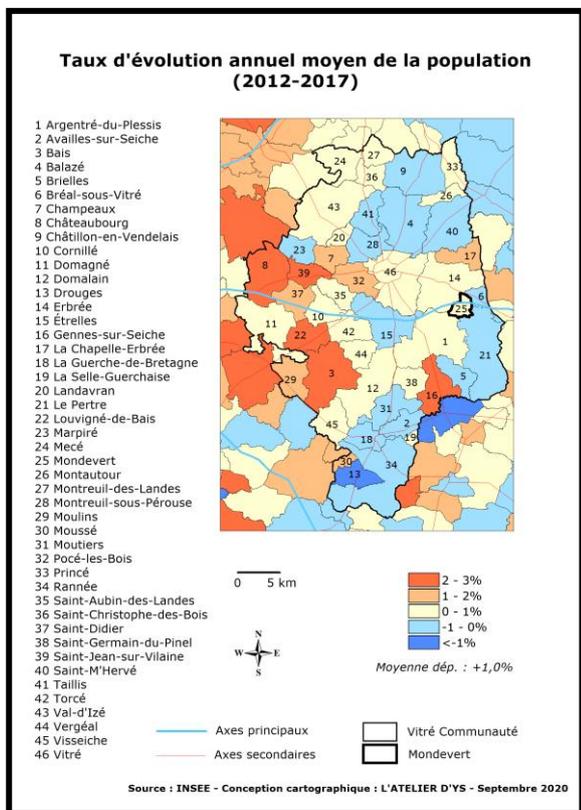
Depuis 1975, la population de MONDEVERT ne cesse de croître, mais à des rythmes variés :

- une croissance raisonnable de 1975 à 1982 et de 2007 à 2012.
- une croissance soutenue voire très soutenue entre 1982 et 2007.
- une croissance relativement faible de 2012 à 2017.



Avec 819 habitants en 2017, MONDEVERT constitue une petite commune de la Communauté d'Agglomération.

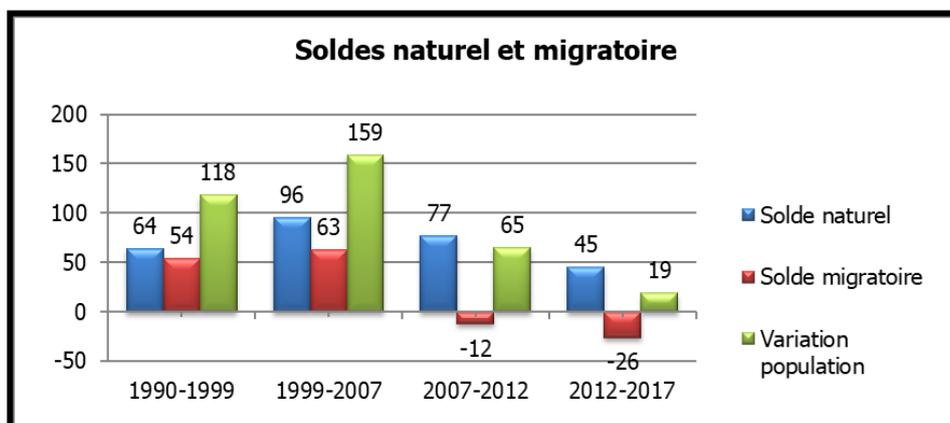
Comme 30 autres communes de la Communauté d'Agglomération, MONDEVERT a gagné des habitants entre 2012 et 2017. Néanmoins, preuve d'une croissance démographique limitée, le taux d'évolution annuel moyen de la population Mondevertaise n'est que de +0,5% lors de la dernière période intercensitaire.



1.2 ...en raison d'un déficit migratoire

Depuis 1990, même si son excédent a tendance à diminuer, le solde naturel (différence naissances-décès) est toujours positif.

Le solde migratoire (différence arrivées-départs), lui, était excédentaire jusqu'en 2007. Mais depuis, il est déficitaire et ce déficit est de plus en plus prononcé, ce qui freine la croissance démographique.

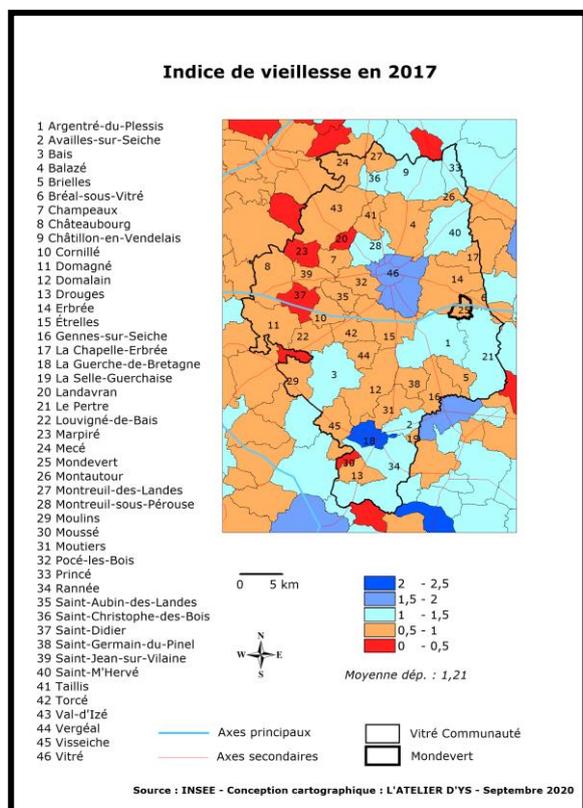
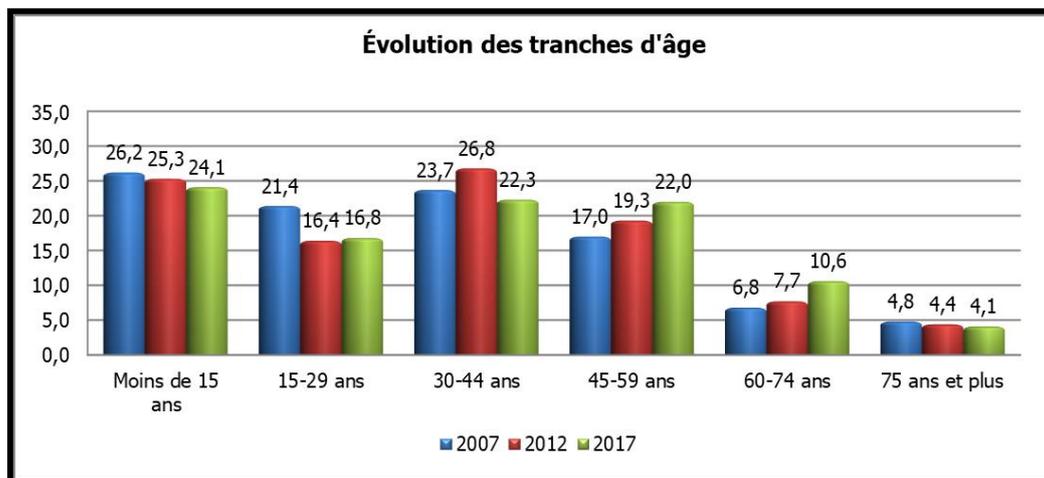


1.3 Un vieillissement de la population

D'une manière générale, la population de MONDEVERT est jeune : les moins de 45 ans représentent quasiment les deux tiers de la population.

Mais elle a tendance à vieillir. Les catégories d'âge des moins de 15 ans, des 15-29 ans et des 30-44 ans sont moins représentatives en 2017 qu'elles ne l'étaient en 2007, à l'inverse des 45-59 ans et des 60-74 ans.

Globalement, les plus de 45 ans représentent 36,7% de la population en 2017, tandis qu'ils ne représentaient que 31,4% en 2012 et 28,6% en 2007.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² assez variables.

MONDEVERT possède un indice de 0,61, largement inférieur à la moyenne intercommunale (1,01).

² Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages³ recensés en 2017 s'élève à 325 contre 295 en 2012.

La taille moyenne des ménages Mondevertais a fortement diminué entre 1975 et 2017, passant de 3,4 à 2,6 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

SYNTHÈSE

La population de MONDEVERT augmente, mais à un rythme plus faible qu'à l'échelle intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal, en revanche, est nettement moins élevé que ceux de Vitré Communauté et du département.

Symbole d'une population qui reste jeune, les moins de 15 ans représentent quasiment un quart de la population et la proportion de ménages unipersonnels est largement moins forte que les moyennes intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de MONDEVERT	Vitré Communauté	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2012-2017)	+0,5%	+0,8%	+1,0%
Indice de vieillesse en 2017	0,61	1,01	1,21
Part des moins de 15 ans en 2017	24,1%	21,6%	19,0%
Part des ménages d'une personne en 2017	20,0%	29,7%	34,2%

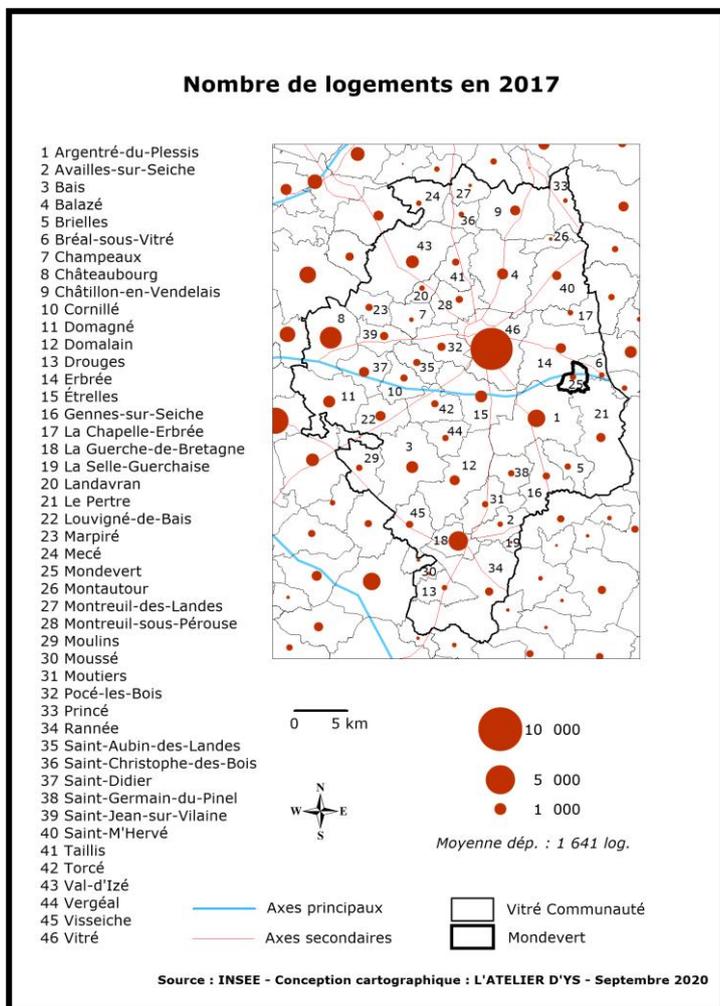
Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.**

³ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements



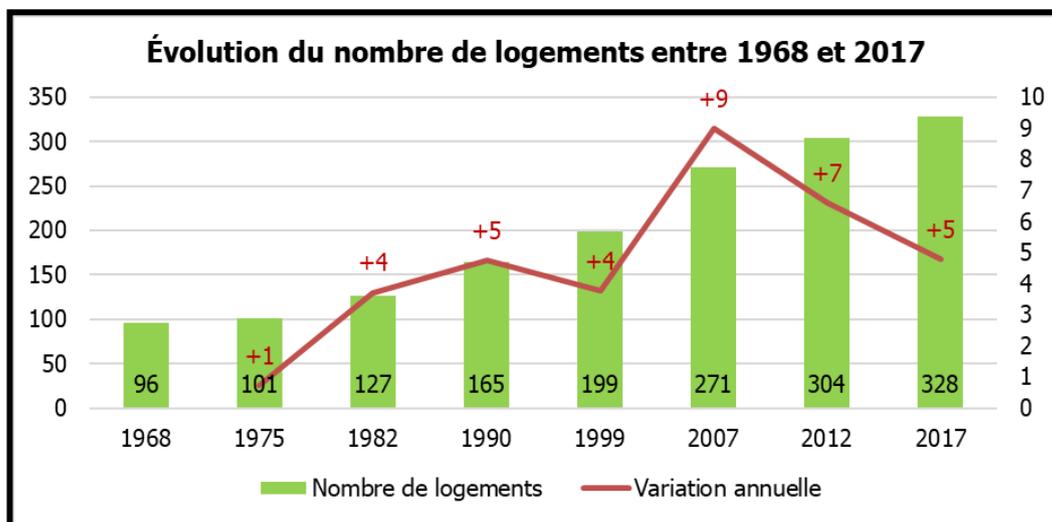
En 2017, MONDEVERT compte 328 logements, dont 318 résidences principales.

A noter que la commune de Vitré concentre à elle seule plus de 17% des logements à l'échelle de l'EPCI.

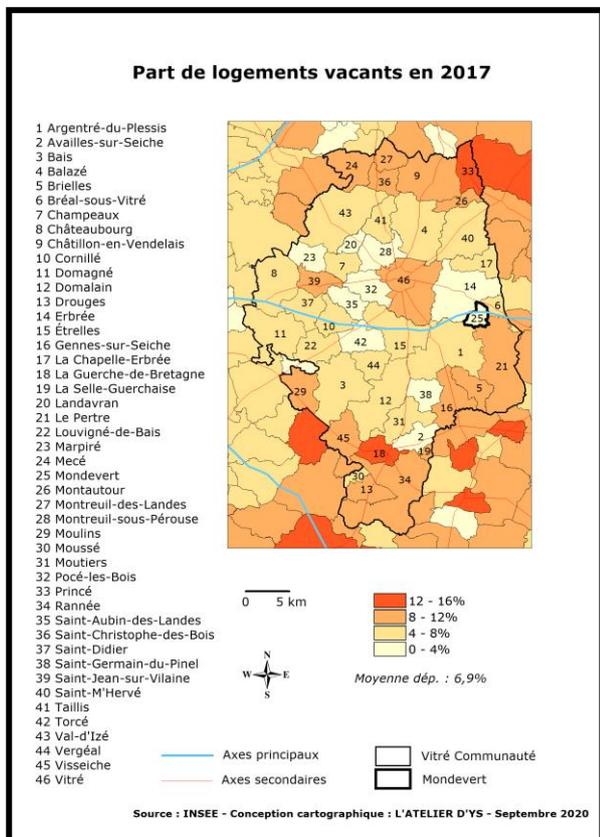
Parmi ces 328 logements Mondevertais, on dénombre 321 maisons individuelles, soit 98% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1968 et 2017, le nombre de logements a été multiplié par quasiment 3,5 sur la commune. Le parc s'est enrichi de 232 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 5 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Mondevertais ralentit depuis 2007.



La part des résidences secondaires est très faible puisqu'elle ne représente que 0,6% des logements.

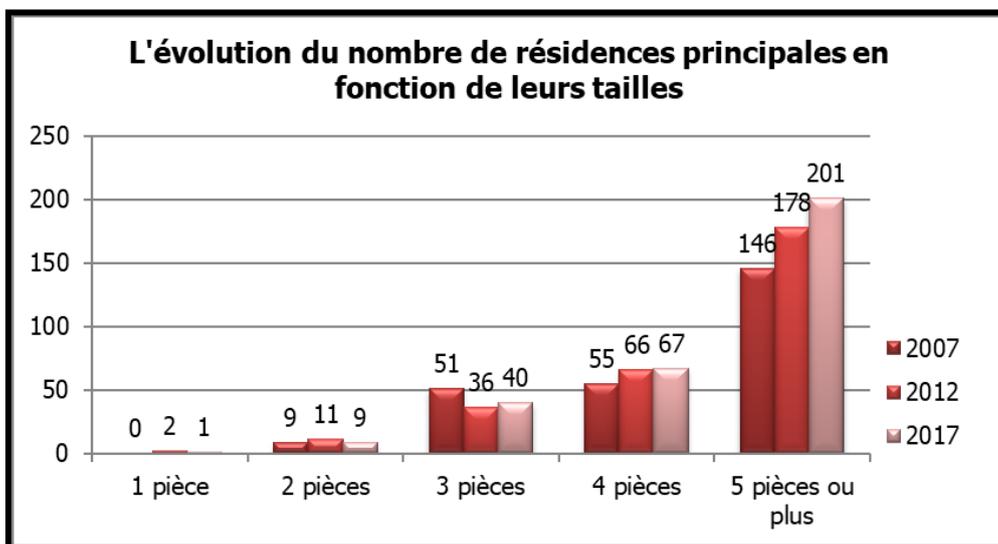


La vacance est également très faible, ne concernant que 9 logements (soit 2,6%). Ce taux est largement inférieur à la moyenne départementale.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2 Un parc de logements peu varié

Les très grands logements sont nombreux sur MONDEVERT : quasiment deux tiers des résidences principales possèdent au moins 5 pièces. Et leur nombre croît fortement, contrairement aux autres types de logements.



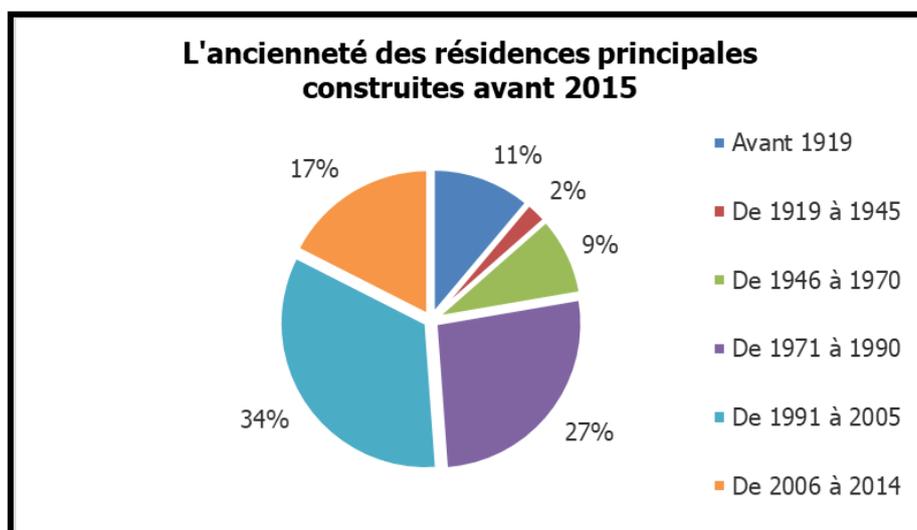
En 2017, en moyenne, une résidence principale Mondevertaise comporte 4,9 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Des logements très récents

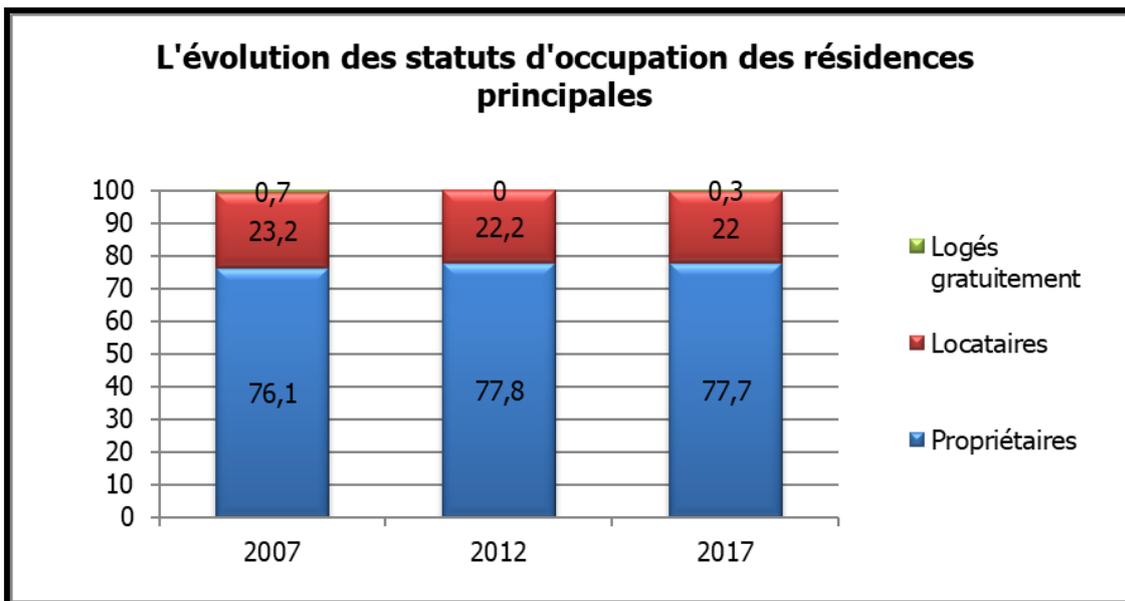
Le parc de logements Mondevertais semble très récent. En effet, la moitié des résidences principales a été construite après 1991. Les logements datant d'avant 1946 ne représentent que 13,5% des résidences principales.



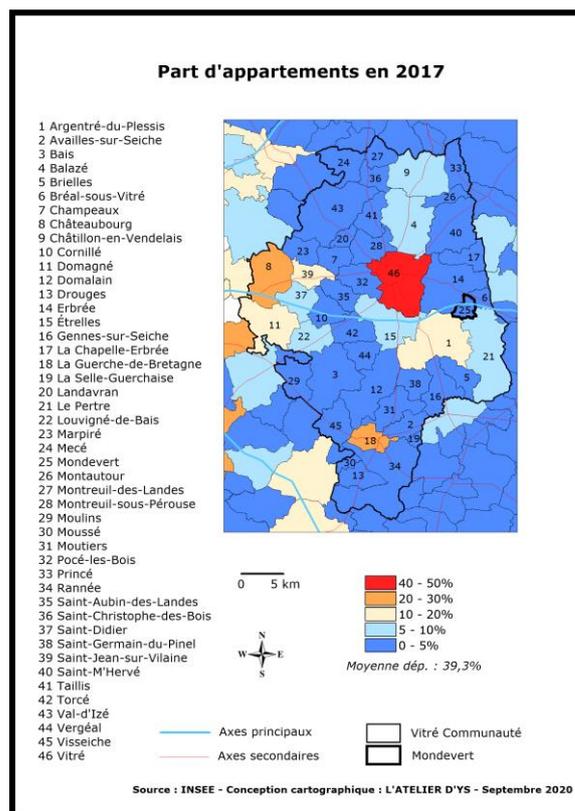
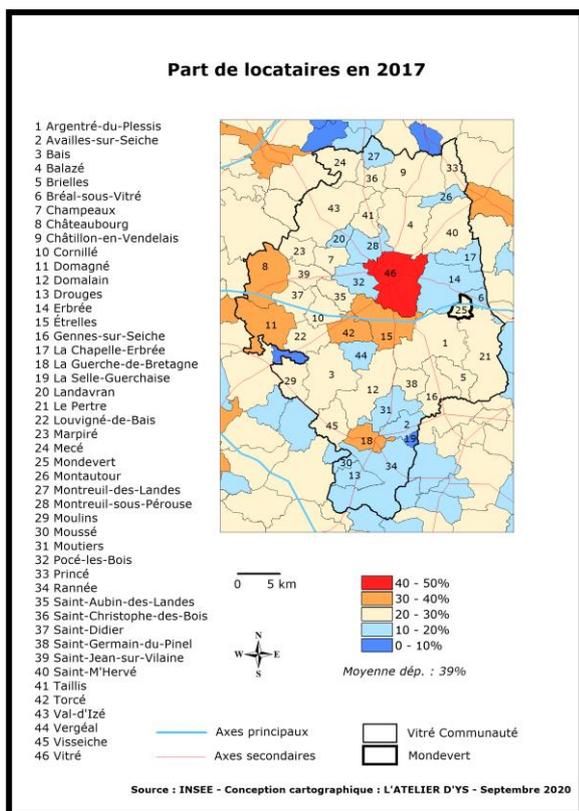
En termes de confort, on ne dénombre, en 2017, que 6 résidences principales (sur 318) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2017, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est largement majoritaire (77,7%). Ce chiffre est stable depuis 2007.

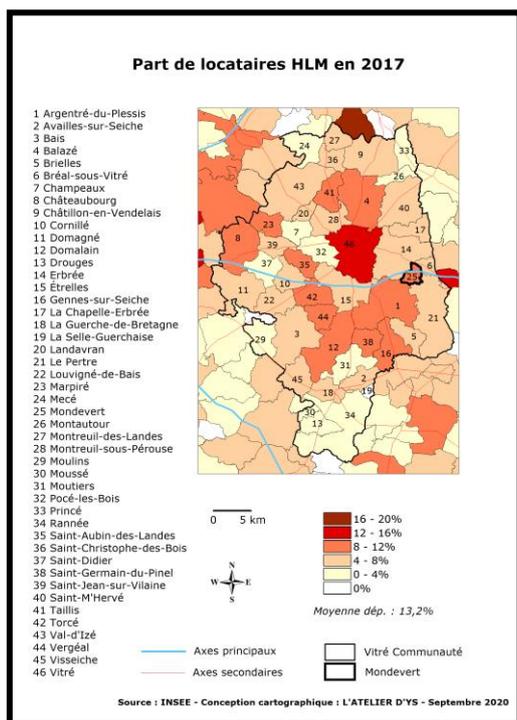


En partie en raison d'un nombre d'appartements très limité (7) sur la commune, le taux de locataires est relativement faible (22%), nettement inférieur à la moyenne de la Communauté d'Agglomération (30,7%).



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

2.5 Le parc locatif social



Globalement, à l'échelle de Vitré Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 8,7%.

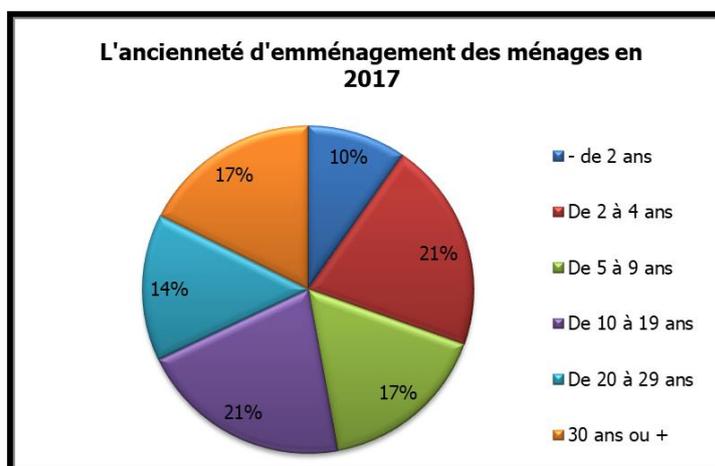
MONDEVERT possède un taux équivalent (8,5%).

On dénombre 26 logements sociaux⁴ sur la commune en 2019 :

- 10 dans la rue des Acacias.
- 6 dans la rue de Robiniers.
- 4 dans la rue du Prieuré.
- 3 dans la rue du Chêne.
- 3 dans la rue du Clos du Bois.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2017, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 15,2 ans à MONDEVERT. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 17,6%.



⁴ Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

SYNTHÈSE

MONDEVERT concentre à peine 1% des logements de toute l'intercommunalité.

Entre 2012 et 2017, le rythme de construction Mondevertais est comparable à la cadence départementale.

La proportion de logements vacants se situe à un très faible niveau.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est nettement inférieure au niveaux intercommunal et départemental.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de MONDEVERT	Vitré Communauté	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2012-2017)	+1,6%	+1,3%	+1,6%
Part de logements vacants en 2017	2,6%	7,3%	6,9%
Taille moyenne des résidences principales en 2017	4,9	4,6	4,2
Part de locataires en 2017	22,0%	30,7%	39,0%

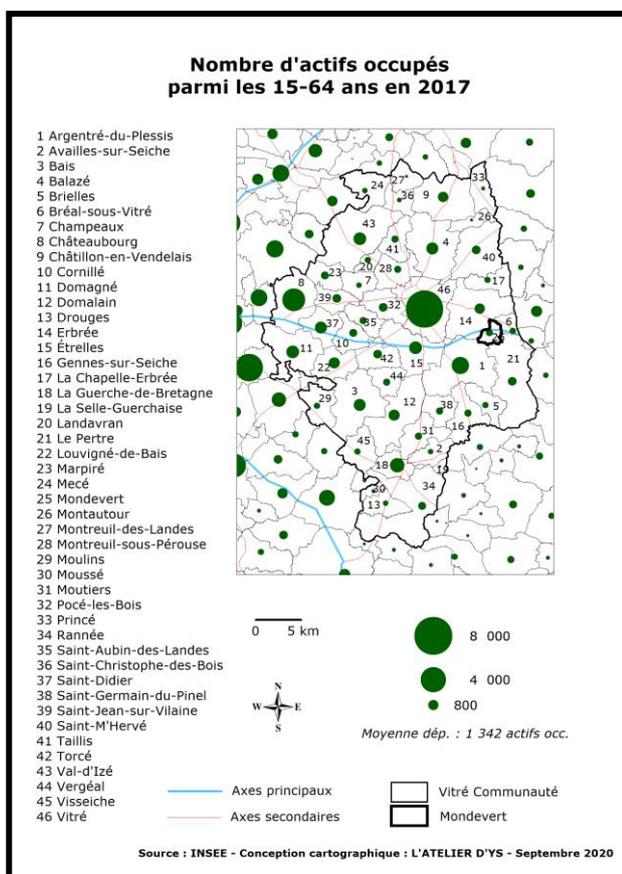
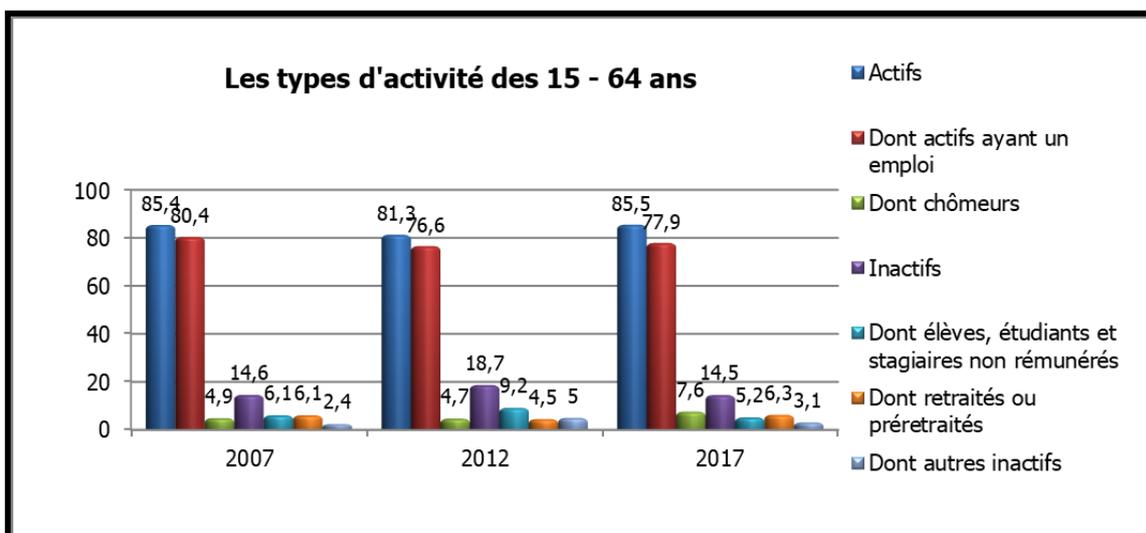
Enjeux :

- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2017, la population active représente 85,5% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2012 (+4,2 points). Cette proportion dépasse désormais de 5,8 points la moyenne départementale (79,7%).

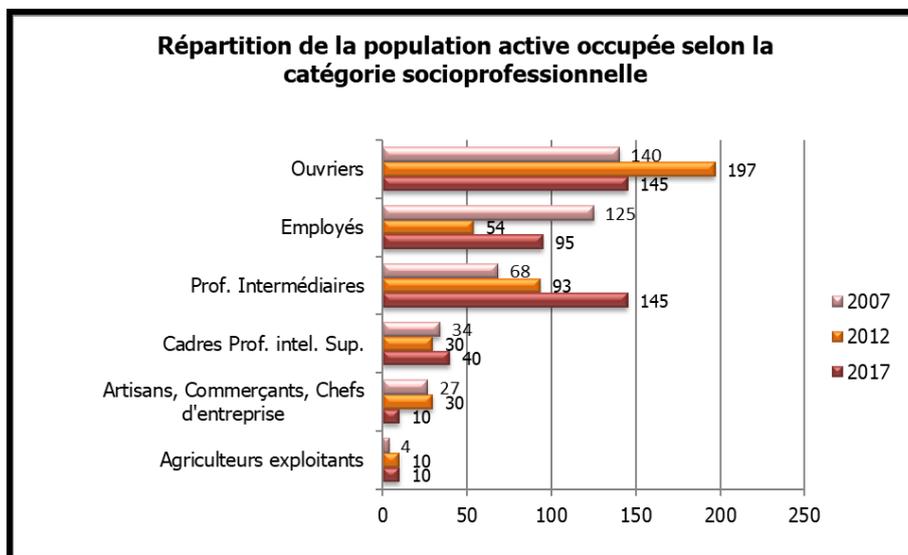


En 2017, MONDEVERT compte 444 actifs occupés parmi ses habitants, soit 31 de plus qu'au précédent recensement de 2012.

Parmi ces 444 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « ouvriers » et « professions intermédiaires » qui représentent 3 actifs occupés sur 5.

Au niveau des tendances, on observe entre 2007 et 2017 :

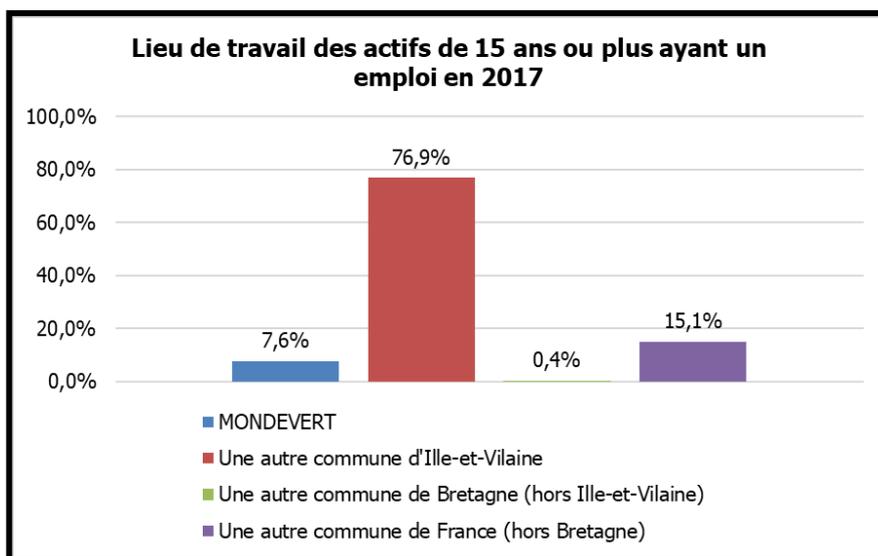
- une progression du nombre de professions intermédiaires (+77), d'agriculteurs exploitants (+6), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+6) et d'ouvriers (+5).
- une baisse du nombre d'employés (-30) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-17).

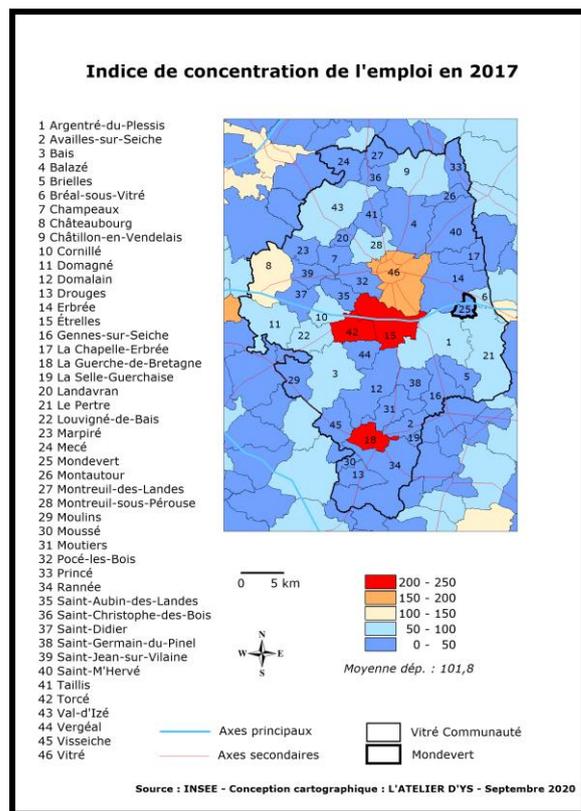
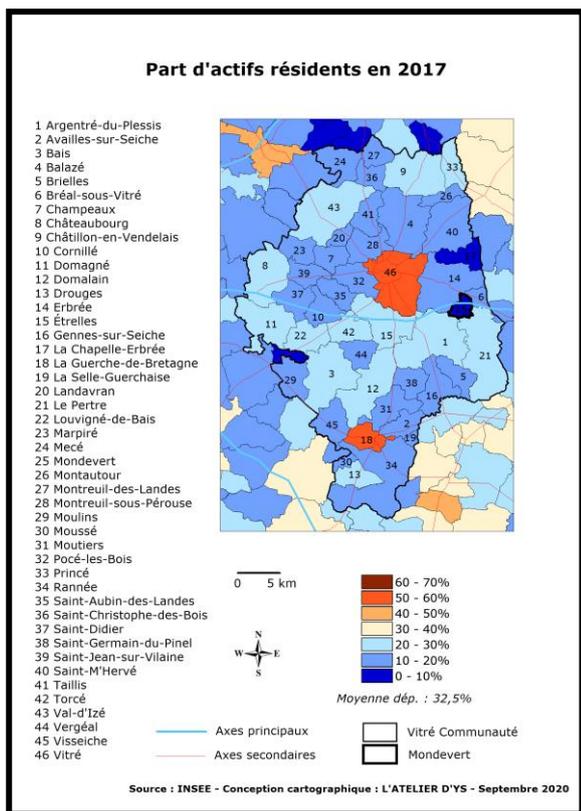


3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2017, seuls 7,6% travaillent à MONDEVERT. Et cette proportion, déjà très faible, ne cesse de diminuer (10% en 2007). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

La commune attirant le plus d'actifs Mondevertais ayant un emploi est Vitré (171).



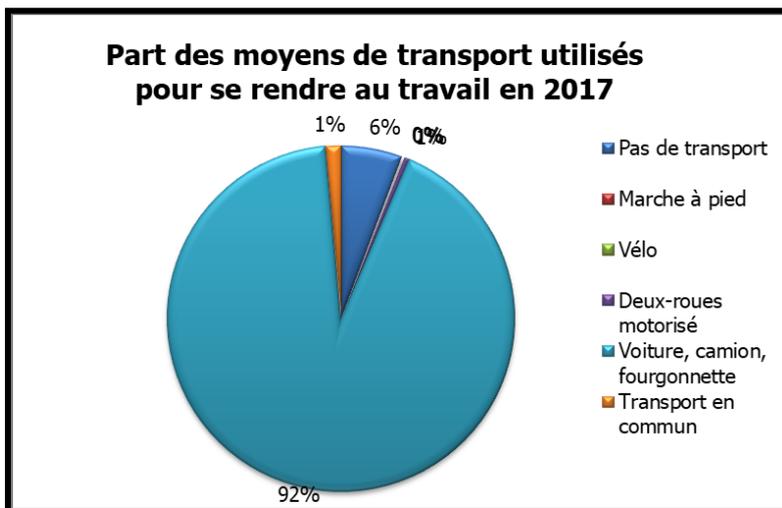


Cette part d'actifs résidents est très largement inférieure à la moyenne départementale (32,5%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi⁵, cinq communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Étrelles, Torcé, La Guerche-de-Bretagne, Vitré et dans une moindre mesure Châteaubourg.

A l'inverse, les autres communes, dont MONDEVERT, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Mondevertais utilisent dans 92% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

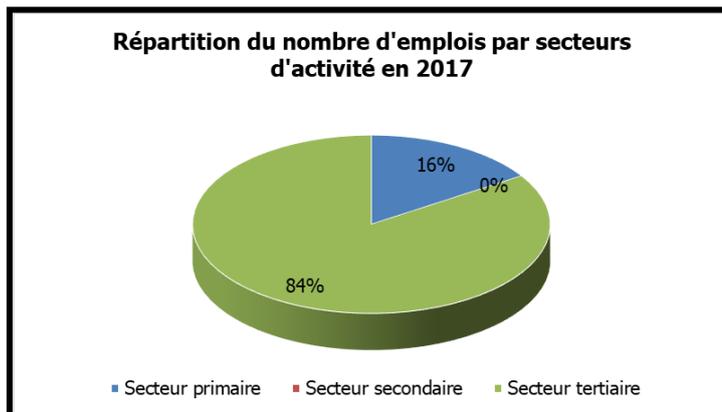


⁵ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

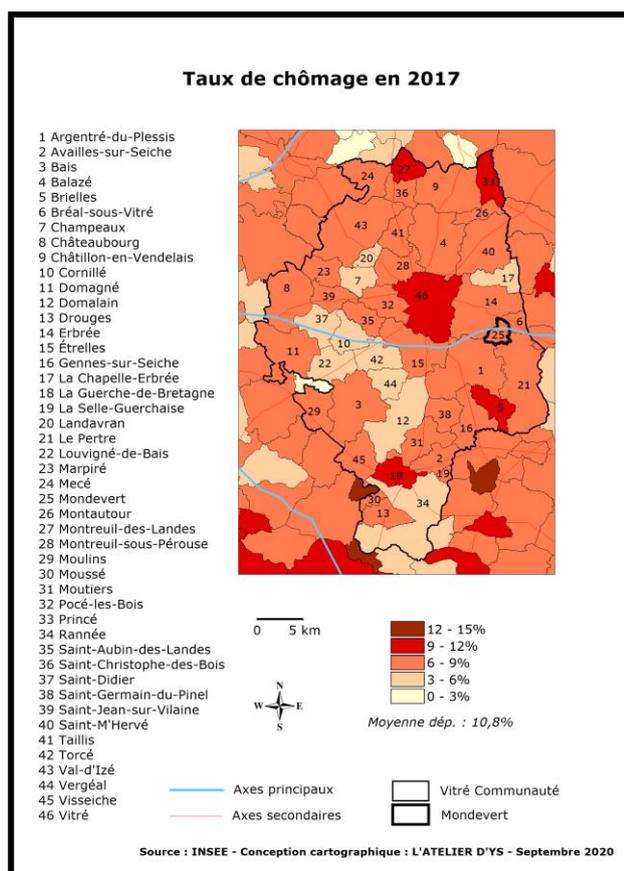
3.3 Une large majorité d'emplois tertiaires

En 2017, sur la commune de MONDEVERT, on dénombre 101 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 84% de ces emplois.
- le secteur primaire représente 16% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) 0%.



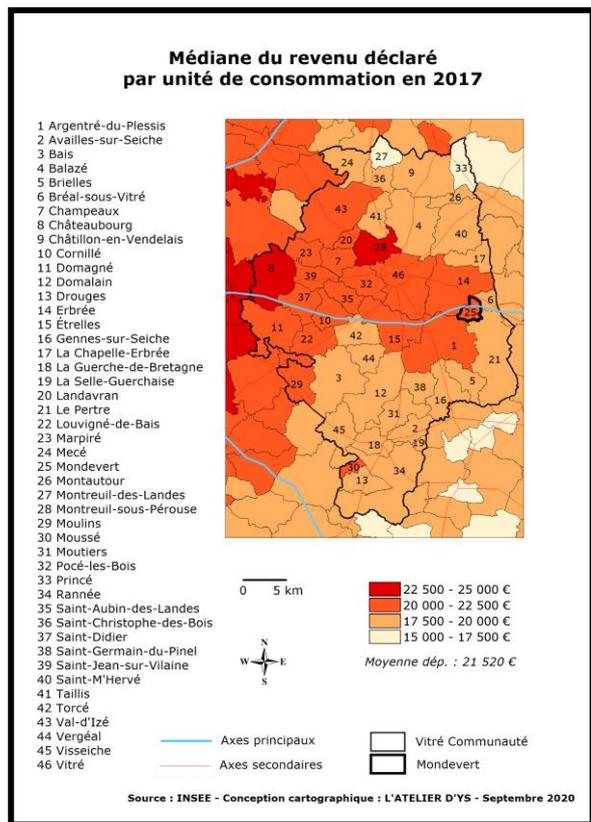
3.4 Un taux de chômage en hausse



Le taux de chômage⁶ à MONDEVERT est en hausse de 3,1 points par rapport à 2012, à 8,8%, un taux qui reste cependant en-dessous de la moyenne départementale (10,8%).

⁶ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

3.5 Des revenus médians dans la norme



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation⁷ comparable à la médiane départementale (21 440 € contre 21 520 €).

⁷ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

3.6 Le secteur agricole

Le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture se trouve dans les documents annexes.

SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est supérieure aux niveaux intercommunal et départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une très importante mobilité professionnelle.

Enfin, le taux de chômage de MONDEVERT se situe entre la moyenne intercommunale et la moyenne départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de MONDEVERT	Vitré Communauté	Département d'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2017	77,9%	73,5%	66,4%
Part d'actifs résidents en 2017	7,6%	29,4%	32,5%
Taux de chômage en 2017	8,8%	7,7%	10,8%

Enjeux :

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de MONDEVERT.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de MONDEVERT est traversé par la RD 29, reliant vers le nord-ouest Erbrée et vers le sud-est Le Pertre.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de la RD 29 et des rues du Plessis et des Trois Provinces, qui traversent le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde essentiellement à ces axes.

Par ailleurs, le territoire communal de MONDEVERT est traversé par :

- la Route Nationale 157, classée Route à Grande Circulation. De ce fait, elle est concernée par la Loi Barnier. Ce qui implique que tout nouveau projet situé dans son environnement proche devra faire l'objet d'une étude urbaine.
- la RD 111.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2017, sur 318 ménages recensés, 309 (soit 97,2%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Mondevertais est supérieur à la moyenne intercommunale (91,1%).

4.3 Les transports collectifs

Les bus

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 du réseau de transport rural Vit'o Bus. 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.

Le service de transport à la demande taxi.com

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

Taxi.com est un service de transport à la demande qui fonctionne sur réservation, le lundi et le mercredi toute la journée, ainsi que le samedi matin pour les personnes de plus de 65 ans ou bénéficiaires de certaines allocations.

Ce service fonctionne sur les 46 communes de Vitré Communauté.

Le ramassage scolaire

Vitré Communauté est responsable de l'organisation et du financement des transports scolaires sur les 46 communes de son territoire.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Vitré, à 10 km au nord-ouest de MONDEVERT, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes, Laval, Le Mans ou encore Paris.

Le covoiturage

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.

Depuis septembre 2021, le service Klaxit est opérationnel sur les 46 communes de Vitré Communauté. Tous les trajets en provenance ou à destination de MONDEVERT sont rémunérés entre 2 et 4€ le trajet.



L'aire de covoiturage

4.4 Les liaisons douces

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, l'école et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

En matière de randonnée, quelques circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, environ 4 km de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal dans sa partie sud.



Chemins inscrits au PDIPR

Enjeux :

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.
- Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe en cœur de bourg, 17 rue de la Forêt.



La mairie

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

MONDEVERT est dotée d'une école primaire privée. À la rentrée de l'année scolaire 2021-2022, cet établissement accueille 58 élèves.

Par ailleurs, depuis l'été 2007, **MONDEVERT** s'est associée à la commune voisine de Bréal-sous-Vitré afin d'offrir aux familles la possibilité de confier leur(s) enfant(s) à un centre de loisirs et une garderie.



L'école primaire privée

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, MONDEVERT dispose :

- d'une salle multifonction (salle du Temps libre), rue de la Forêt.
- d'une bibliothèque rue de la Forêt.
- d'équipements sportifs (stade de football, city-stade), regroupés rue de la Forêt.
-



La salle du Temps Libre



Le terrain de football

5.4 La vie associative

On dénombre une dizaine d'associations sur la commune de MONDEVERT, touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social et du périscolaire.

Enjeux :

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Une population qui augmente. - Un indice de vieillesse faible. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vieillesse de la population.
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Rythme de construction comparable à la moyenne départementale. - Très faible taux de vacance. - Parc de logements récent. - Parc locatif social dans la moyenne intercommunale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prédominance des très grands logements. - Un parc de logements peu varié.
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> - Faible taux de chômage mais en hausse. - Présence de l'aire de services de la RN 157. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'emplois limité sur la commune. - Pas de zone d'activités artisanales.
Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Desserte gratuite par la ligne n°5 du réseau Vit'o. - Transport à la demande. - Présence de liaisons douces inscrites au PDIPR. 	<ul style="list-style-type: none"> - Très forte mobilité professionnelle. - Pas de desserte par les bus BreizhGo
Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Quelques équipements essentiels (école, terrain de sports...). - Vie associative riche. 	

CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

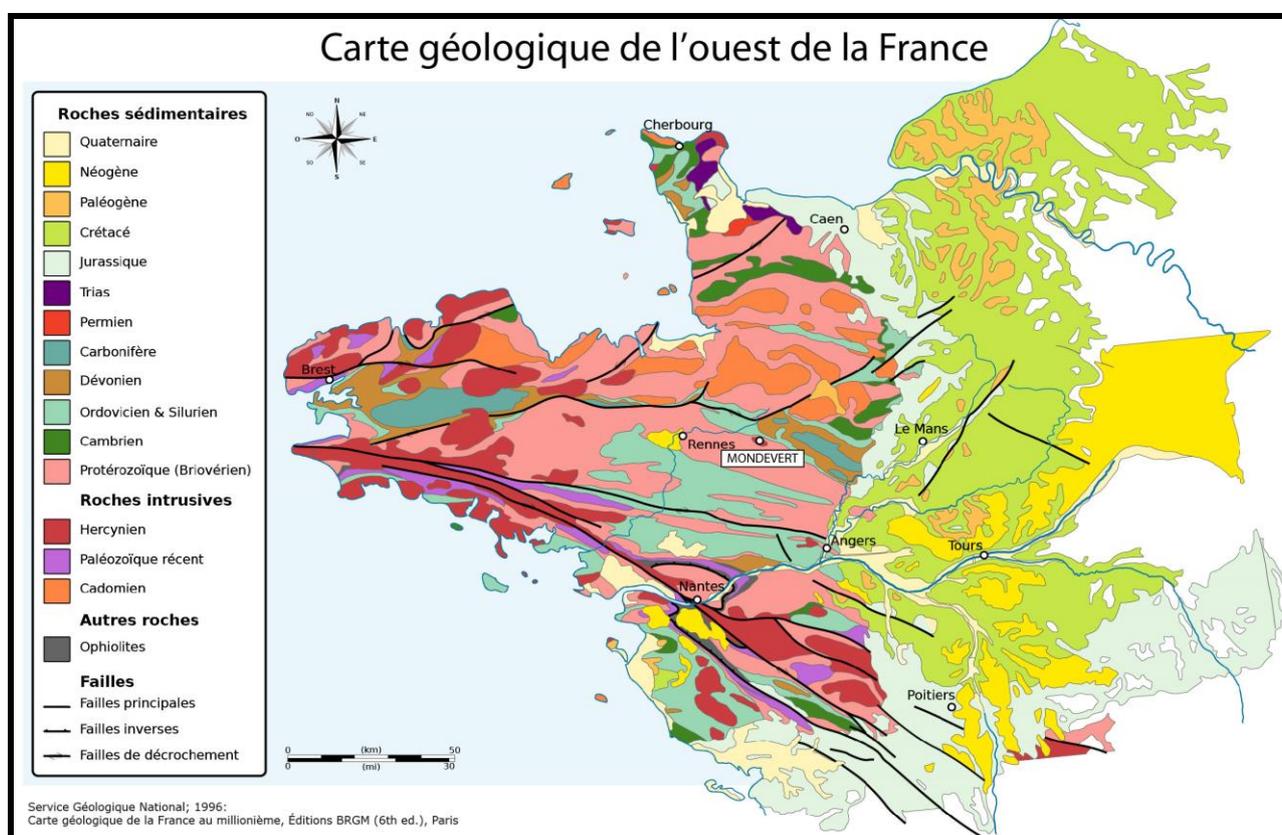
1 L'environnement physique

1.1 Une commune à l'est du Massif Armoricain

Le sous-sol du département d'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

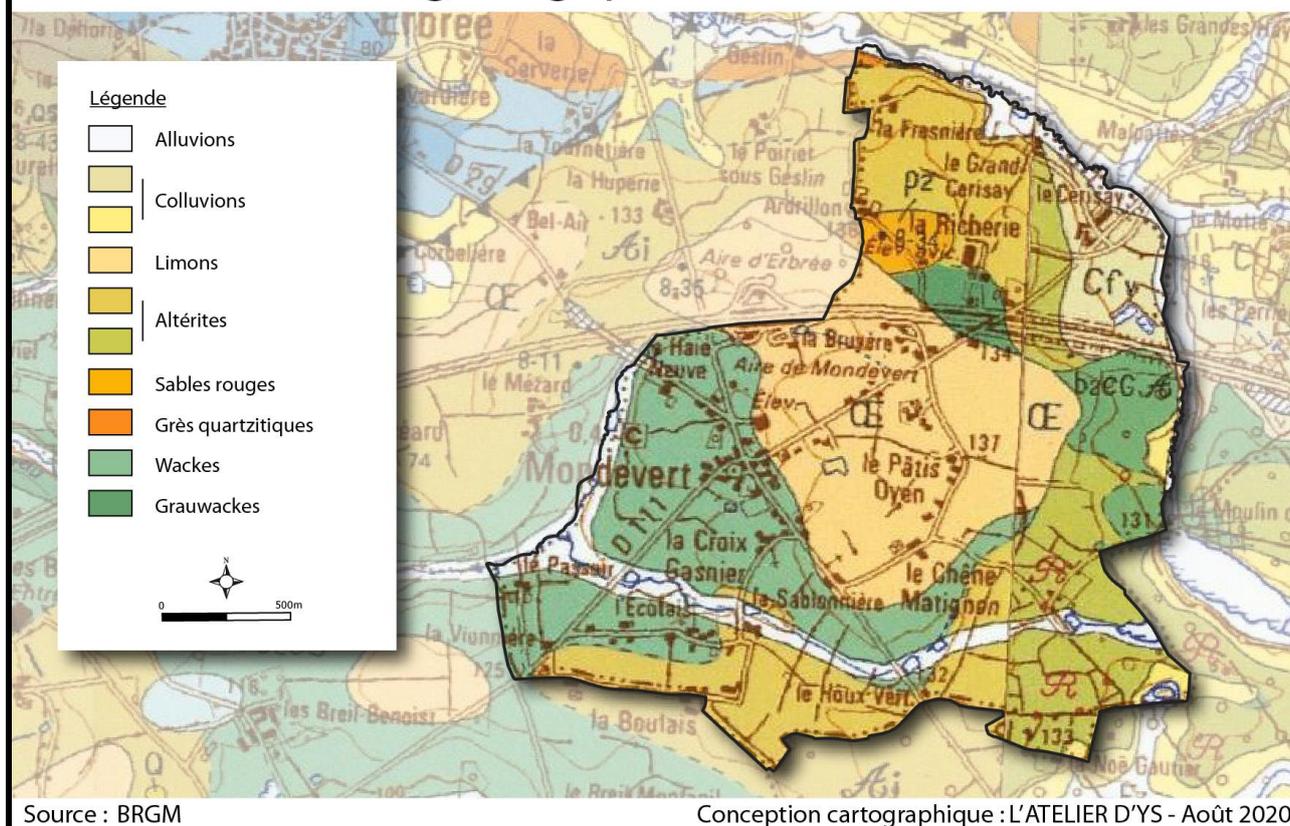


Les roches variées du sous-sol mondevertais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de MONDEVERT est située à l'est du Massif Armoricain.

Carte géologique de MONDEVERT

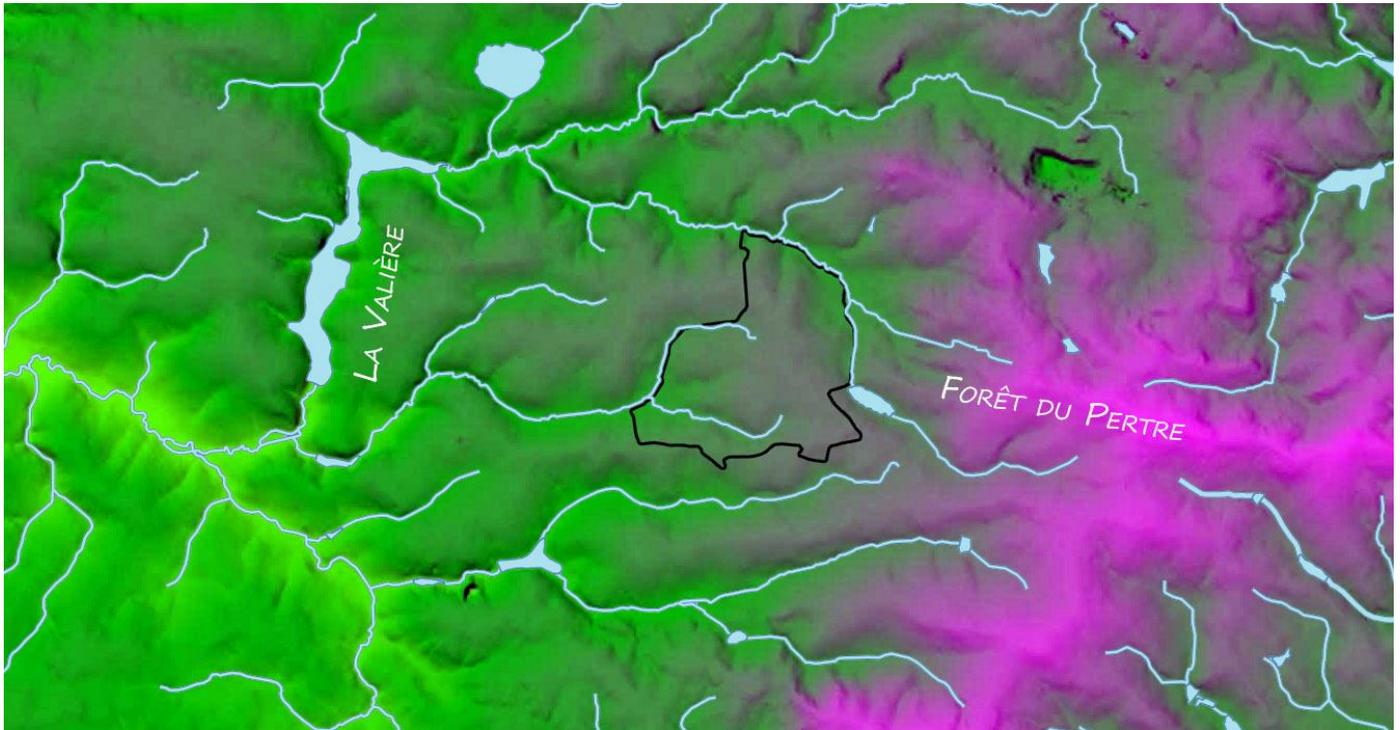


Le sous-sol mondevertais est majoritairement composé de couches sédimentaires :

- ✓ Des alluvions, des colluvions marquent les lits des cours d'eau.
- ✓ Une poche de limons au centre du territoire.
- ✓ Des wackes à l'ouest du territoire communal.
- ✓ Des formations sableuses des altérites et des grès sur le reste du territoire communal.

1.2 La charpente naturelle de MONDEVERT

Géomorphologie

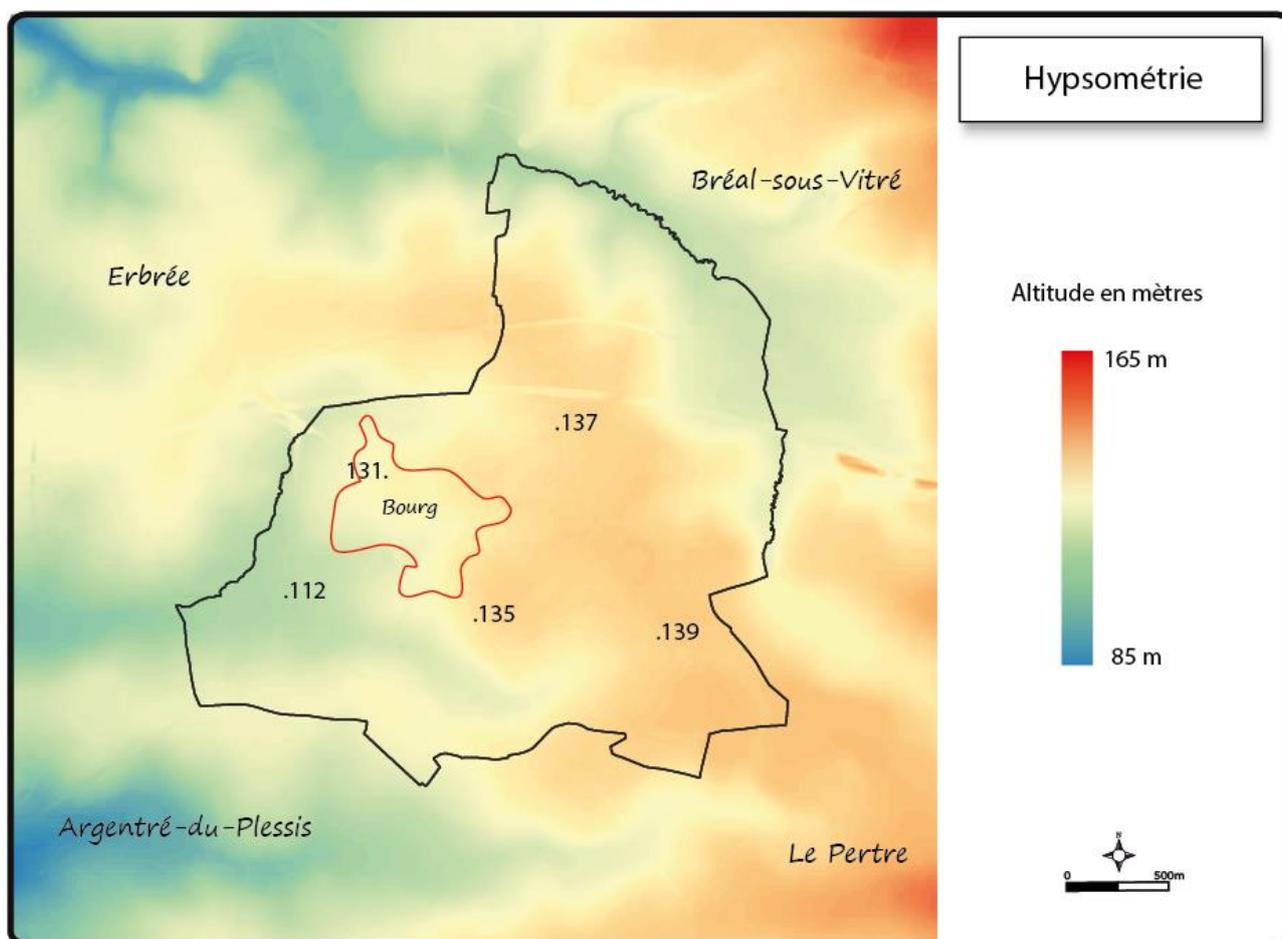


Source : géoportail

La commune est située sur un plateau orienté Est-Ouest. Se plateau est légèrement incisé par des départs de cours d'eau.

La commune est implantée en limite de la Forêt du Perte qui forme une ligne de crête.

Plan hypsométrique



Source : BD ALTI

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020

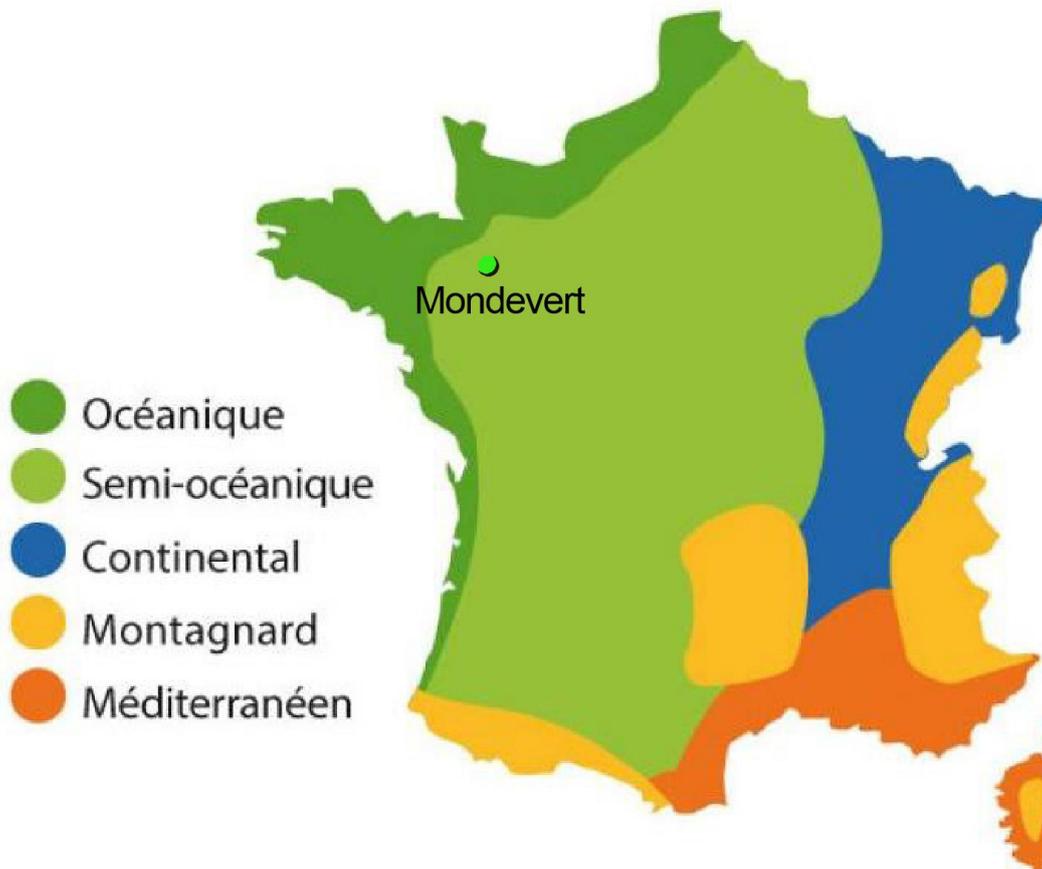
La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

On constate un dénivelé de 30 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut. Les points les plus bas (110 mètres) se situent au nord et à l'ouest de la commune, au bord des ruisseaux du Moulin du Bois et du Passoir. Le point le plus haut (140 mètres) se situe au sud-est de la commune, dans les Herbages de Mondevert.

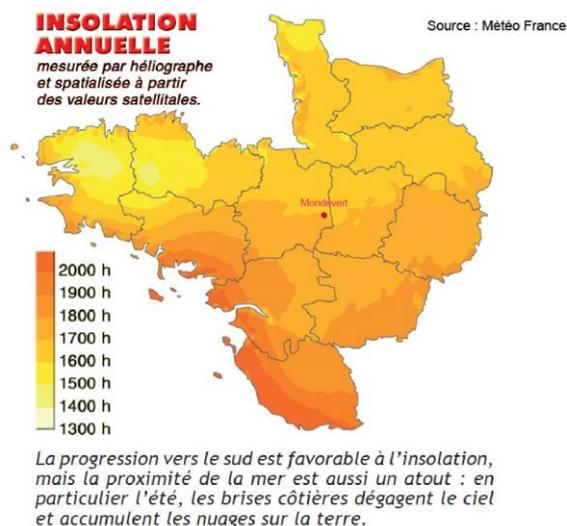
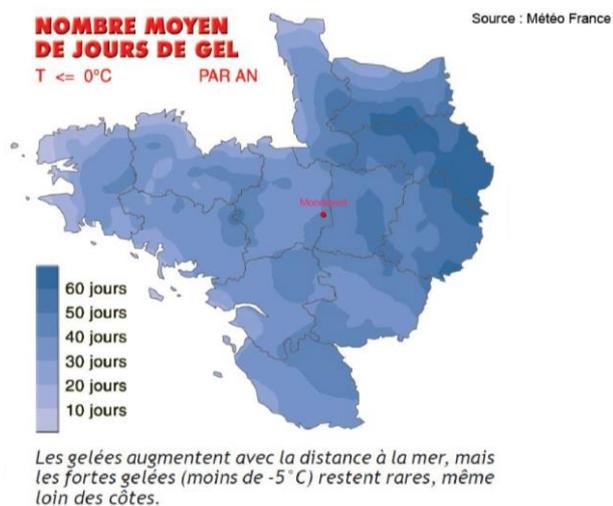
Cette amplitude de plus de 30 mètres caractérise un relief peu marqué sur le territoire.

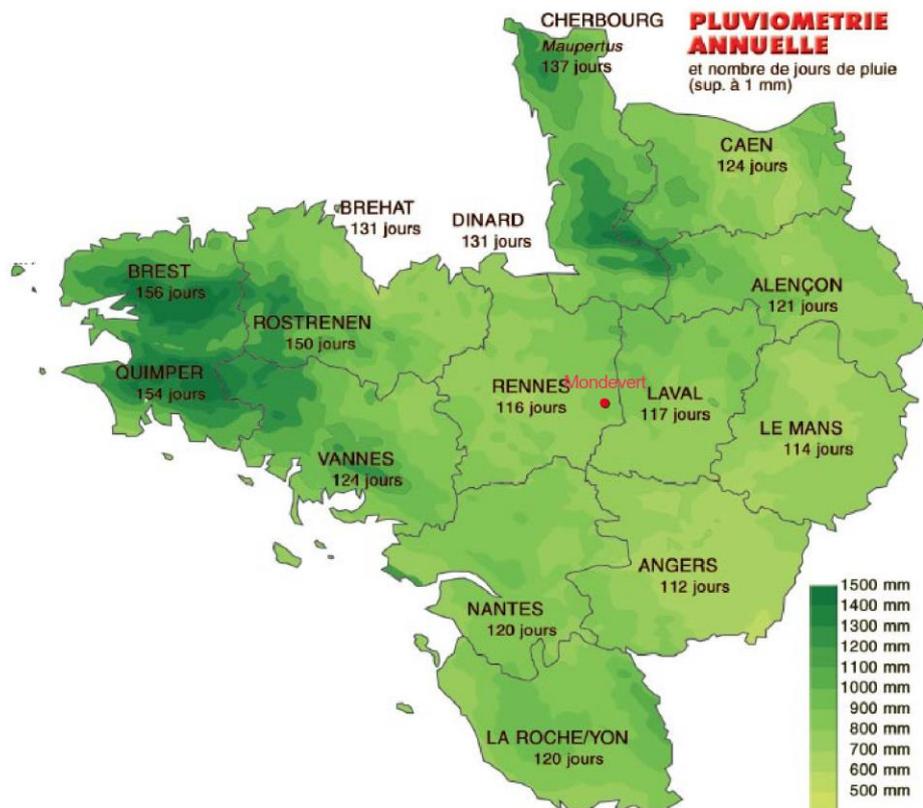
La position de l'enveloppe urbaine du bourg sur un coteau (125 à 135 mètres) est à signifier ; elle est susceptible d'avoir des incidences dans la manière de le percevoir.

1.3 Un climat tempéré semi-océanique



Le climat de la région de MONDEVERT est de type tempéré semi-océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.





Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 750 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 116 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de MONDEVERT enregistre plus de 30 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11° et l’ensoleillement d’environ 1 700 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure (moyenne de 1991 à 2010)

Villes	Lille	Paris	Strasbourg	Rennes	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1617	1661	1692	1717	2035	2724

1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit des cours d'eau validés par le BV Vilaine Amont et des plans d'eau de la BD TOPO de l'IGN.

La commune de MONDEVERT fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Les principaux cours d'eau sont les suivants :

- ✓ Le ruisseau du Moulin du Bois qui marque les limites nord et est du territoire communal.
- ✓ Le ruisseau du Passoir qui marque la limite est du territoire.

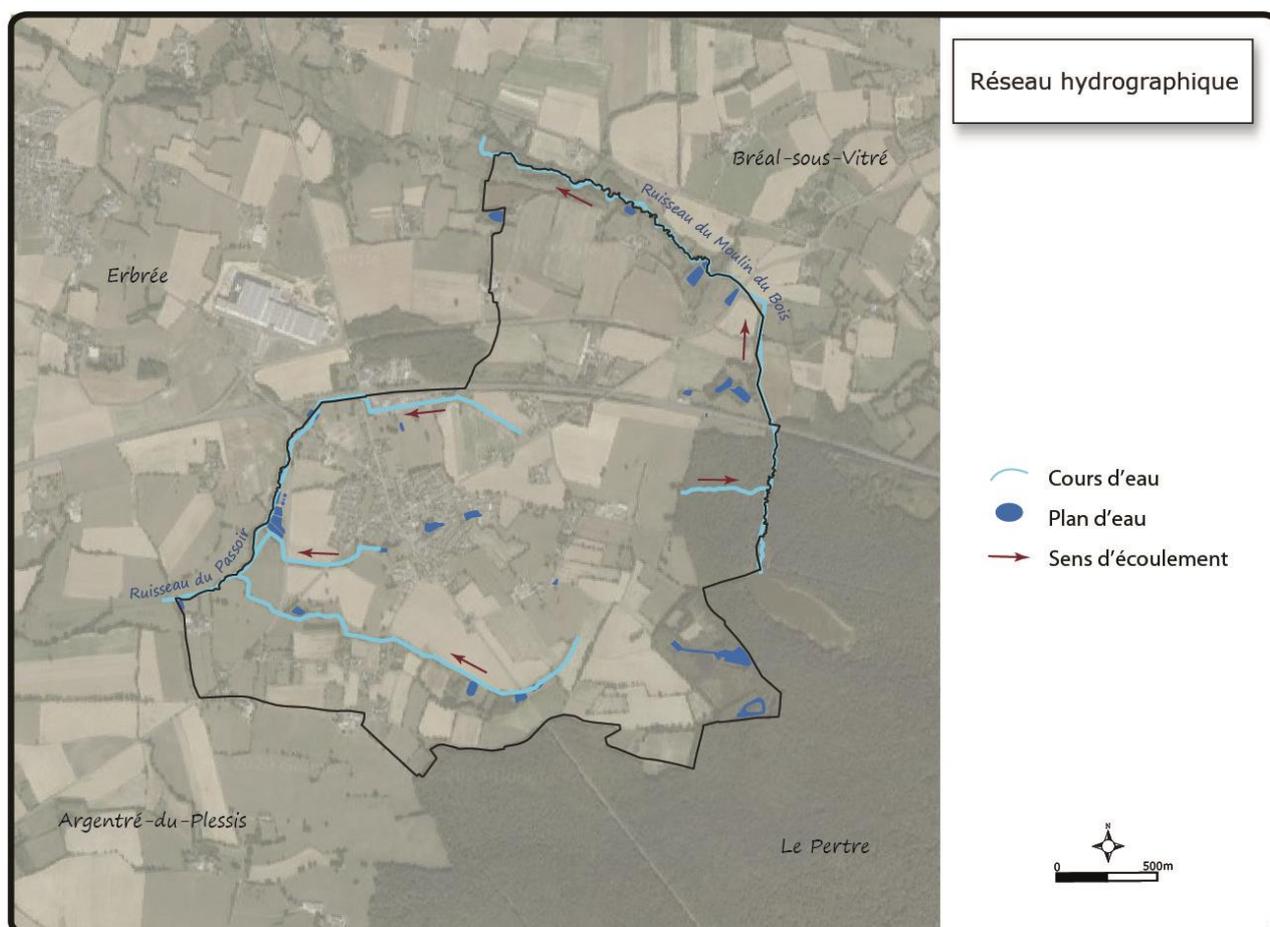
Du fait de la géomorphologie du territoire communal, le réseau hydrographique balloçais irrigue peu le territoire mais constitue ses limites administratives.

La commune possède également plusieurs plans d'eau représentant une surface totale de près de 6,5 ha.

Ce réseau hydrographique, qui s'étend sur environ 9 km, constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques. Étant majoritairement constitué de ruisseaux de tête, ce réseau hydrographique représente un enjeu important pour la qualité des eaux du bassin versant.

Le PLU prend comme référence la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'État en Ile-et-Vilaine.

Cette cartographie peut être amenée à évoluer, les pétitionnaires de travaux doivent se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.



Source : BV Vilaine Amont, IGN BD TOPO

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020

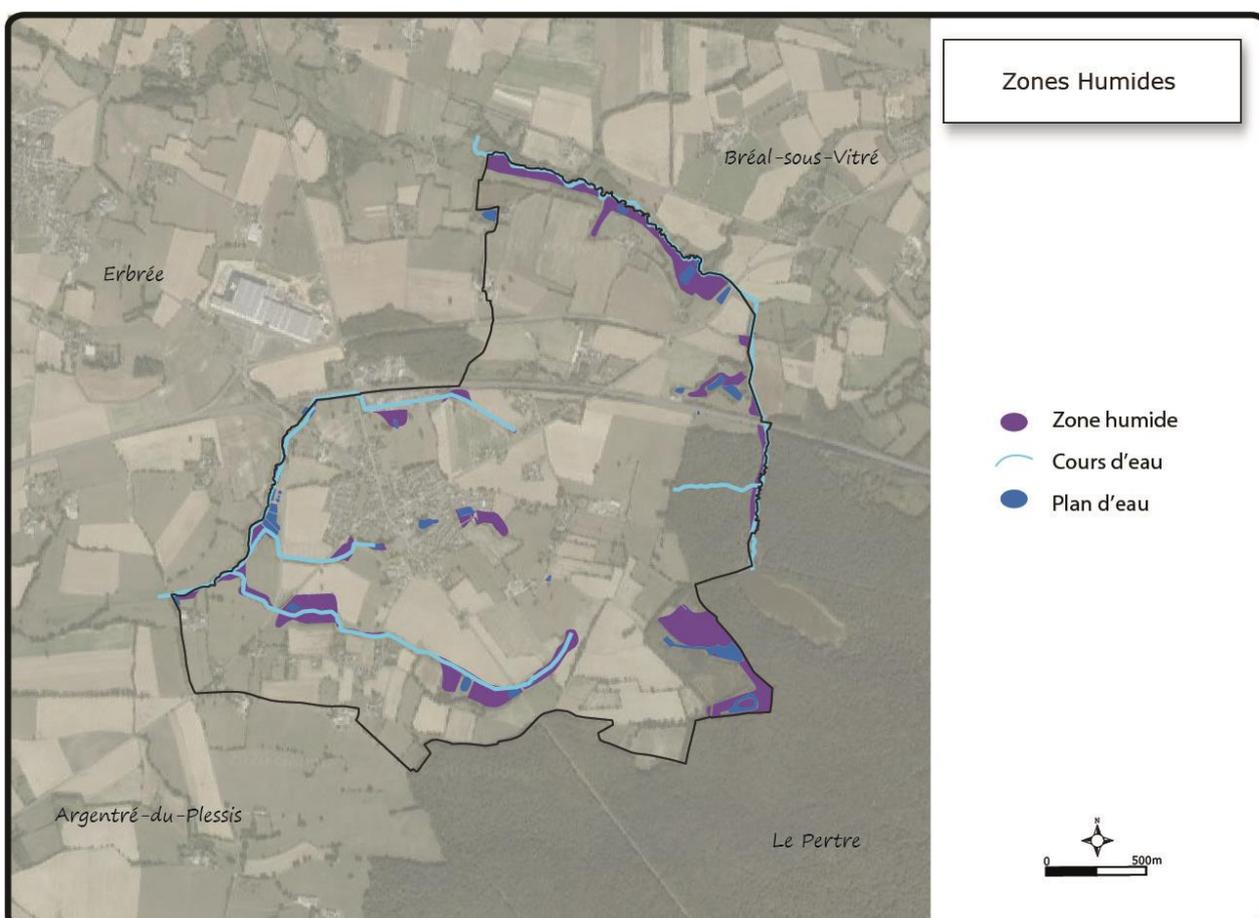
2 L'environnement biologique

2.1 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année." (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

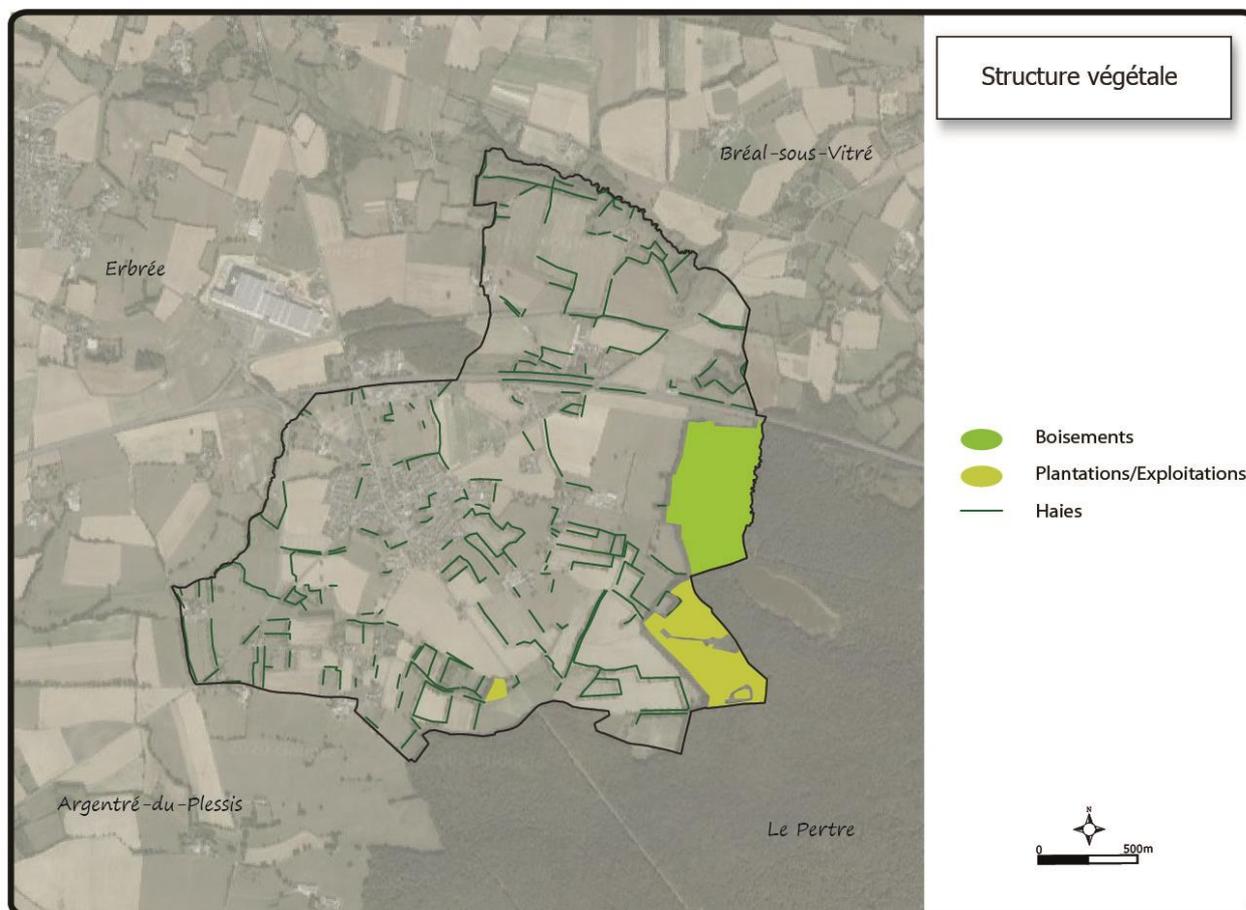
La commune est concernée par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine. L'inventaire communal des zones humides réalisé en 2017 par le SYMEVAL recense **33 ha** de zones humides à MONDEVERT.



Source : BV Vilaine Amont, IGN BD TOPO

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020

2.2 La structure végétale



Source : Breizh Bocage 2015, Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020

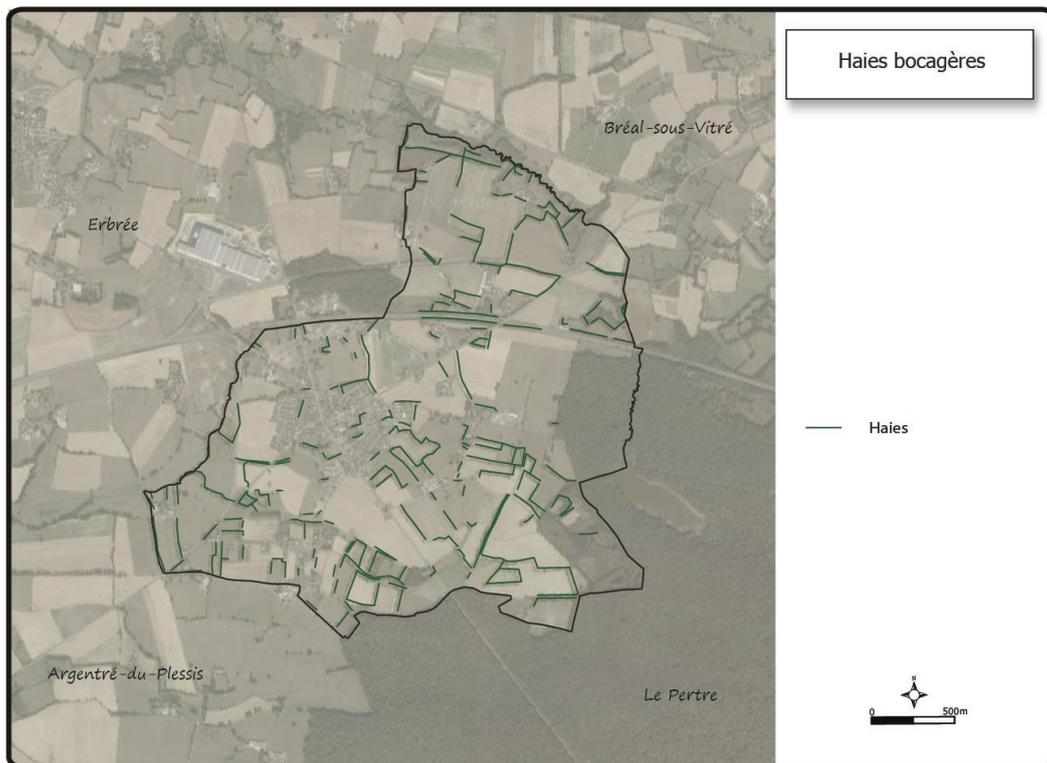
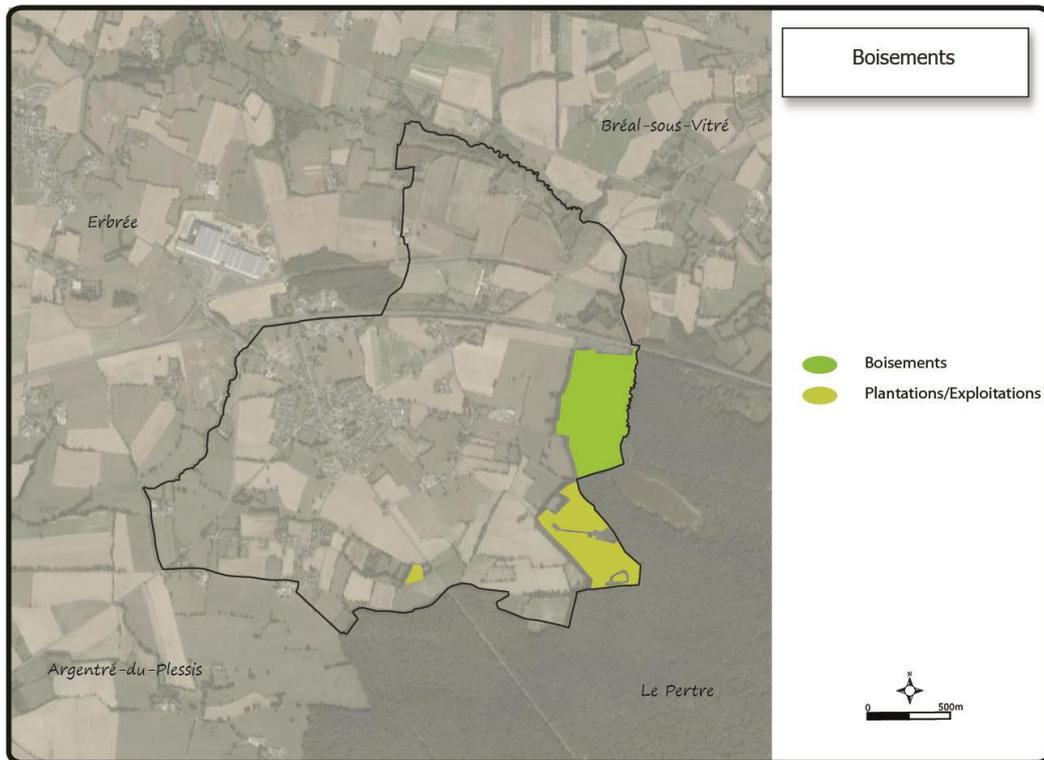
Haies et boisements

Les boisements de MONDEVERT constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les landes, les haies bocagères, les ripisylves (gainés boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Ces boisements (bois et plantations artificielles) couvrent plus de **41 ha** du territoire, soit plus de 8% de MONDEVERT, dont 22,5 ha de plantation et exploitation forestière. Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur près de **28 km**, environ 55ml/ha. Les moyennes départementales et régionales sont, respectivement, de 57ml/ha et 67ml/ha.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



La cartographie ci-dessus représente le bocage communal dont les haies identifiées dans le programme Breizh Bocage.



Les boisements



Les haies bocagères



Les ripisylves



Les évolutions du territoire agro-naturel depuis les années 50 : regroupement et agrandissement des parcelles, disparition de haies bocagères et des vergers, étalement urbain, et construction de la RN 157 (Source : Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours)

2.3 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes sur le plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À MONDEVERT, une ZNIEFF de type II a été répertoriée.

ZNIEFF type I : FORÊT DU PERTRE (530006332)

Cette ZNIEFF est implantée sur les communes d'Argentré-du-Plessis, Bréal-sous-Vitré, Le Pertre et MONDEVERT. Elle couvre **1 513,48 ha** dont 31 ha sur le territoire mondevertais.

Description

Chênaie-hêtraie.

Intérêt botanique : groupements végétaux variés.

260 taxons recensés dont 3 espèces protégées, *Drosera intermedia*, *Pilularia globulifera* et *Luronium natans*.

Présence d'une espèce rare pour la région, *Pyrus cordata* (Poirier sauvage).

Intérêt ornithologique : nidification de 32 espèces d'oiseaux dont 5 peu courantes dans la région : la Bondrée apivore, le Faucon hobereau, la Huppe fasciée, le Rougequeue à front blanc et le Pic mar.

Intérêt mammalogique : présence de 2 espèces de chauves-souris en période de reproduction, le Murin de Daubenton et l'Oreillard gris.



Source : INPN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020

2.4 Les continuités écologiques de MONDEVERT

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de MONDEVERT, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.4.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur MONDEVERT :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

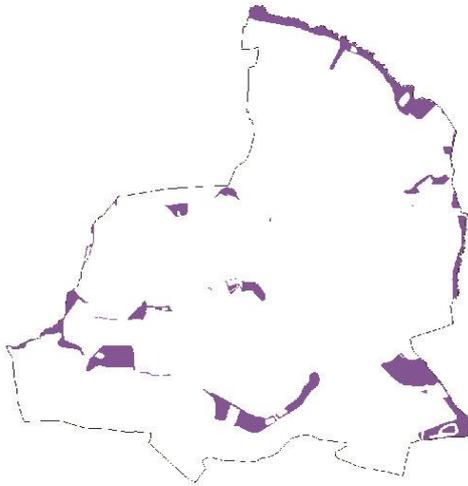
La sous-trame des milieux humides est basée sur l'inventaire communal réalisé en 2017 par le SYMEVAL.

La sous-trame aquatique est basée sur les l'inventaire des cours d'eau réalisé par le BV Vilaine Amont.

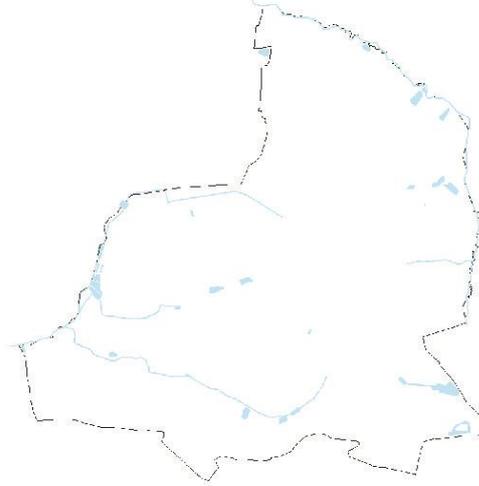
Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

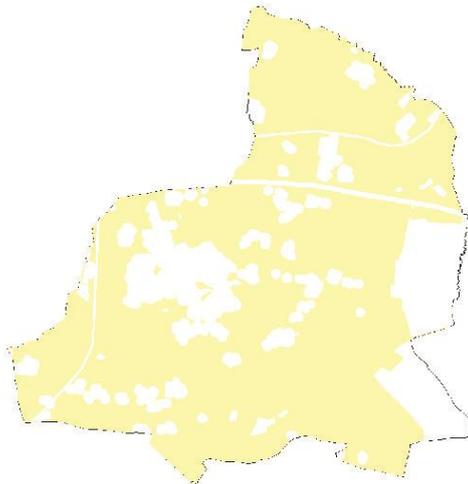
Sous-trame zones humides



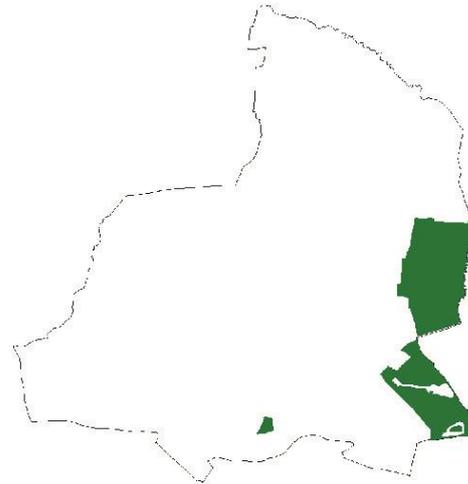
Sous-trame aquatique



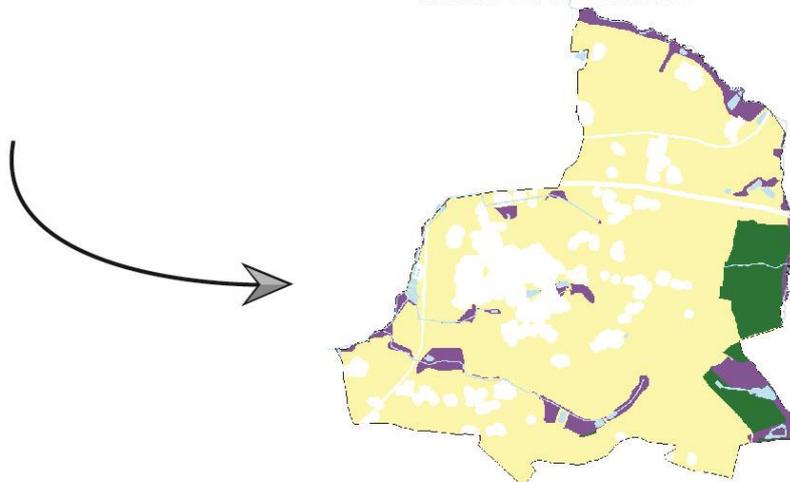
Sous-trame milieux ouverts



Sous-trame forestière



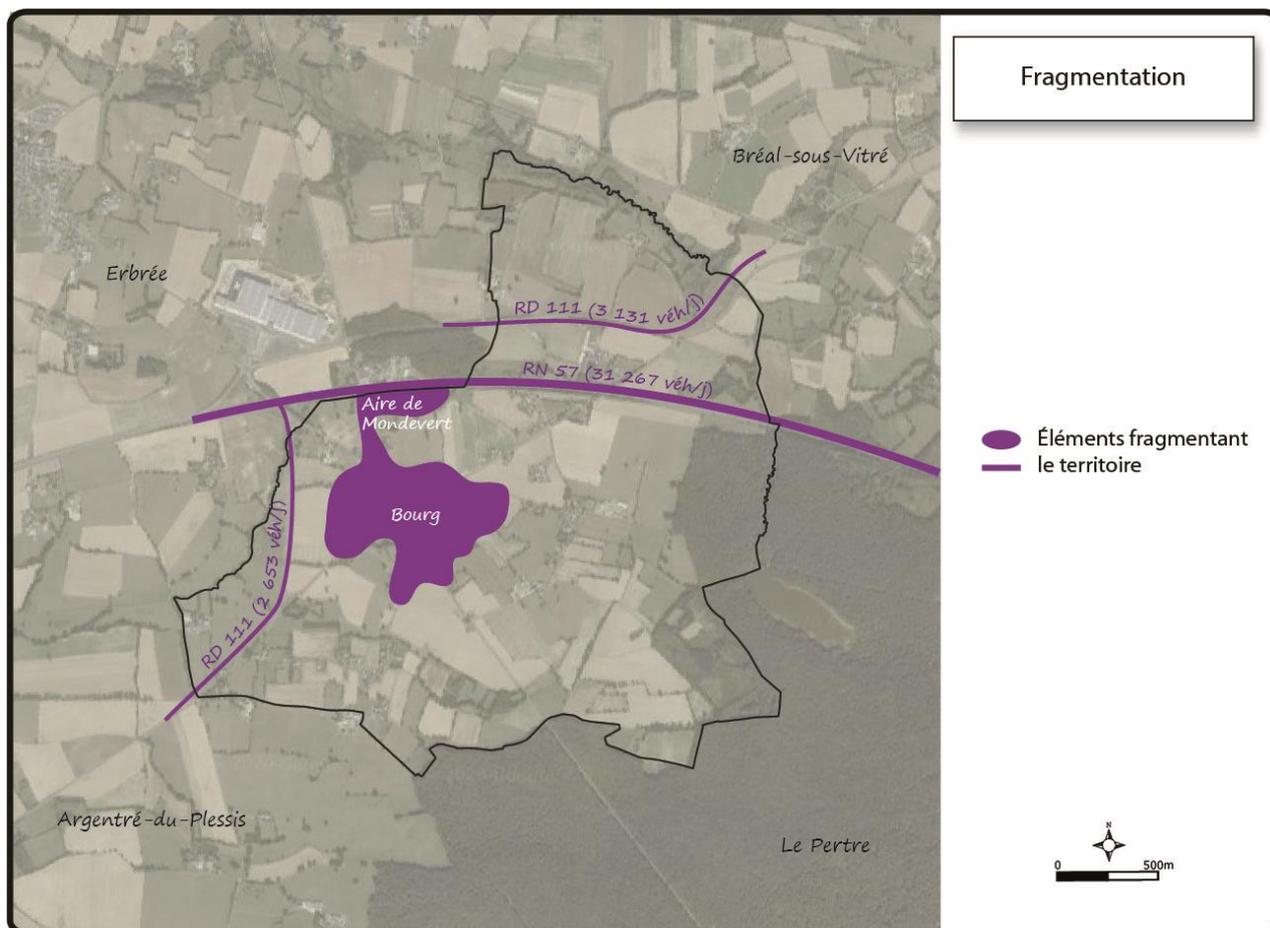
Trame verte et bleue



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Les taches urbaines du bourg et de l'aire de Mondevert ainsi que la RN 57 et la RD 111 peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



Source : Orthophoto - CD 35

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020

2.4.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

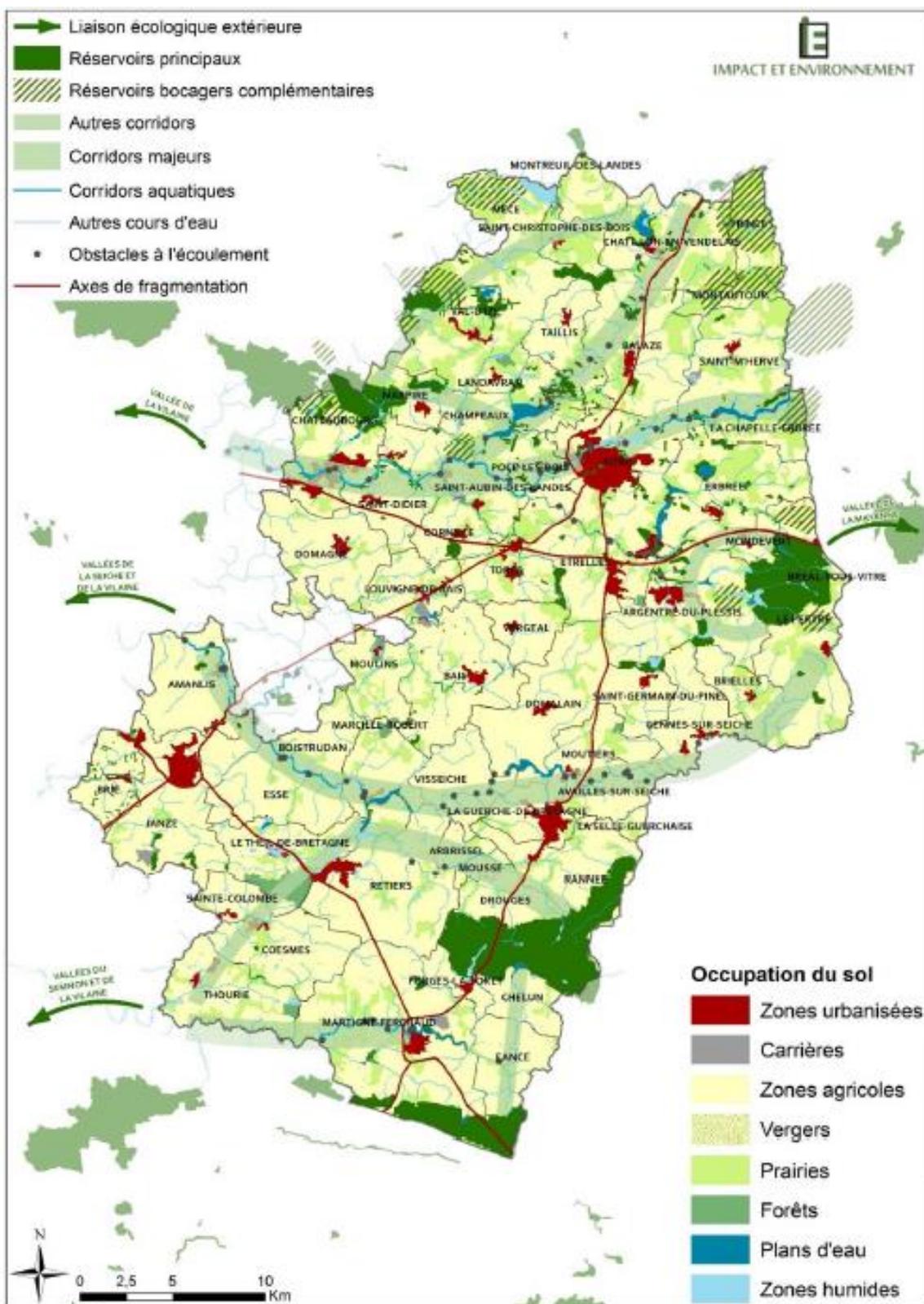
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

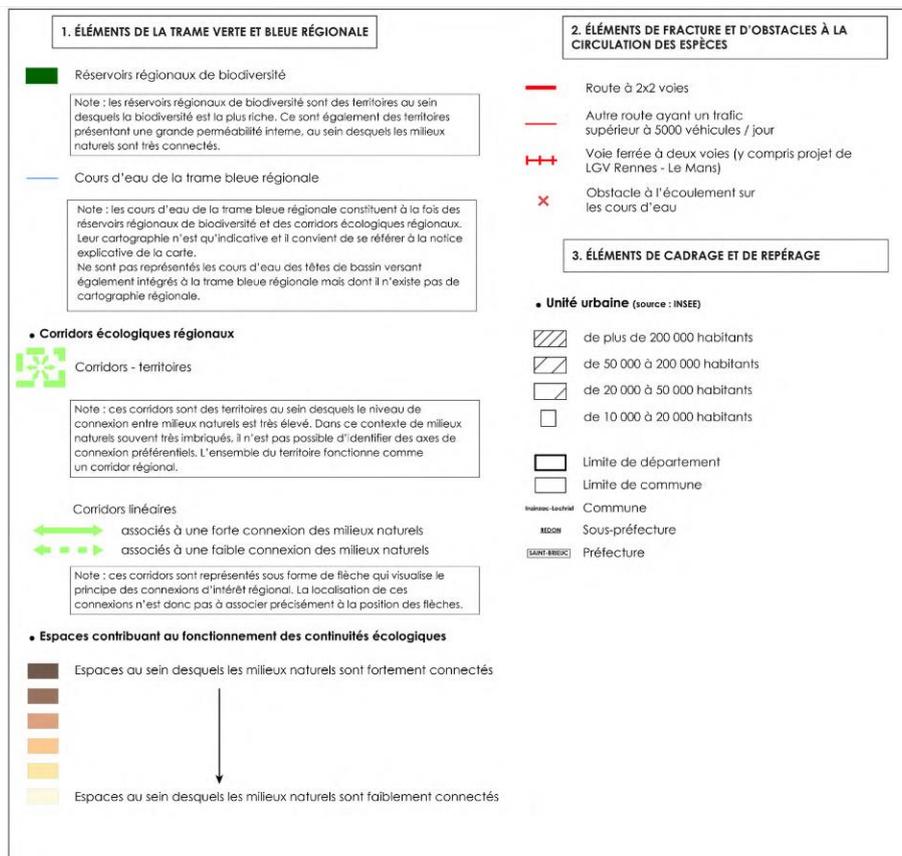
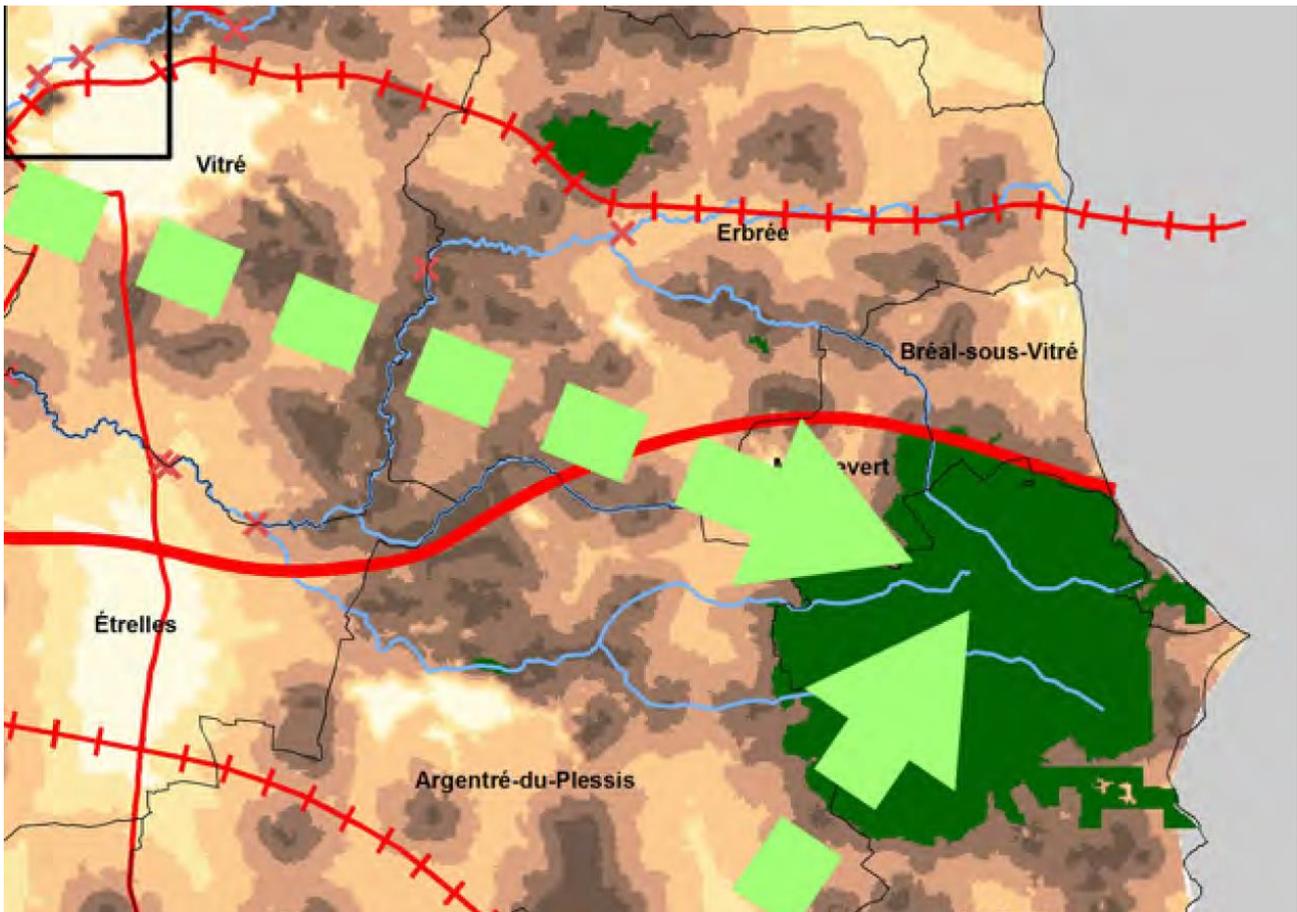
Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de MONDEVERT possède une ZNIEFF de type II : « Forêt du Pertre » (530006332).

À une échelle plus large, le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne et le SCoT du Pays De Vitré donnent également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.

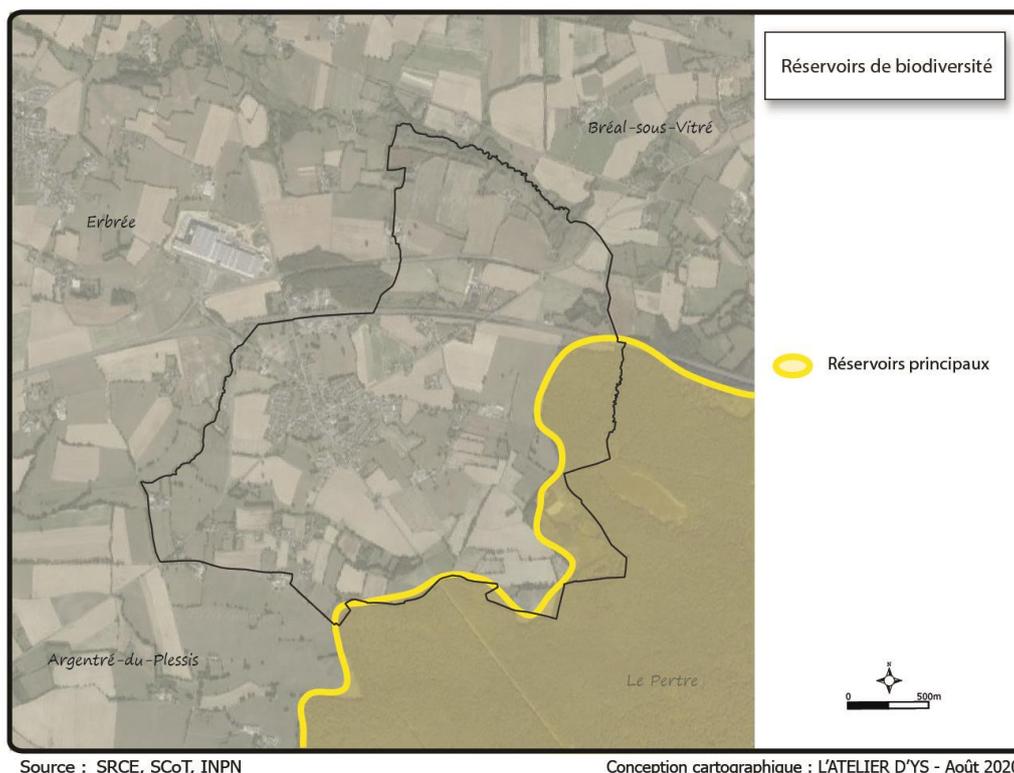


Extrait du SCoT du Pays de Vitré (DOO, p.56).



Extrait du SRCE de Bretagne (zoom sur la commune de MONDEVERT).

Nous pouvons ainsi considérer que la forêt du Pertre constitue un réservoir principal de biodiversité à MONDEVERT.



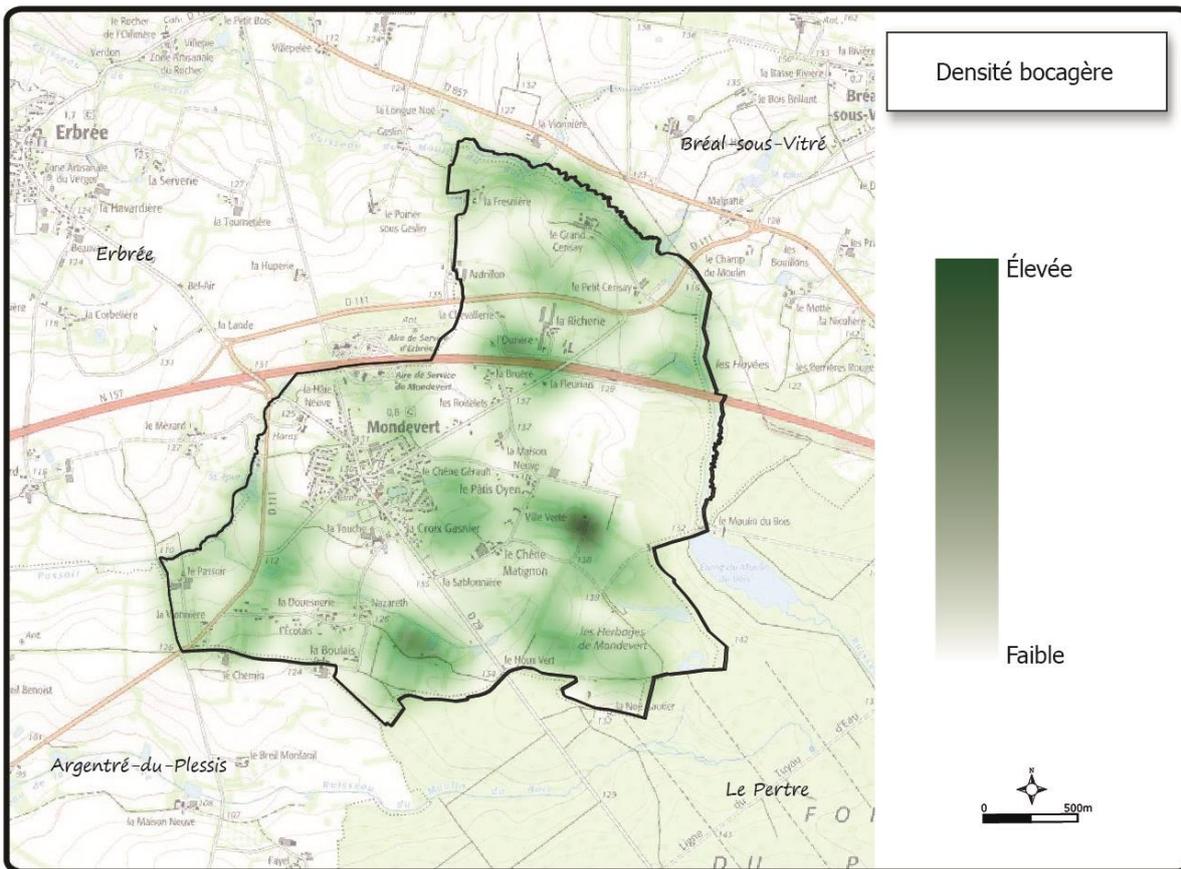
L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les analyser. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des zones humides et localisation des boisements).

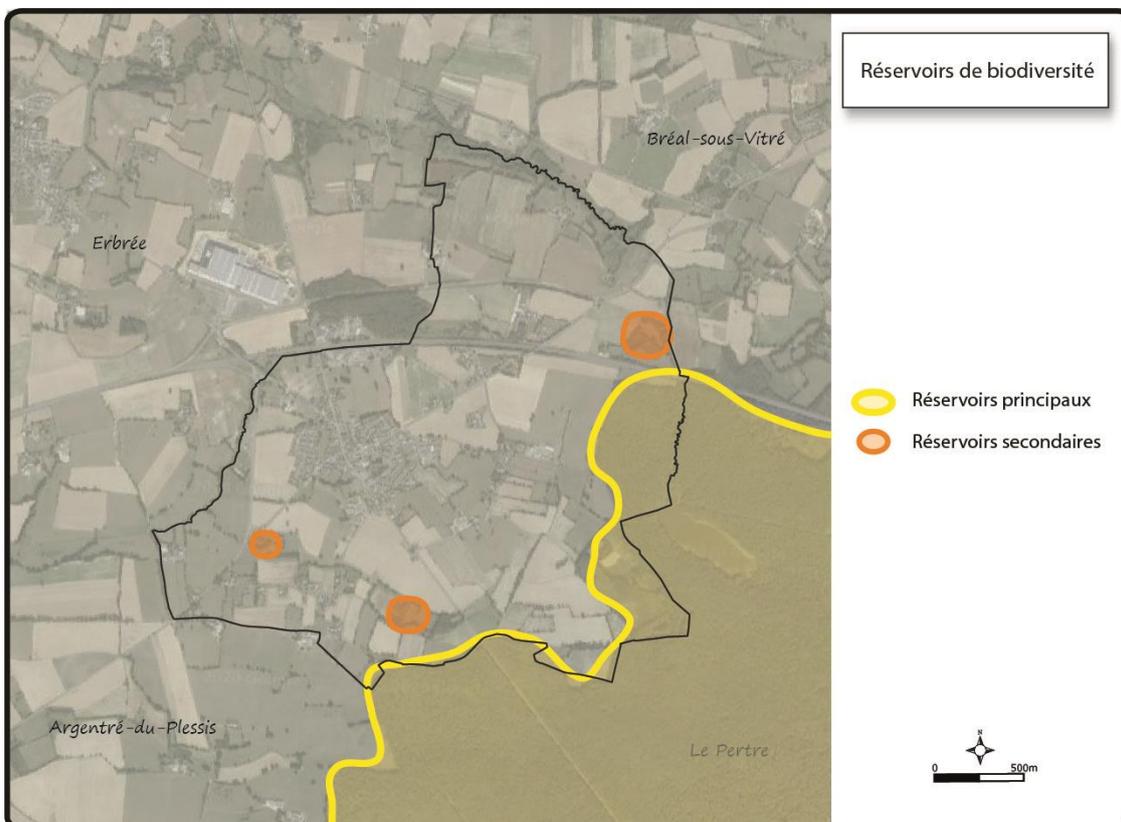
Le maillage bocager a également été étudié sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère mondevertaise a été modélisée sur la carte ci-dessous (environ 28 km, de haies soit 55 ml/ha.⁸).

⁸ 57 ml/ha en Ille-et-Vilaine et 67 ml/ha en Bretagne en 2008 (source AGREST-DRAAF Bretagne)



Source : Breizh Bocage 2015

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020



Source : Orthophoto, SRCE, SCoT, INPN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020

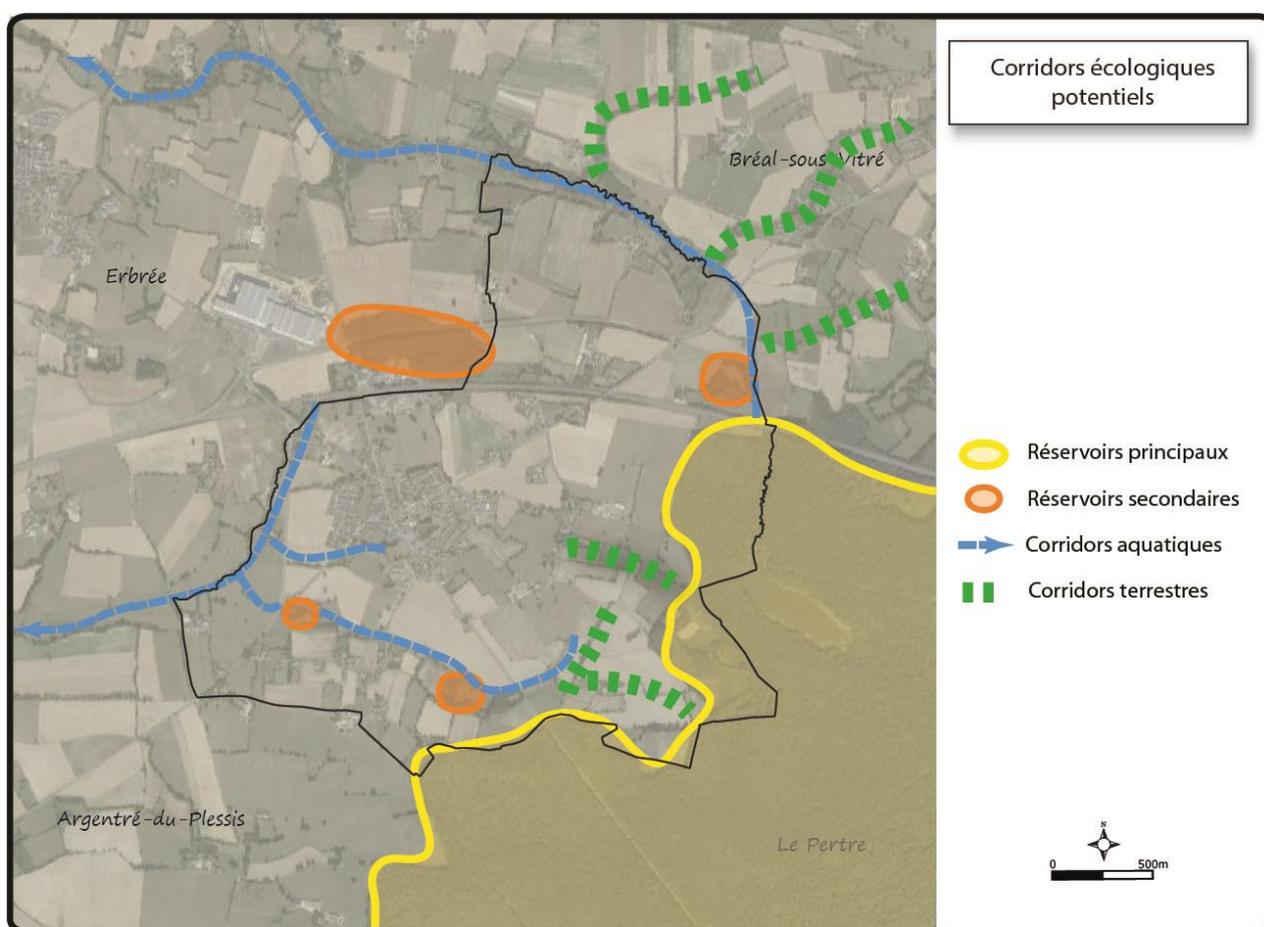
2.4.3 L'identification des corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...



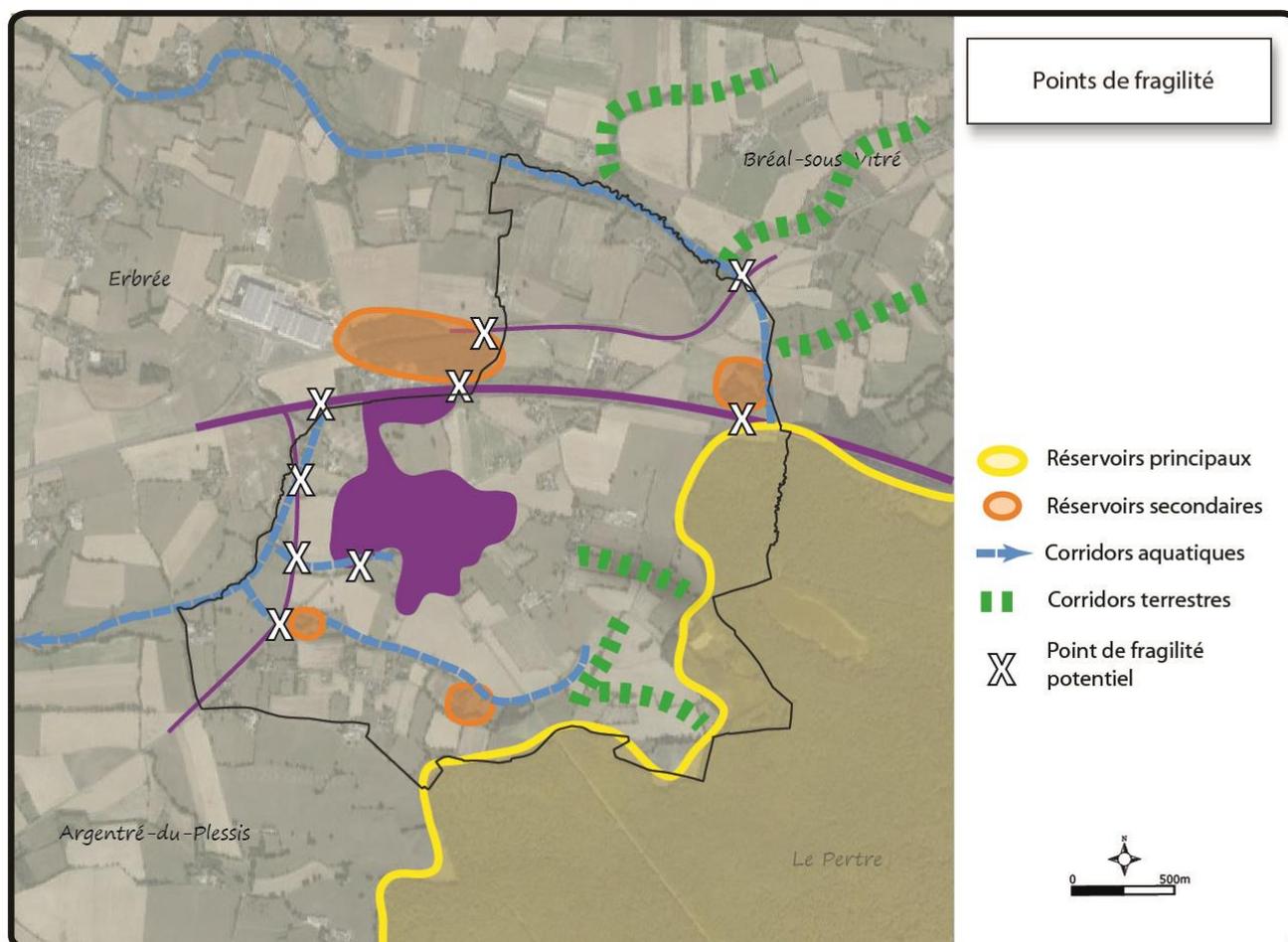
Source : Orthophoto, SRCE, SCoT, INPN, BV Vilaine Amont

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020

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.

2.4.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020

Au moins trois entités génèrent des points de fragilité potentiels :

- ✓ Le franchissement de la RN 157,
- ✓ La traversée sud du bourg,
- ✓ Le franchissement de la RD 111,

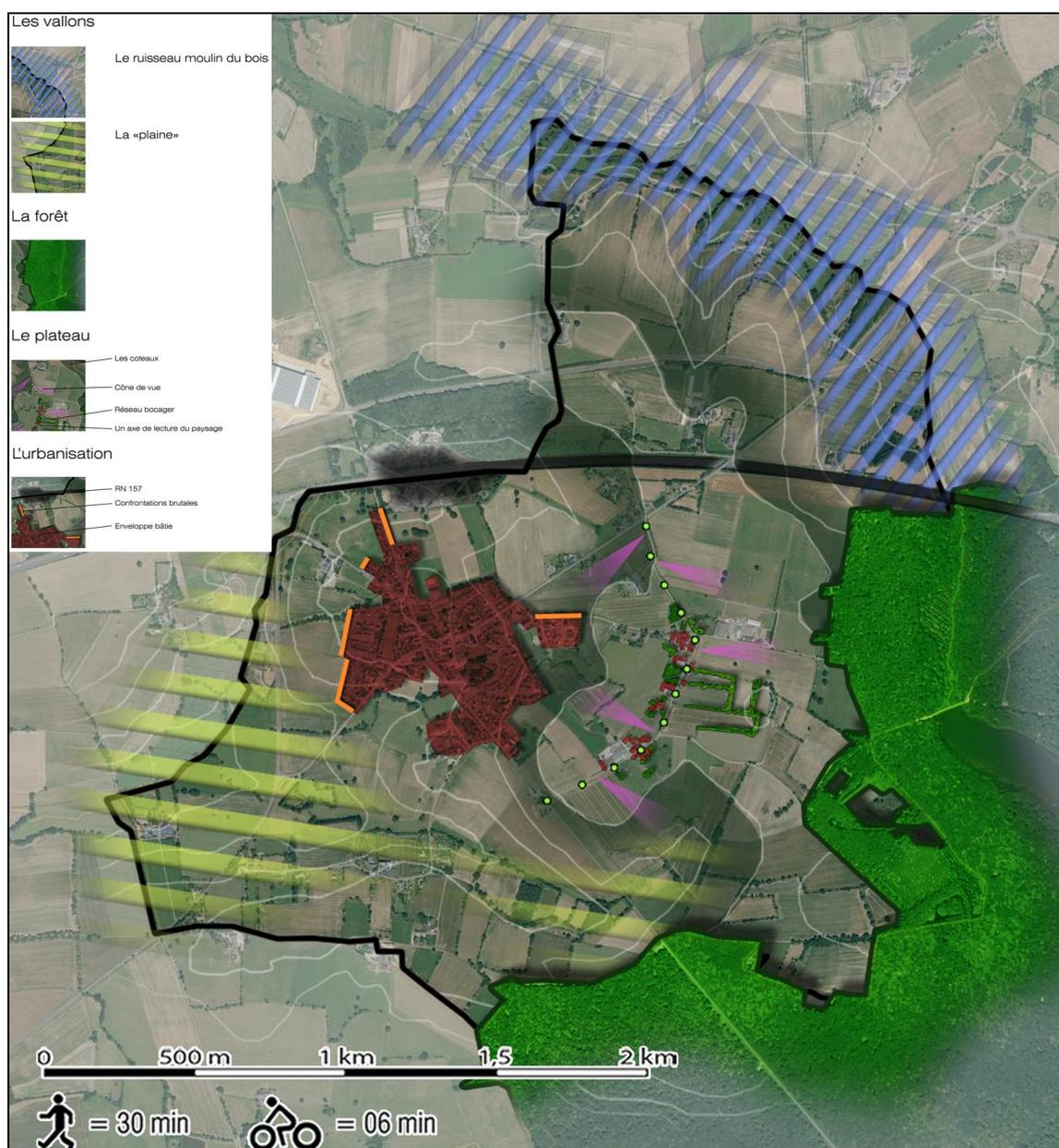


Franchissement de la RD 111 (La Vionnière) – Vue en direction du sud

3 L'analyse paysagère

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les vallons, la forêt, le plateau, ainsi que le paysage urbain. La campagne et l'ouverture du paysage seront également abordées, non en tant qu'entités propres, mais pour leurs incidences dans le paysage et dans la façon de le percevoir.

L'établissement de ces unités permet la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. La problématique de la promenade sera également abordée, en tant que moyen de connaissance et de reconnaissance du territoire.



Carte des unités paysagères

La campagne :

Il est important pour synthétiser le paysage communal, de rappeler son fort caractère rural. Il s'agit d'un paysage d'une campagne mixte. En effet, l'observation de la carte des unités boisées montre l'hétérogénéité des haies bocagères et des boisements. La campagne alterne ainsi les ambiances, et propose des scènes largement ouvertes par séquence, mais également une campagne encore partiellement bocagère.



Une campagne contrastée. Le paysage est majoritairement ouvert, mais des trames de bocage sont encore présentes et créent différents plans boisés

Les hameaux et les fermes ponctuent régulièrement le paysage de campagne et le caractérisent. Il s'agit d'ensembles construits traversés majoritairement, rarement en impasse, qui animent les bords des routes communales. Les bâtiments anciens construisent parfois l'espace public des hameaux et de la voirie.



Les hameaux ponctuent le paysage de campagne de MONDEVERT

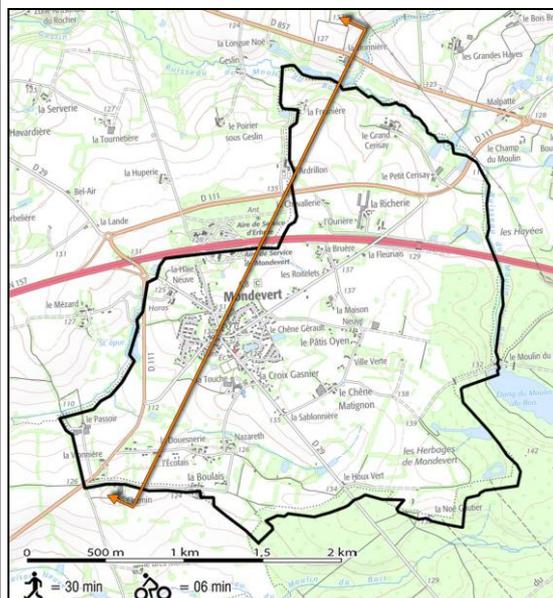
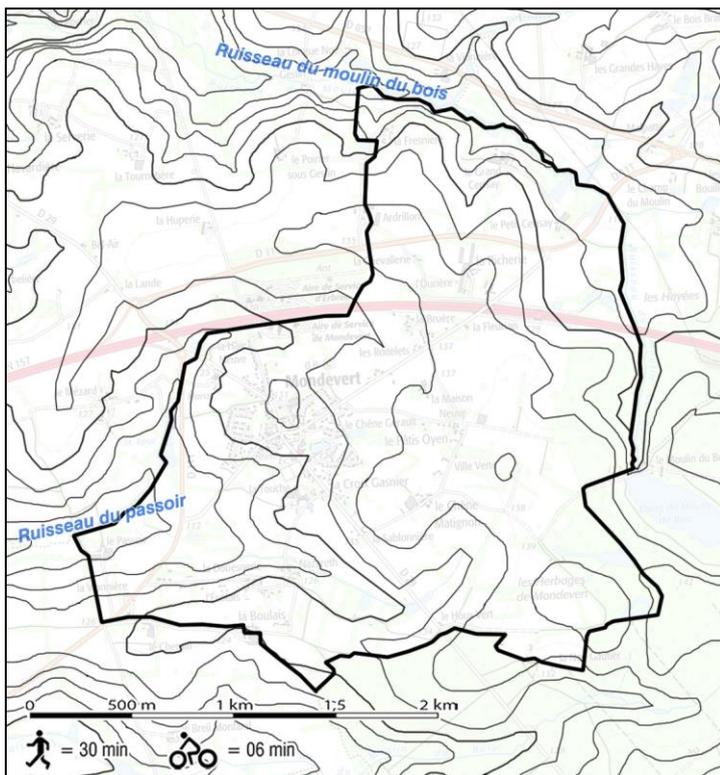
L'agriculture apparaît comme une actrice majeure du paysage, notamment en termes d'animation et de maintien des espaces ouverts. Ce paysage caractéristique n'est pas figé et alterne les parcelles de différentes hauteurs, formes, matières et couleurs au gré des cultures. Il évolue au cours de l'année, et les différentes pratiques agricoles permettent d'identifier un moment propice du calendrier.



L'agriculture, une actrice majeure du paysage. Les champs et leurs variations en composent parfois le motif principal

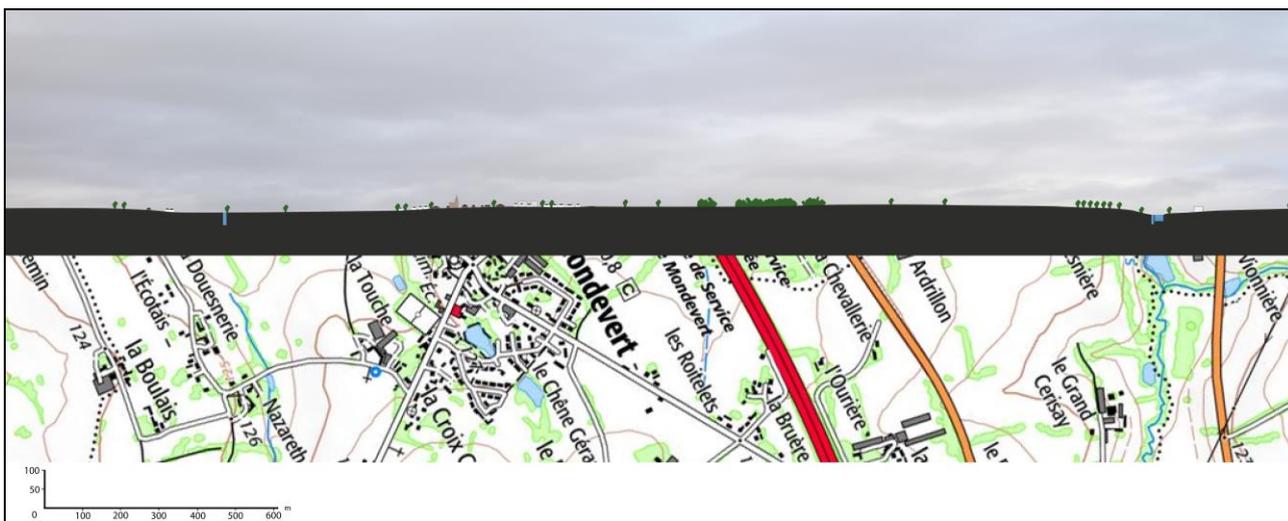
Les vallons :

On trouve sur le territoire communal de MONDEVERT deux ruisseaux principaux, et les vallons associés. L'observation du plan de nivellement montre que ces derniers représentent des resserrements du relief, perceptibles dans le paysage. Ils en composent les animations du relief les plus notables, contrastant avec le plateau plus « calme » en terme de nivellement.



Plan de nivellement. Resserrement du relief matérialisant les vallons

Trait de coupe



La coupe montre les variations altimétriques au passage des ruisseaux

Les deux ruisseaux ne présentent cependant pas les mêmes caractéristiques, et se différencient dans le paysage. Le vallon du ruisseau du moulin du bois est plus encaissé et ses coteaux plus abruptes. Il se distingue ainsi davantage comme une entaille du socle (de loin notamment) que le vallon du ruisseau du passoir.



Le ruisseau du moulin du bois présente un relief plus marqué, et apparaît dans le paysage comme une entaille du socle

Le tracé de l'eau est lisible par la continuité de la ripisylve qui accompagne le ruisseau, plutôt en fond de parcelles agricoles. En effet, il n'existe qu'un point de franchissement du cours d'eau sur le territoire communal. Ce dernier, associé à la vitesse de la voiture, et à la ripisylve n'offre pas de véritable scène rivulaire. Les essences qui prennent place autour du cours d'eau en revanche évoquent celles des zones humides et traduisent la présence de l'eau proche.



Le tracé de l'eau matérialisé par la ripisylve, souvent en fond de parcelle agricole



Pas de véritable scène rivulaire mais un aperçu sur le cours d'eau au point de franchissement

Le vallon du ruisseau du passoir est composé, sur le territoire communal, du lit principal et de petits affluents quant à lui. Il présente un nivellement plus souple, le faisant apparaître dans le paysage comme une ondulation souple du socle.



Le vallon du ruisseau du passoir apparaît dans le grand paysage comme une ondulation souple du socle

Le paysage qui en résulte s'apparente à un paysage de plaine avec un large fond de vallon ouvert. La présence de l'eau là encore est matérialisée par la ripisylve continue, permettant de lire le tracé du cours d'eau.



Large fond du vallon. Le tracé du cours d'eau est matérialisé par la ripisylve

La présence de l'eau est également mise en scène par les essences autour du ruisseau, mais aussi par la présence d'ouvrages en relation directs à l'eau. On trouve ainsi une pièce d'eau attenante, mais surtout les bassins de la station d'épuration.



La ripisylve enfrichée ne permet pas de vue sur l'eau, mais cette dernière est révélée par la roselière notamment, une pièce d'eau, et les bassins de la station d'épuration

La forêt :

MONDEVERT accueille sur son territoire communal une portion de la forêt du Pertre. Cette dernière, associée aux ripisylves, aux boisements associée 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.

Les horizons boisés représentent ainsi une image familière de la commune, en arrière plan des parcelles agricoles le plus souvent.



Les horizons boisés, une image familière de MONDEVERT

Si elle occupe une grande place visuelle au sein du grand paysage de MONDEVERT, la forêt en revanche apparaît comme un site imperméable depuis le territoire communal. Deux cheminements existent, qui la longent, mais ne permettent pas d'y pénétrer, et donc de se l'approprier comme un espace récréatif de la commune.



Deux portions de chemins longent la forêt, mais ne permettent pas d'y accéder

Le plateau :

Le territoire communal de MONDEVERT s'articule autour d'un plateau central. Ce dernier compose un rare et large replat, contrastant avec les pentes des coteaux des vallons. Lisible sur la coupe et le plan de nivellement précédents, il est également marqué dans le paysage.



Le plateau, un espace ouvert et plat. Son relief contraste avec la pente des coteaux (dernière image)

La route le traversant du nord au sud condense le paysage communal. En effet, elle compose une sorte de synthèse du paysage de MONDEVERT, en offrant vues et lisibilité sur la campagne ouverte, mais également la campagne bocagère, la forêt, des hameaux, et le bourg au sud. Sécurisée, elle paraîtrait tout à fait appropriée pour une « promenade communale », permettant de découvrir les différentes entités de MONDEVERT.



La route à l'est du bourg offre des vues et une compréhension des paysages de campagne ouverte, de forêt, de campagne bocagère...



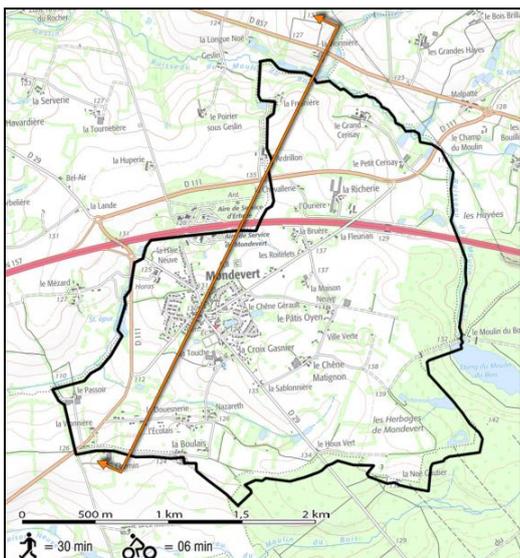
...mais également sur les paysages urbains du bourg et des hameaux

L'urbanisation :

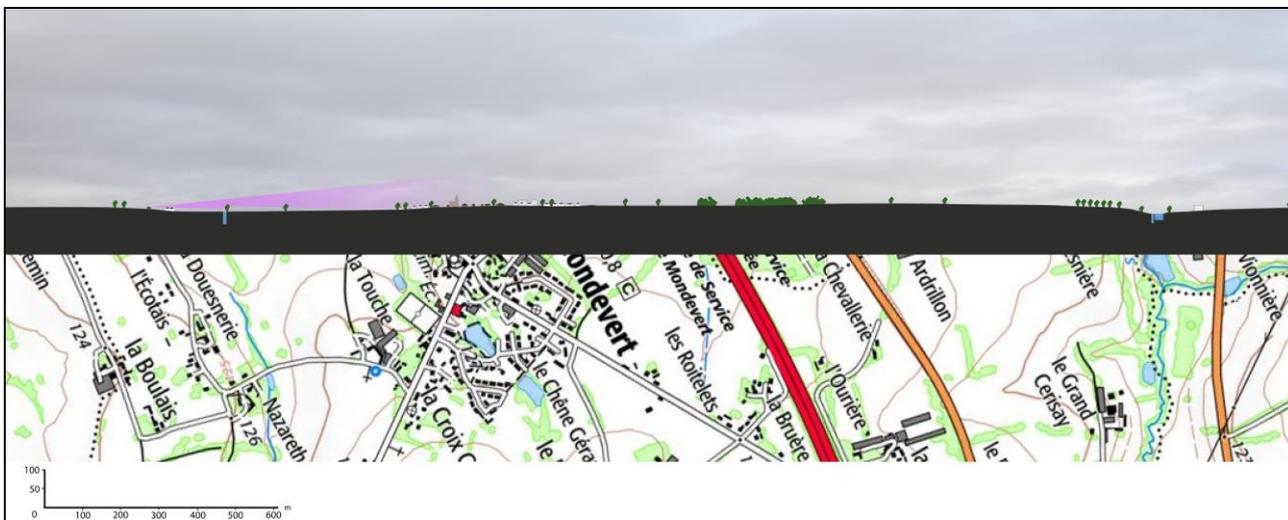
Le bourg originel prend place sur un « promontoire ». Il est ainsi visible depuis l'ouest de la commune. On notera à cette échelle que l'étalement urbain tend à faire apparaître le clocher en arrière-plan.



Vue sur le bourg depuis l'ouest. Le clocher est repoussé en arrière plan par l'étalement urbain



Trait de coupe



Le bourg sur un « promontoire »

Les extensions urbaines créent parfois des confrontations brutales entre l'espace agro-naturel et l'espace construit. On trouve à MONDEVERT des exemples d'intégration réussies, permettant de limiter ces confrontations, en les intégrant au paysage, au sud et à l'ouest notamment.





Exemples d'intégration réussies par le végétal, que ce soit les vestiges de haies bocagères sur la première image, ou les plantations d'entrée de bourg ci-dessus

Mais ce principe de transition et de filtre semble ne pas toujours avoir été pratiqué, et certaines confrontations sont plus brutales, et tendent à aseptiser le paysage ; soit en présentant des fonds de parcelles, soit en offrant une vue directe sur des pignons clairs pas toujours contextualisés.



Confrontation brutale entre l'ouverture des champs et les espaces construits. L'implantation, l'absence de filtre, les couleurs des pignons ou le traitement des limites tendent parfois à aseptiser le paysage

On constate le même phénomène en campagne, où les fermes et les hameaux sont parfois accompagnés de maisons récentes, dispersant les pignons clairs au sein d'une campagne ouverte, où ils sont de fait très visibles. L'impact de ces opérations ne semble pas avoir été mesuré au préalable, et ces pavillons focalisent

l'attention visuelle et altèrent la lecture et la compréhension du paysage. Ils tendent à banaliser et à aseptiser le paysage propre de la campagne communale. Notons qu'une seule maison peut gravement impacter le paysage en interrompant une continuité paysagère par exemple.



Attention au mitage en campagne et aux formes et couleurs des bâtis qui risquent de banaliser le paysage

Les bâtiments d'exploitation (comme les stabulations) semblent ne pas être considérés comme des éléments architecturaux à part entière, qui peuvent participer du paysage. Ils représentent pourtant de grands volumes, également en campagne, et donc très visibles du fait des espaces ouverts qui les bordent.



Stabilisation et impact sur le paysage de ces grands volumes sans intégration

Le traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg, mais surtout en campagne, mériterait une attention vigilante. Les haies mono-spécifiques et rigidement taillées sont particulièrement déconseillées, car elles dénotent fortement avec le vocabulaire bocager déjà mis à mal de la commune. De plus, les essences comme le thuya par exemple, sont des arbres, qui peuvent atteindre des tailles très élevées. Leur entretien devient délicat, et les formes arborées ainsi générées ont un impact important dans le paysage. Certaines clôtures, murs en parpaings, panneaux béton, brise vue vert...aseptisent également le paysage.



Attention aux haies mono-spécifiques et persistantes, rigidement taillées, à leur évolution, et aux formes générées depuis le grand paysage. La problématique du traitement des limites doit se poser pour les futures installations. Les haies persistantes et de grande ampleur posent en plus la question de la sécurité en retenant le gel en hiver

La RN 157 traverse la commune au nord, d'est en ouest. Dans le paysage, sa présence se signale surtout par le bruit des véhicules qui l'emprunte. Elle est en effet assez discrète visuellement. D'une part, elle est en partie encaissée sur le territoire communal, et donc peu perceptible ; lorsque ce n'est pas le cas, le végétal filtre la vue et l'intègre au paysage.



La RN 157, discrète dans le paysage

Il existe un point de franchissement sur MONDEVERT. Le pont en surplomb offre ainsi des vues sur la route, qui devient une composante du paysage communal.



Des images « routières » appartenant au paysage communal

Inversement, MONDEVERT est également discrète depuis la route, en partie encaissée. Seule l'aire de service crée une véritable connexion.



Peu de connexions visuelles à la commune depuis la RN 157

(Source : Streetview)

La promenade :

Il n'existe pas aujourd'hui d'inventaire des promenades de MONDEVERT. La mairie étudie le sujet et programme sa création. Ceci constituera une véritable plus-value liée aux nombreuses potentialités paysagères de la commune. La promenade apparaît comme une première mesure de protection « officielle », par identification, connaissance et appropriation du territoire

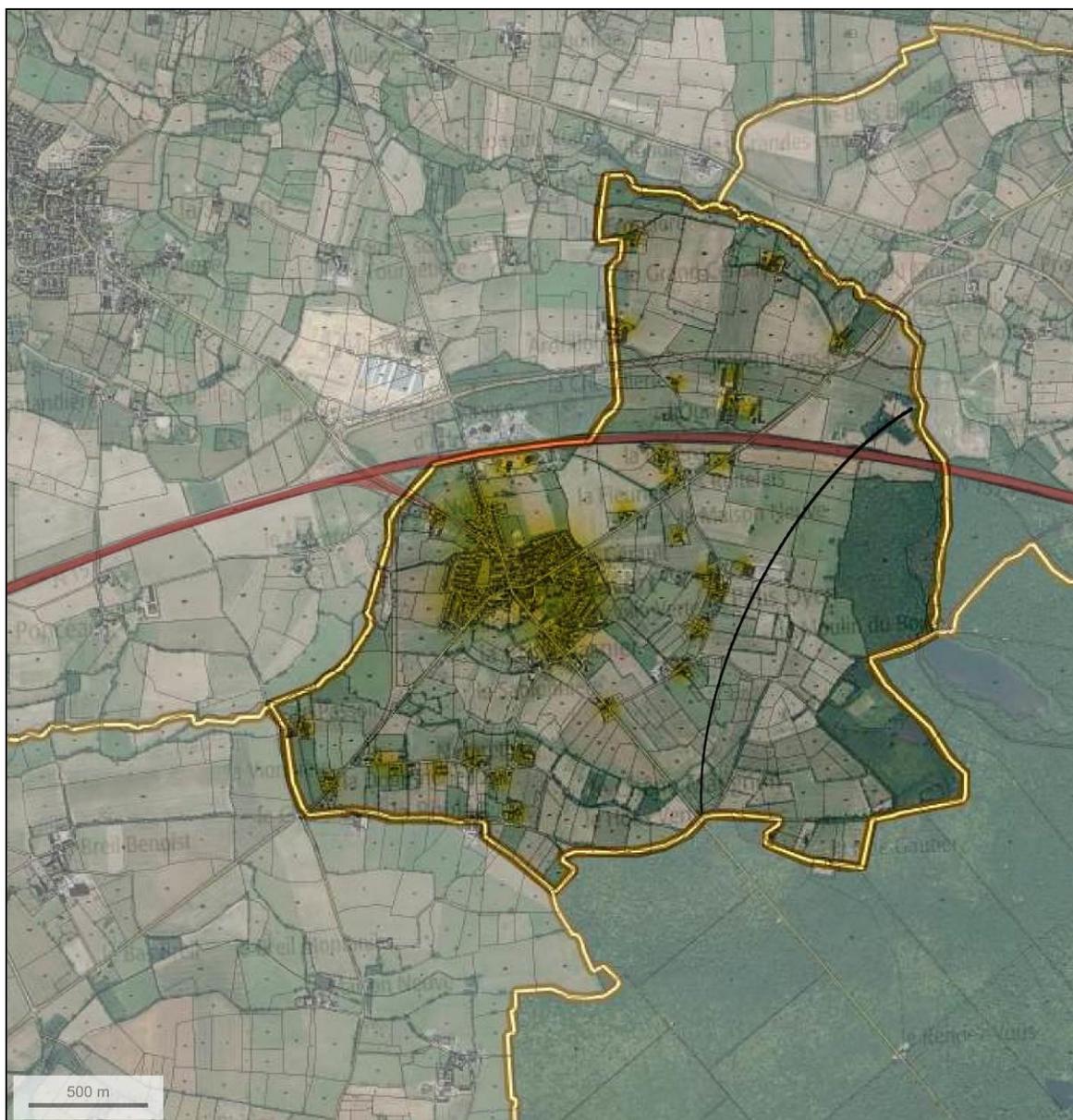
Il faut encourager la démarche et la poursuivre. On pourrait imaginer des itinéraires profitant des chemins ruraux et d'exploitation, de la forêt... permettant par des aménagements sobres de découvrir les entités paysagères communales.

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Répartition du bâti sur le territoire

La répartition du bâti sur la commune de MONDEVERT, est caractérisée par plusieurs aspects :

- Un centre-bourg qui se développe sur la partie ouest du territoire ;
- La présence de la RN157, qui traverse le territoire au nord, à proximité de la zone artisanale ;
- 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.



4.2 Repères et points de vue vers le bourg

La localisation du centre-bourg, sa configuration, et son approche, sont perceptibles, dans un premier temps, par la présence de constructions d'habitations récentes, généralement bien intégrées dans le paysage. Ces constructions forment un repère visuel à l'approche du bourg. Néanmoins, le clocher de l'Eglise se repère tardivement.



Les premières constructions visibles puis le clocher, photographies depuis l'accès sud-ouest vers le centre-bourg – rue du Plessis



Les premières constructions visibles puis le clocher, photographies depuis l'accès nord-ouest vers le centre-bourg – RD 29



Les premières constructions visibles puis le clocher, photographies depuis l'accès nord-est vers le centre-bourg – l'Épine Verte, puis rue des Trois Provinces.



Les premières constructions visibles puis le clocher, photographies depuis l'accès sud-est vers le centre-bourg – RD 29, rue de la Forêt

4.3 Le bourg et le grand paysage

Le grand paysage est également très présent. Ces paysages lointains sont visibles depuis les entrées de ville, ainsi que depuis le centre-bourg.



Photographies depuis l'accès sud-ouest en direction du centre-bourg – rue du Plessis.



Photographies depuis l'accès nord-ouest en direction du centre-bourg – RD 29.



Photographies depuis l'accès nord-est en direction du centre-bourg – l'Épine Verte.



Photographies depuis l'accès sud-est en direction du centre-bourg – RD 29.

4.4 Les entrées de ville

La cartographie met en évidence quatre entrées de ville.

Les entrées de ville peuvent être identifiées par le biais de différentes notions : urbanisation, densité, traitement des voiries, fronts bâtis, points de vue, usages...

Elles sont caractérisées par des séquences. Sur la commune de MONDEVERT, ces séquences se distinguent classiquement par une progression dans un tissu urbain diffus, puis présent de manière plus significative dans le centre-bourg.

Ces séquences permettent d'appréhender l'espace au fur et à mesure de l'approche au centre-bourg.

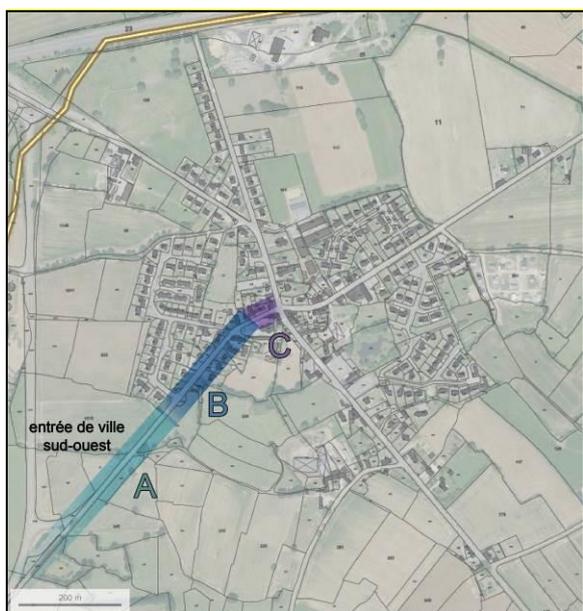
Les entrées de ville sont identifiables par les étapes suivantes :

- Séquence A : un espace rural présent, un habitat imperceptible.
- Séquence B : le début d'une urbanisation diffuse et aléatoire : début d'une structure de l'espace.
- Séquence C : la présence d'un front bâti continu, une signalétique pour les piétons, des mitoyennetés et une densité plus présente qui marquent l'arrivée dans le centre-bourg.



Cartographie des quatre entrées de ville repérées à MONDEVERT.

Entrée sud-ouest :



Séquence A, un espace rural très présent :



Séquence B, des lotissements, des aménagements pour piétons :



Séquence C, un front bâti, la présence de l'Eglise, l'intersection centrale :



Photographies de l'entrée de ville sud-ouest - Séquences A, B, C.

Entrée nord-ouest :



Séquence A, un accès depuis la RN157 et la présence du centre équestre :



Séquence B, une voirie aménagée, des aménagements pour piétons :

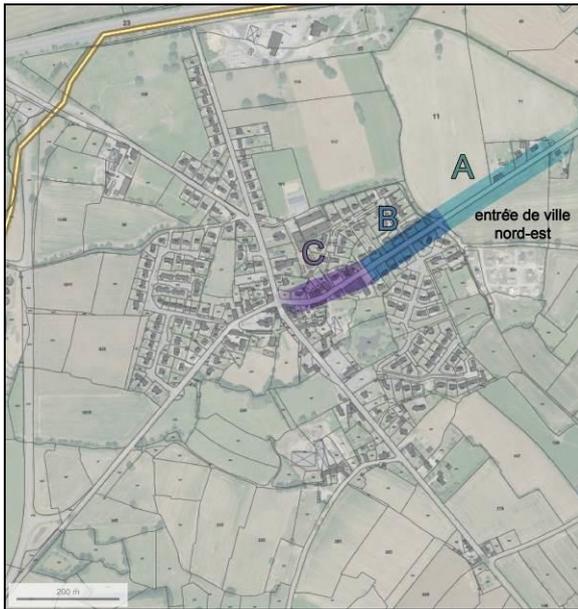


Séquence C, un front bâti, l'intersection centrale :



Photographies de l'entrée de ville nord-ouest - Séquences A, B, C.

Entrée nord-est :



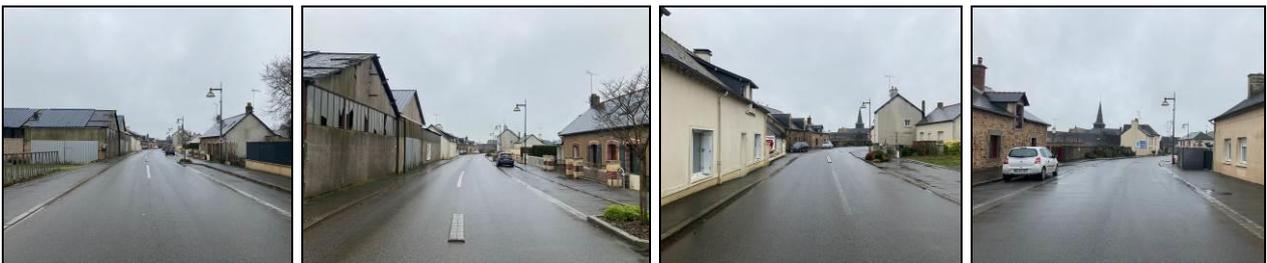
Séquence A, un espace rural très présent :



Séquence B, de l'habitat, des aménagements pour piétons :

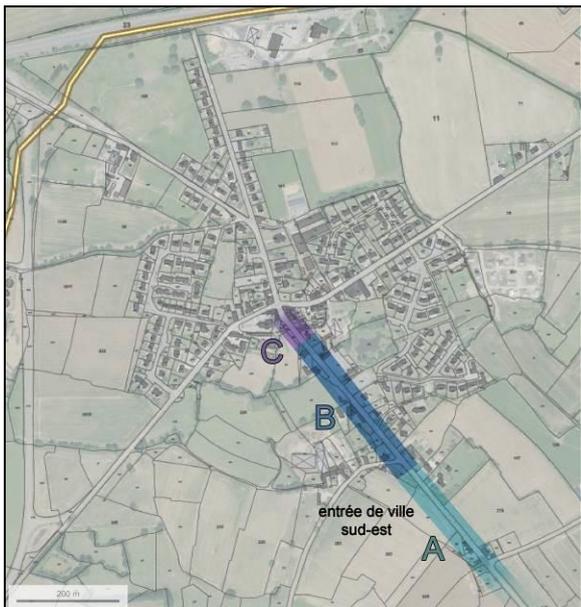


Séquence C , un front bâti, l'intersection centrale :



Photographies de l'entrée de ville nord-est - Séquences A, B, C.

Entrée sud-est :



Séquence A, un espace rural très présent :



Séquence B, de l'habitat diffus, des aménagements pour piétons, des équipements :



Séquence C, un front bâti, la présence de l'Eglise, une intersection :



Photographies de l'entrée de ville sud-est - Séquences A, B, C.

La gradation d'entrée de ville est également marquée par le traitement des revêtements de sols, du mobilier urbain et de la place accordée au piéton suggérée par une signalétique adaptée, des trottoirs, des marquages au sol, des éléments urbains.

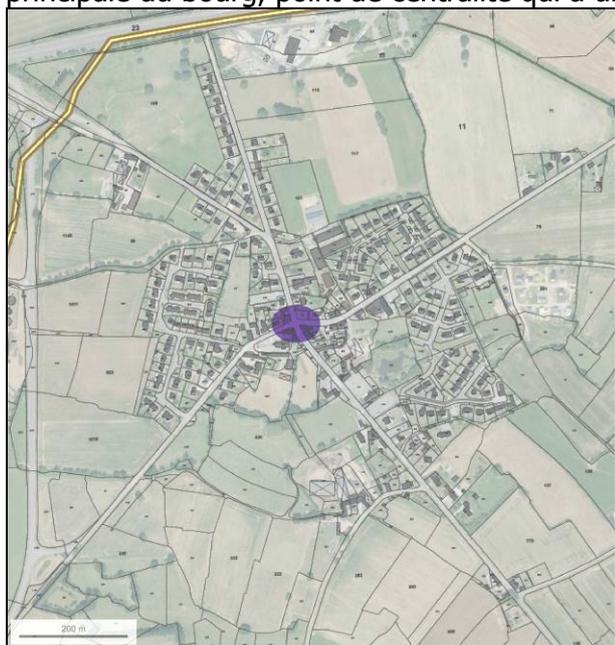
La notion de porte urbaine représente un point singulier de l'espace, une notion de franchissement. Différents aspects permettent de la caractériser :

- Une urbanisation plus dense ;
- La présence d'un front bâti ;
- Le traitement de la voirie, les matériaux utilisés ;
- La notion de perspective, de point de vue.



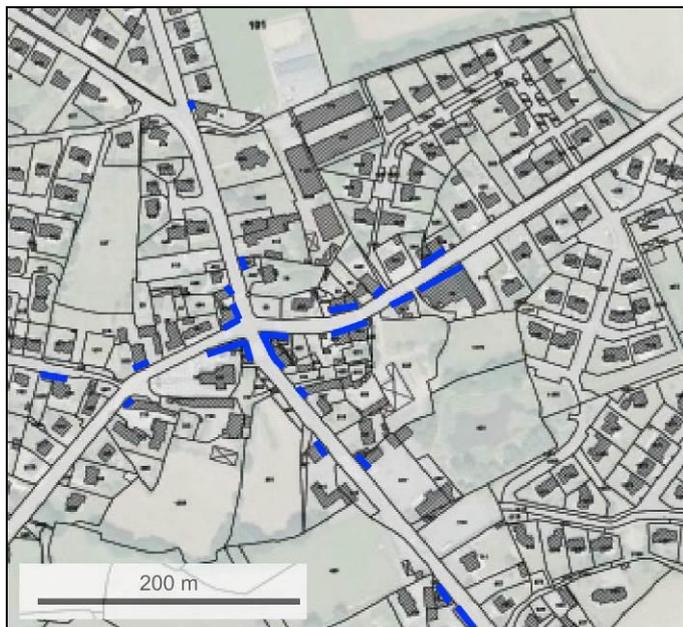
 Représentation de la notion de portes urbaines

Sur la commune de MONDEVERT, les différents axes d'entrées de ville se rejoignent à l'intersection principale du bourg, point de centralité qui a un impact sur la configuration du centre-bourg.



Intersection principale du bourg

4.5 Les fronts bâtis



— Fronts bâtis

Les fronts bâtis sont présents dans le centre-bourg et sont directement liés aux notions de portes urbaines. Ils structurent l'espace urbain par le biais de cadrages et perspectives, ils dirigent le regard.



Photographies d'exemples de fronts bâtis dans le centre-bourg de MONDEVERT.

4.6 La place du piéton, les mobilités douces, les espaces dédiés à l'automobile

4.6.1 Les rapports d'échelles

Les rapports d'échelles et le ressenti diffèrent suivant la configuration de la voie et du bâti. Le traitement de l'espace dédié au piéton se précise dans le centre-bourg par des signalétiques et des traitements de sols, mais rarement en amont.

- Aux abords du bourg :
- Absence d'aménagements pour les mobilités douces sur les axes vers le centre-bourg, et forte présence de l'automobile :



Photographies aux abords du centre-bourg.

- Présence de chemins, en direction du centre-bourg, sur les axes sud-est et nord-ouest :



Photographies aux abords du centre-bourg.

- Forte présence de l'automobile (malgré les aménagements pour piétons), qui se caractérise par un espace enrobé large, qui se continue sur les stationnements et parfois sur les trottoirs :





Photographies d'espaces dédiés principalement à l'automobile, dans le centre-bourg.

4.6.2 Le minéral et le végétal

Un sentiment d'insécurité du piéton est présent aux entrées de ville. Toutefois, la végétation a également une place importante : le long des cheminements piétons.

La végétation est présente aux abords du centre-bourg, en entrée de ville, pour la création de chemins piétons, et pour la matérialisation de limites de parcelles (haies formant clôtures).

- Aux abords du bourg et en entrées de ville :



- Le long des cheminements piétons :



- Dans les dents creuses du bourg, et les espaces de partages :



- Présence de haies, qui s'apparentent parfois à des « murs verts » :



Comme indiqué précédemment, le cœur de bourg est marqué par la forte présence de matières minérales. Pour des raisons pratiques, les habitants s'arrêtent aux commerces en rentrant du travail en voiture, d'où l'existence de certains de ces espaces minéraux et zones de parkings.

- Dans le cœur du bourg :





- Au niveau des espaces de partages et des stationnements aux abords des commerces notamment :



4.6.3 Mobilier urbain et matériauthèque

Le mobilier urbain du centre-bourg de MONDEVERT a été identifié. Il joue un rôle non négligeable dans le ressenti du piéton dans son environnement, en termes de sécurité et de repérage.

Le mobilier urbain éphémère participe à la vie de la commune, à l'appropriation de l'espace public par l'habitant.



Photographies du mobilier urbain dans le centre-bourg (éclairage, garde-corps...).



Photographies de mobilier urbain éphémère dans le centre-bourg.

Les matériaux formant revêtement de sols dans le centre-bourg, ont également été relevé, afin de réaliser une matériauthèque.



4.7 Composition des tissus urbains

4.7.1 Le bourg : l'évolution historique

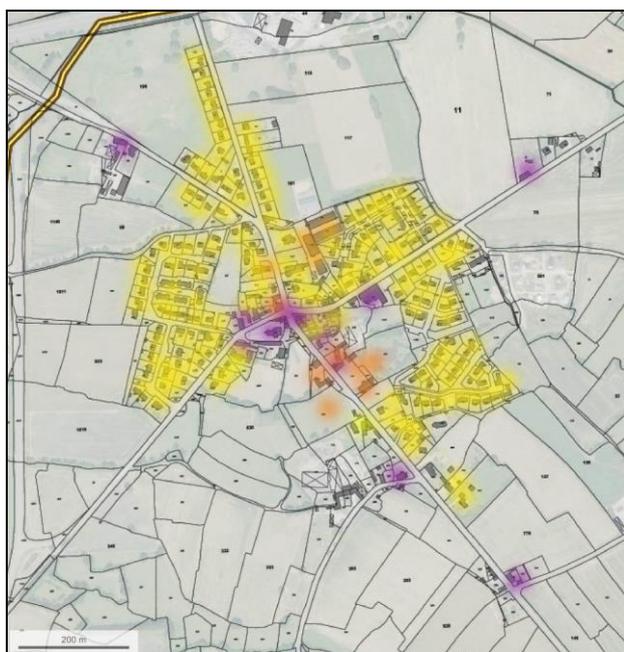
Le bourg de MONDEVERT est présent sur les cartes de l'Etat Major du XIXème siècle. Les cartes suivantes permettent de mesurer l'évolution du centre-bourg, depuis le milieu du XIXème siècle.

L'axe principal nord-ouest / sud, tout comme le bâti structurant le centre-bourg, se repèrent dès les cartes de l'Etat Major. Le bâti s'organise autour de l'intersection principale évoquée précédemment.



Le Bourg, extraits : Carte de l'Etat-Major 1820-1866, Photographie aérienne 1950-1965, Carte IGN 2022 (source geoportail IGN).

4.7.2 Le bourg : la répartition du tissu



Légende :

Patrimoine, tissu ancien Habitat Equipements et Commerces

4.7.2.1 Le bourg : le bâti au caractère patrimonial / le tissu ancien

Caractéristiques :

- Un bâti au caractère historique ;
- Un positionnement central ;
- La présence de fronts bâtis ;
- Une certaine densité ;
- Une homogénéité des matériaux de construction : pierre, ardoise ...



Photographies de bâtisses en pierre dans le centre-bourg.

4.7.2.2 Les équipements et commerces

Caractéristiques :

- Des bâtis à l'aspect architectural varié selon leur fonctionnement et leur localisation ;
- Une architecture simple et fonctionnelle (certains bâtis au caractère patrimonial, une architecture plus contemporaine pour d'autres).



Photographies d'équipements et commerces dans le centre-bourg.

4.7.2.3 L'habitat

Caractéristiques :

- Des bâtis implantés en retrait de la voie, parfois mitoyens ;
- Des styles architecturaux variés (bâti patrimonial, bâti récent de type pavillonnaire) ;
- Une volumétrie moyenne : 1 à 2 niveaux + combles.



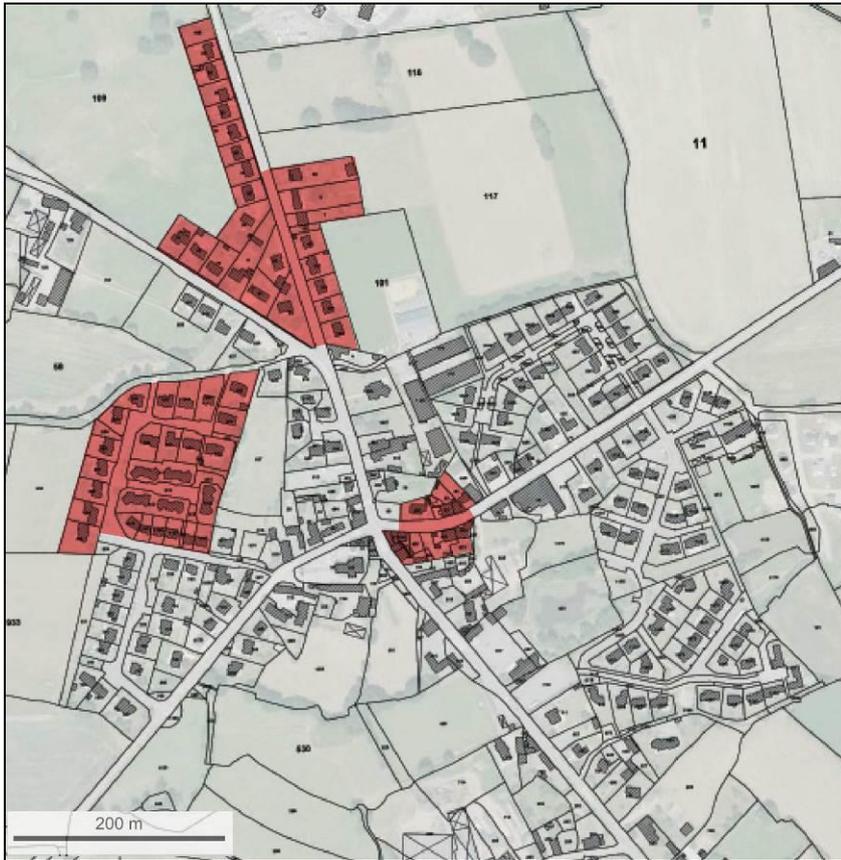
Photographies d'habitats dans le centre-bourg.

4.8 Notion de densité

Trois échantillons significatifs ont été analysés dans le bourg (en lotissement à l'ouest, le long de la rue de l'étoile au nord, et en centre-bourg).

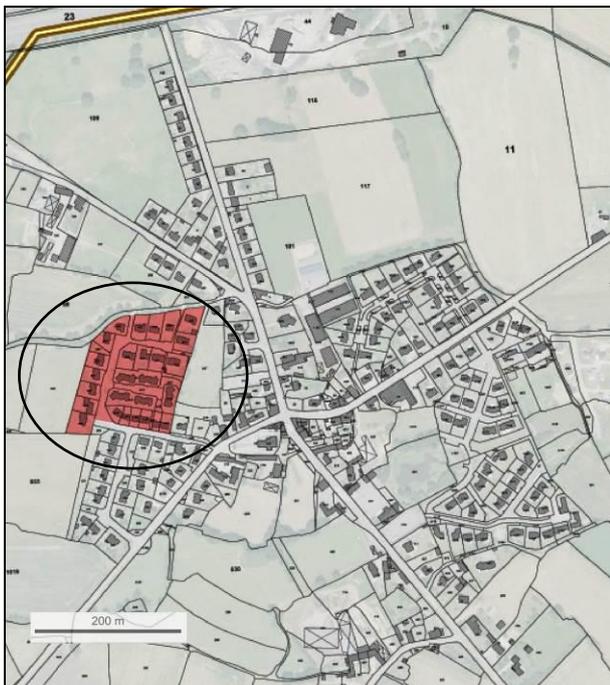
Les surfaces relevées permettent de quantifier la notion de densité, marquant différentes époques de constructions.

Les futurs habitants peuvent être en attente d'espace. Néanmoins la notion de densité n'est pas incompatible avec la notion d'intimité du logement.

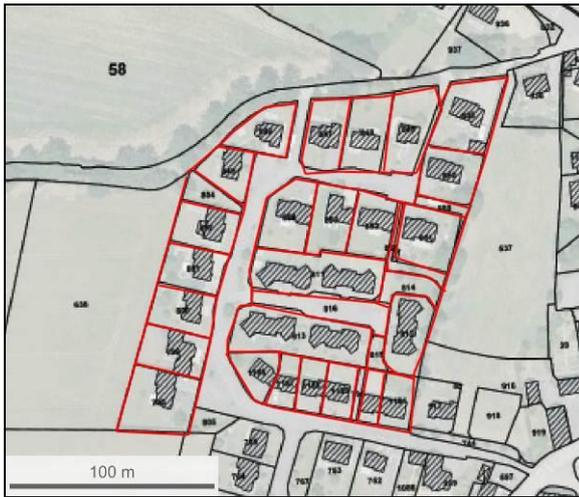


Carte des trois zones étudiées.

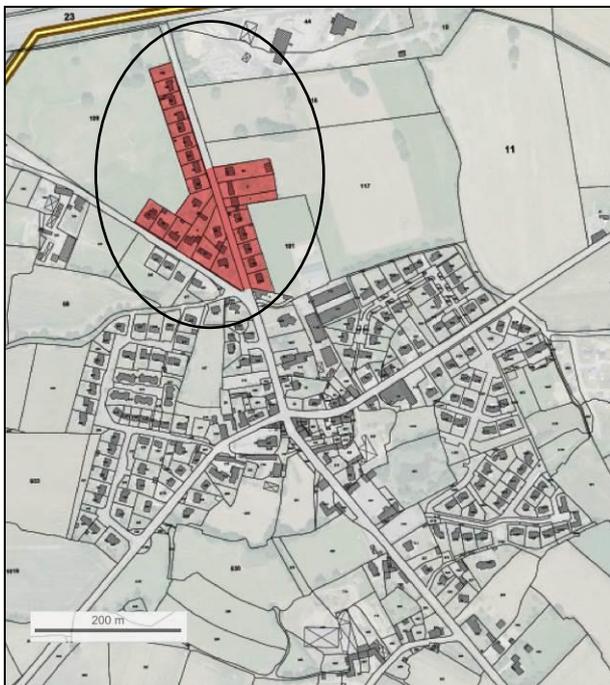
- Premier échantillon : en lotissement



Surface Parcelles : environ 1,75 ha / 2,22 ha
Nombre de logements : environ 32
Densité Nette : env. 18 logements/ha
Densité Brute : env. 14 logements/ha
Surface moyenne parcelles : env. 670m²



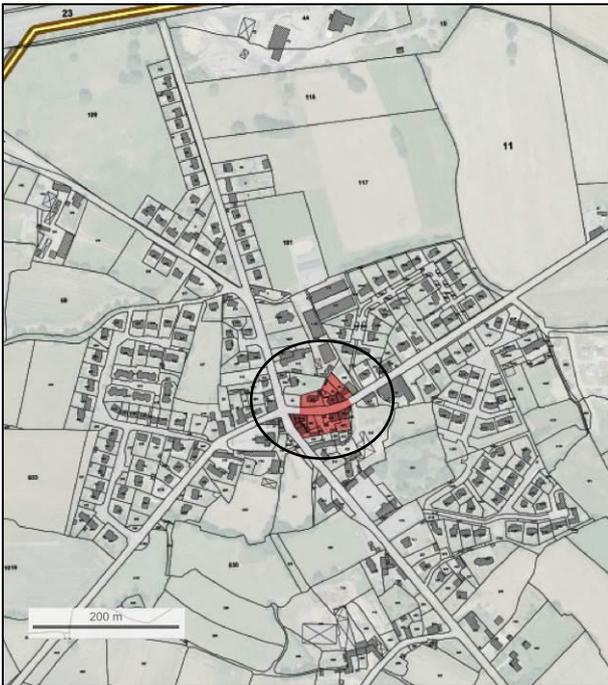
- Deuxième échantillon du bourg : en sortie de ville



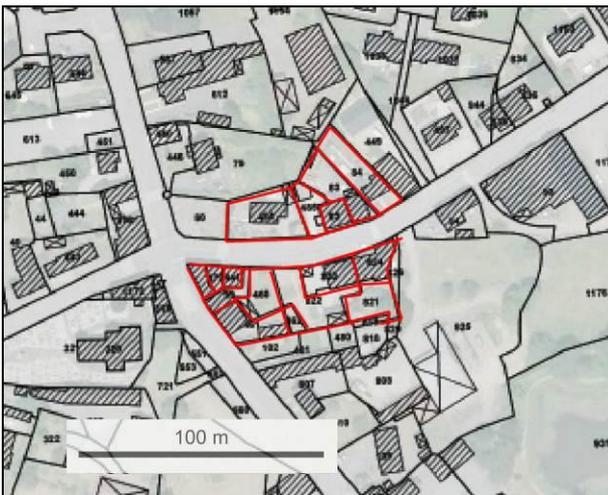
Surface Parcelles : environ 2,18 ha / 2,62 ha
 Nombre de logements : environ 24
 Densité Nette : env. 11 logements/ha
 Densité Brute : env. 9 logements/ha
 Surface moyenne parcelles : env. 870m²



- Troisième échantillon du bourg : en centre-bourg



Surface Parcelles : environ 0,38 ha / 0,48 ha
 Nombre de logement : environ 10
 Densité Nette : env. 26 logements/ha
 Densité Brute : env. 20 logements/ha
 Surface moyenne parcelles : env. 240m²



4.9 Le patrimoine communal

La commune de MONDEVERT possède un patrimoine bâti intéressant, notamment les bâtisses en pierre, marquées par leurs époques de construction, leurs histoires, et les matériaux employés.

4.9.1 L'attachement au patrimoine

Des expositions photographiques montrent l'attachement des habitants de MONDEVERT à l'histoire de la commune et à leur patrimoine.



Exposition photographique dans le centre-bourg.



Cartes postales issues du site www.infobretagne.com

4.9.2 Le patrimoine religieux

L'Eglise Sainte-Marie-Madeleine de MONDEVERT, construite aux XI^{ème} et XII^{ème} siècles, reconstruite au XIX^{ème} siècle, située au cœur du centre-bourg :



4.9.3 L'habitat et les équipements du centre-bourg, l'habitat des villages aux abords du bourg

Les bâtisses du centre-bourg font également partie de l'histoire et du patrimoine de la commune, dont on retrouve en façades et volumétries des caractéristiques architecturales similaires : toiture double pente en ardoise, châssis de toit ou lucarnes, trames rythmées des ouvertures.



Photographies de bâtisses du centre-bourg.



Photographies de bâtisses aux abords du centre-bourg.



Photographies de bâtisses accueillant des équipements, dans le centre-bourg.

4.9.4 Les autres bâtisses du bourg, caractéristiques de la commune de MONDEVERT

Outre les bâtisses en pierre, le centre-bourg possède un patrimoine architectural diversifié, marqueur de l'histoire de la commune. Ces bâtiments (en enduit, bois, béton, bardage métallique, ...), par leurs positionnements, leurs usages actuels et nouveaux, leurs spécificités, font également partie de l'image et donc du patrimoine de la commune.

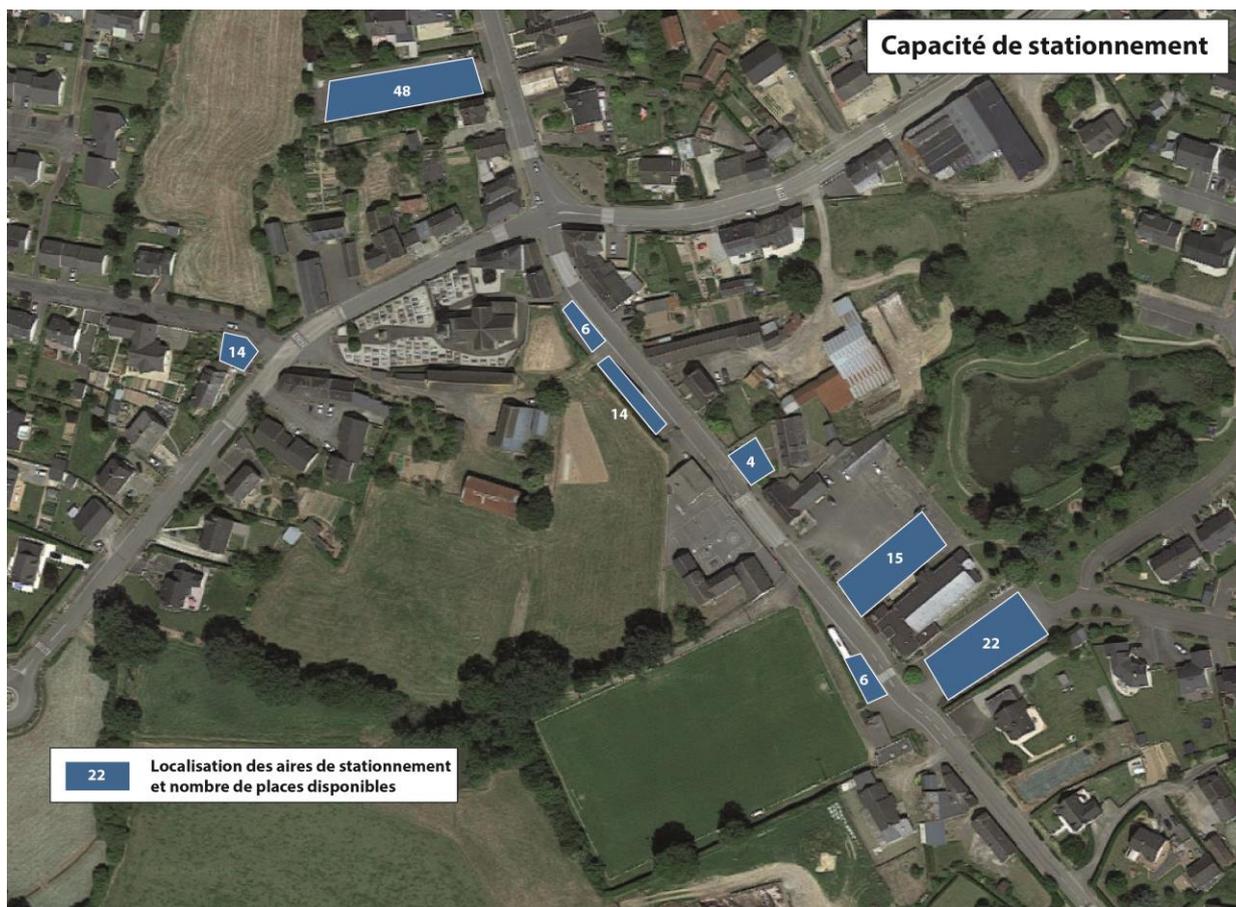


Photographies de bâtisses du centre-bourg.

4.10 Les transports en commun

En termes de transports en commun, MONDEVERT n'est pas desservie.

4.11 Le stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 130 places dans le bourg de MONDEVERT :

- Un peu moins de 70 rue de la Forêt (à proximité des principaux équipements – école, mairie, salle du Temps libre, terrain de football),
- Un peu moins d'une cinquantaine rue de l'Océane,
- 4 rue du Plessis.

Le Bar restaurant situé au croisement des rue du Plessis, de l'Océane et de la Forêt souffre d'un manque de place à proximité immédiate.

5 La gestion des ressources naturelles

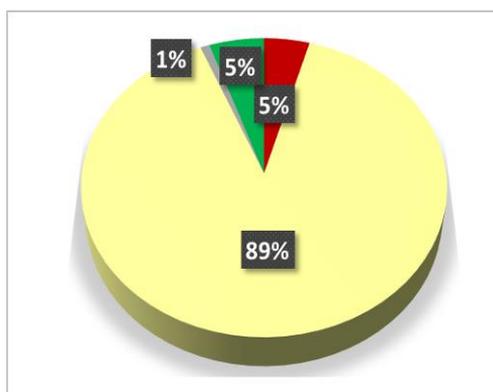
5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

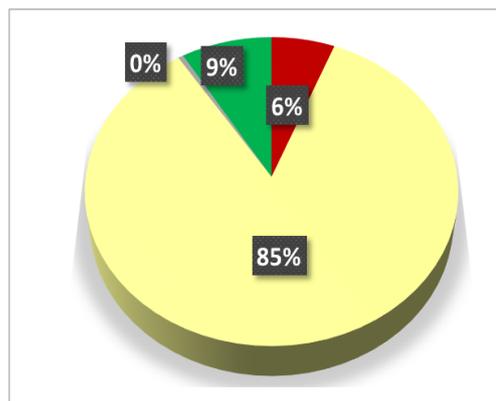
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

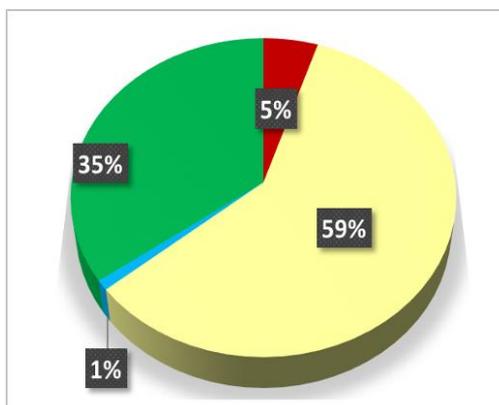
Vitré Communauté



Département de l'Ille-et-Vilaine



Territoire national

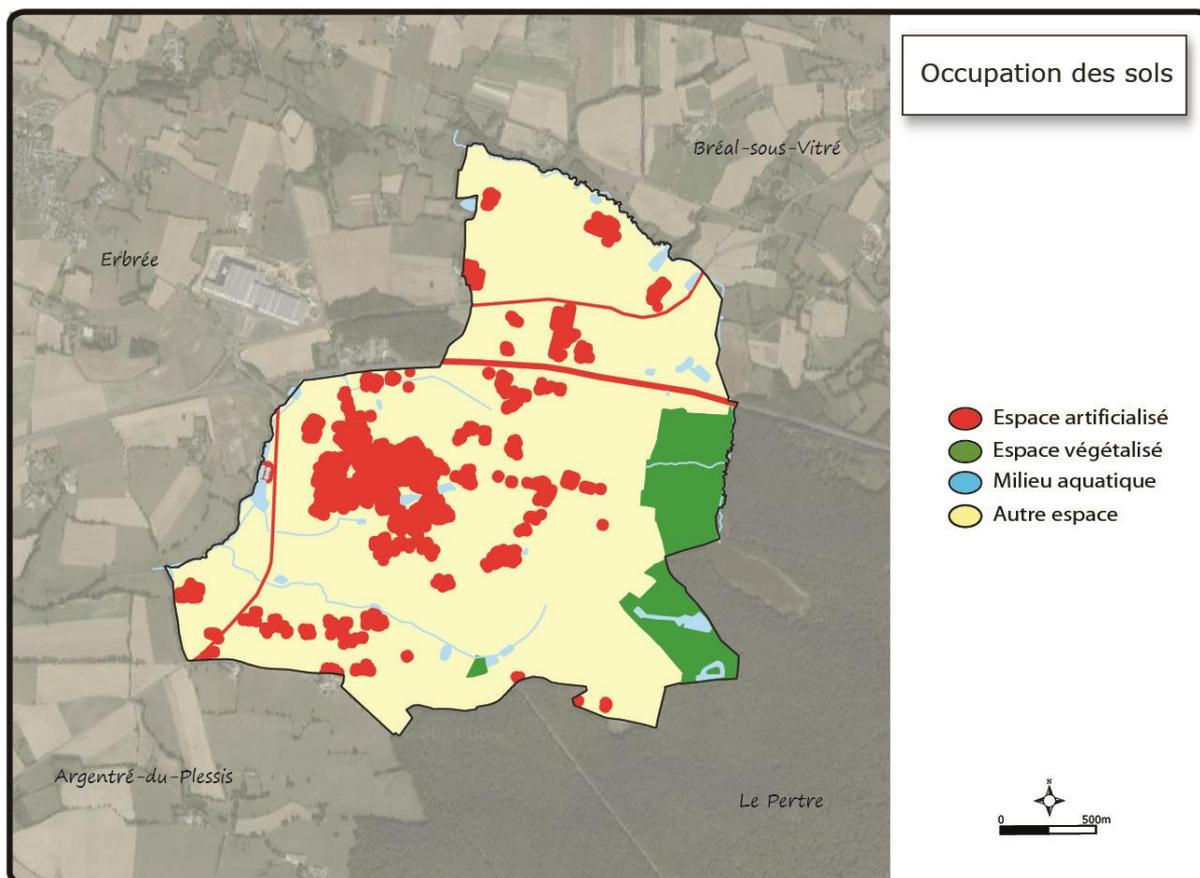
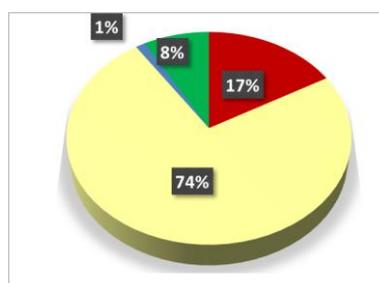


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de MONDEVERT. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols de MONDEVERT	Ha
Artificialisés	84
Agricoles et autres	371
Milieux aquatiques	6
Forêts et milieux semi-naturels	41
Total	502

	Artificialisés (cadastre 2020)
	Agricoles et autres (cadastre 2020)
	Milieux aquatiques (BD TOPO)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2019)



Source : Orthophoto - Cadastre

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2020

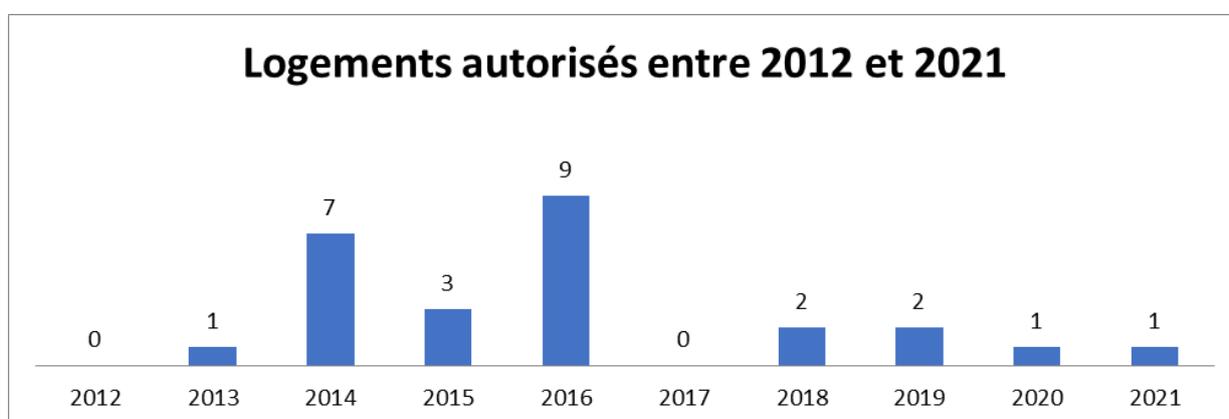
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, près de 17% des sols de MONDEVERT ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit plus de **84 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 51 ha, soit 61% de l'artificialisation communale). Le bourg couvre environ **33 ha**, L'aire de Mondevert environ 3 ha et la RN 157 et la RD 111 recouvrent environ 12 ha du territoire communal.

Les forêts et milieux semi-naturels sont faiblement représentés sur la commune et occupent 8% du territoire communal (environ **41 ha**). Les boisements les plus conséquents sont situés au sud-est du territoire communal. Ils font partie de la forêt du Pertre.

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de 74% des sols de MONDEVERT. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour du bourg.

Une évolution contrastée de l'usage des sols

La commune de MONDEVERT a enregistré une petite évolution de la destination de ses sols entre 2012 et 2021. Lors de cette période, 26 logements ont été commencés (environ 2,6 par an), dont 24 (92%) en habitat individuel pur (source SITADEL⁹).



Sur la période 2009-2020, 10,5 ha de terres ont été artificialisées, dont 3,3 pour l'habitat (source Portail de l'artificialisation).

Mondevert

(EPCI CA Vitré Communauté)

données pour la période 2009-2020

105 174 m²

de **nouvelles** surfaces consommées

soit **2.06 %**

de la surface communale nouvellement consommée

dont **33 072 m²**

de surfaces consommées de type **habitat**

dont **59 336 m²**

de surfaces consommées de type **activité**

dont **9 751 m²**

de surfaces consommées **mixte**

⁹ Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

5.2 La gestion des déchets

La commune de MONDEVERT adhère au SMICTOM du Sud-est Ille et Vilaine (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) depuis sa création en 1975. Ce syndicat a pour compétence la collecte et le traitement des déchets de 67 communes, soit une population de (134 623 habitants (2019), 130765 en 2015).

Le territoire du SMICTOM représente une surface de 1 500 km². Le siège du SMICTOM est situé sur la commune de Vitré.

Les communes adhérentes au SMICTOM sont représentées au sein du syndicat par 80 délégués. Le comité syndical est présidé par Mr Yves HISOPE assisté de 12 Vice-Présidents.

La commune de MONDEVERT dispose de deux délégués et de deux suppléants représentant la commune.

Le SMICTOM emploie plus de 38 personnes dont 16 agents d'accueil en déchèterie.

5.3 La gestion de l'eau potable

La commune de Mondevert fait partie du SYMEVAL qui, depuis le 1er janvier 2020 a pris la compétence sur la distribution, la compétence de production avait été prise en 2014.

Il regroupe 42 communes dont les communes d'Argentré-du-Plessis, Liffré et Vitré, ainsi que les anciens syndicats des Monts de Vilaine, de Châteaubourg, de la Forêt du Theil, de Val d'Isé et du Petre-St-Cyr.

Au 1er janvier 2020, le syndicat de la Forêt du Theil a quitté le SYMEVAL.

5.4 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif aboutissant à une station d'épuration construite en communale située à l'Ouest du territoire communal en bordure de la RD111.

La station d'épuration est gérée par Vitré communauté qui a délégué la gestion à Saur.

La station d'épuration a fait l'objet d'une autorisation de rejet par arrêté préfectoral en date du 22 janvier 2007.

L'entretien des réseaux est délégué à la Saur (absence de poste de refoulement).

Les eaux usées de la zone agglomérée sont collectées et renvoyées vers la station d'épuration de type Boues activées située à l'Ouest de la zone agglomérée sur la commune de Mondevert

L'assainissement non collectif

Vitré communauté assure, en régie, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), pour la commune de Mondevert ainsi que pour les 45 autres communes qui composent la communauté de communes.

Ces contrôles concernent : les installations récentes, et les installations existantes (contrôles de bon fonctionnement, et dit "à la vente").

Depuis cette année, un bureau d'étude privé est prestataire des contrôles sur les installations existantes dans le cadre d'un marché à bon de commande.

Sur la commune de Mondevert, la campagne de contrôles s'est achevée fin 2017

La périodicité des contrôles de "bon fonctionnement "a été fixée à 10 ans.
 Au cours des différentes campagnes, 80 installations ont été contrôlées.

5.5 La gestion des eaux pluviales

La majorité du territoire communal se situe sur le bassin versant du Passoir.
 Les eaux de ruissellement de la zone agglomérée ont pour exutoires majoritaire le ruisseau qui traverse la zone agglomérée et sur lequel il existe un plan d'eau.
 La gestion des eaux pluviales est assurée par Vitré communauté sur le secteur aggloméré. (Entretien, curage..).

5.6 La gestion de l'énergie

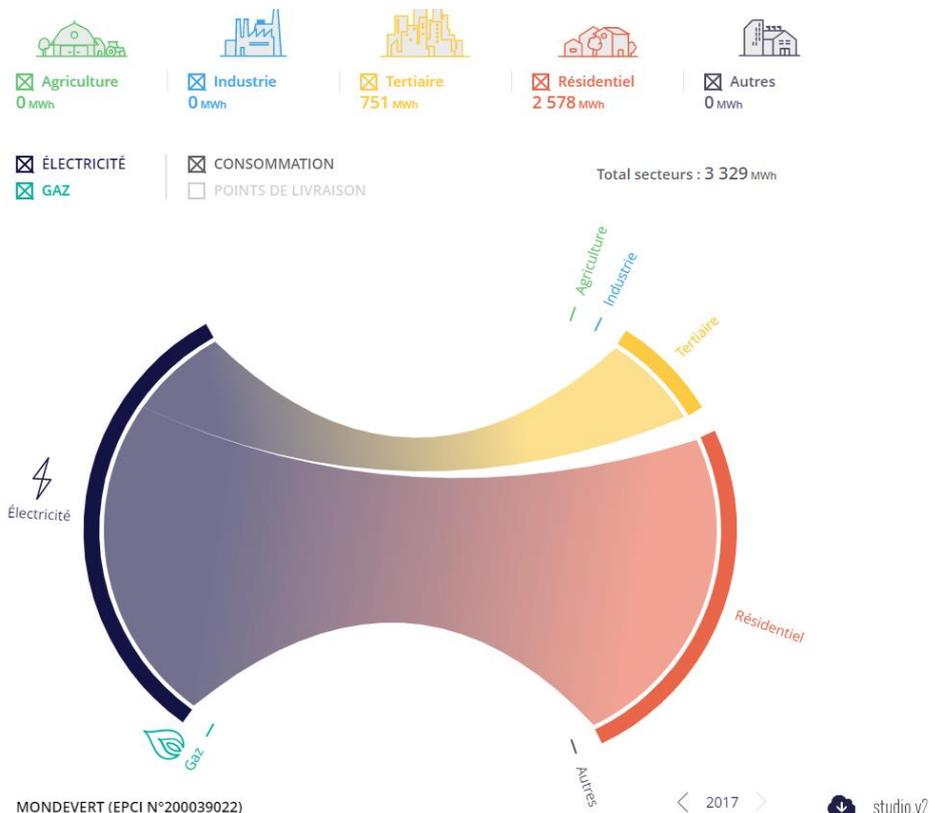
La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'agence ORE (Opérateurs de Réseaux d'Énergie)

Electricité : ENEDIS

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : -



La production d'énergie renouvelable

Les données sont issues de la base de données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement et les transports éditées par le ministère de la transition écologique et solidaire et le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Nombre et puissance des installations de production d'électricité renouvelable bénéficiant d'une obligation d'achat, par filière (données communales au 31 décembre 2016) :

Biomasse		Éolien		Géothermie		Hydraulique		Solaire photovoltaïque	
Nbr d'installations	Puissance (MW)	Nbr d'installations	Puissance (MW)						
-	-	-	-	-	-	-	-	22	0,07

La production d'énergie renouvelable

Clés de lecture : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

UIOM : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

Solaire thermique : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

Bois bûche : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

Bois déchiqueté des chaufferies : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel).

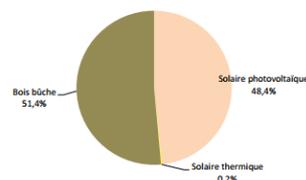
Sources des données : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

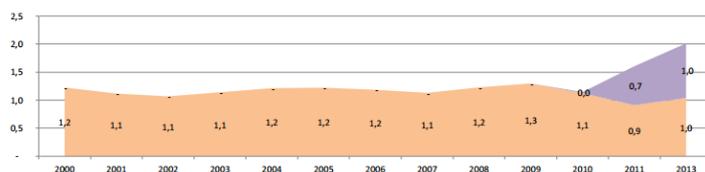
La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité			Chaleur			Total production (GWh)
		Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-	-	-
	Energies marin (La Rance)	-	-	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	18,0	1,0	1,0	-	-	-	1,0
	Sous-total		18,0	1,0		1,0		2,0
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	-	-	-	2,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	-	-	-	-	nd	1,0	1,0
	Bois chaufferie	-	-	-	-	nd	-	-
	Liqueur noire	-	-	-	-	nd	-	-
	Sous-total				2,0	nd	1,0	2,0
TOTAL			18,0	1,0		nd	1,0	2,0

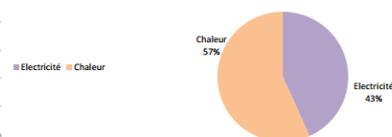
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



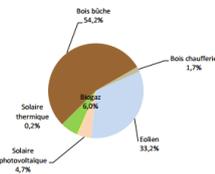
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

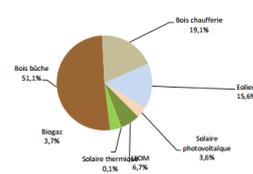
CC au Pays de la Roche aux Fées

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR	Eolien	21,1
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La France)	-
	Solaire photovoltaïque	3,0
Electrique	Solaire photovoltaïque	24,0
	Sous-total	24,0
ENR	LIQOM	-
	Solaire thermique	0,1
	Biogaz	3,8
	Bois bûche	34,3
	Bois chaufferie	1,1
thermique	LIQOM	-
	Sous-total	39,4
TOTAL		63,4



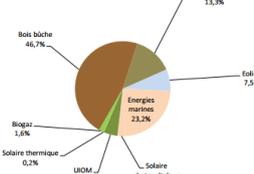
Pays de Vitré - Porte de Bretagne

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR	Eolien	37,7
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La France)	-
	Solaire photovoltaïque	8,8
Electrique	Solaire photovoltaïque	46,5
	Sous-total	46,5
ENR	LIQOM	10,2
	Solaire thermique	0,3
	Biogaz	8,9
	Bois bûche	123,6
	Bois chaufferie	46,3
thermique	LIQOM	-
	Sous-total	189,3
TOTAL		241,8

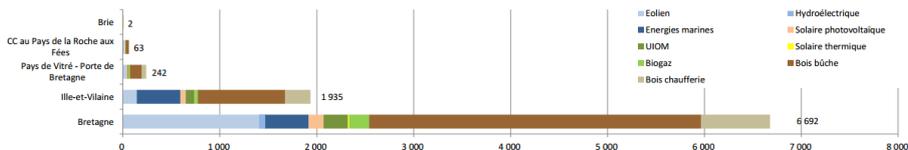


Ille-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR	Eolien	145,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La France)	448,7
	Solaire photovoltaïque	53,8
Electrique	Solaire photovoltaïque	647,4
	Sous-total	647,4
ENR	LIQOM	90,6
	Solaire thermique	4,3
	Biogaz	26,5
	Bois bûche	594,0
	Bois chaufferie	258,3
thermique	LIQOM	-
	Sous-total	1 287,6
TOTAL		1 935,0

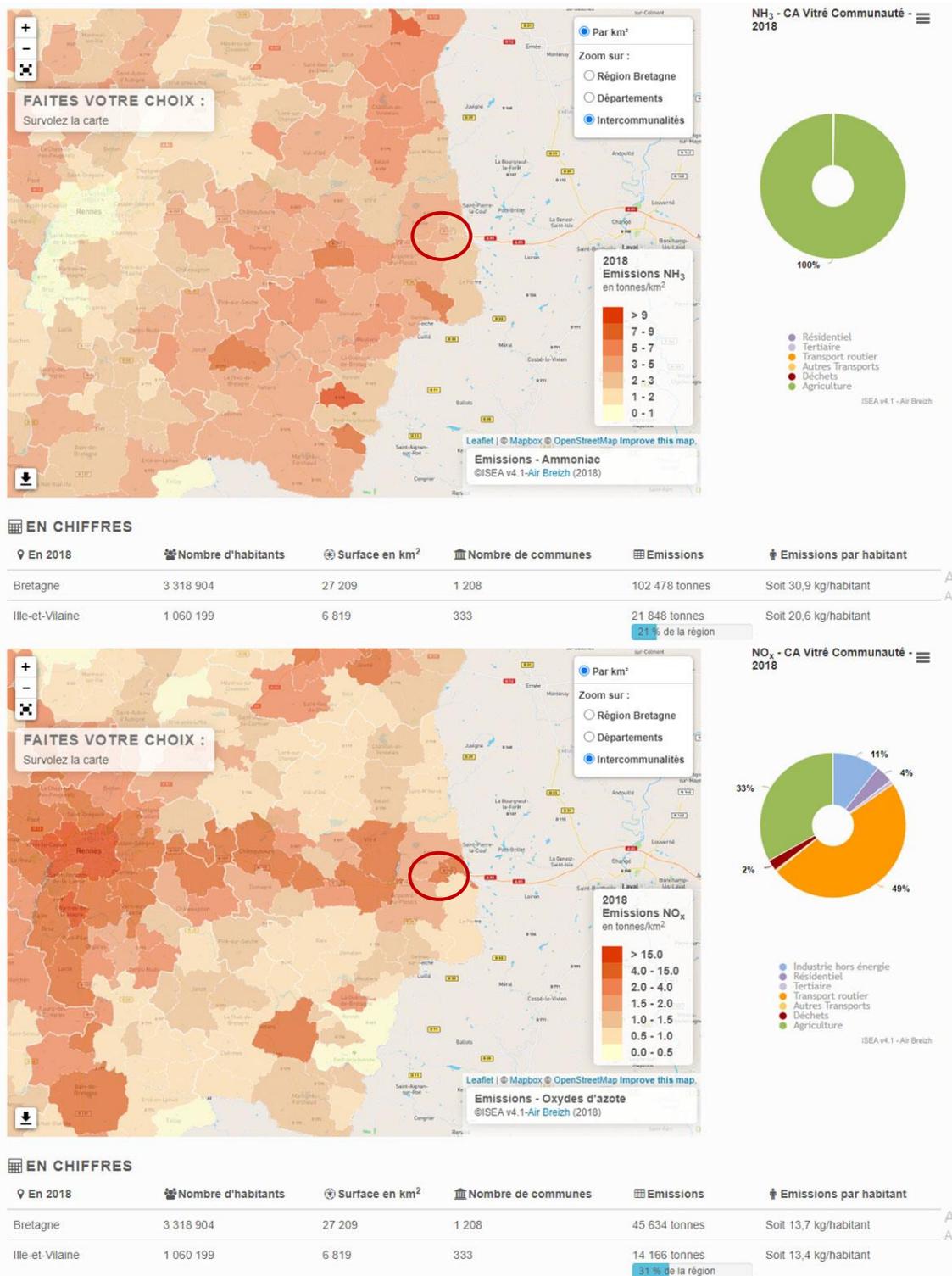


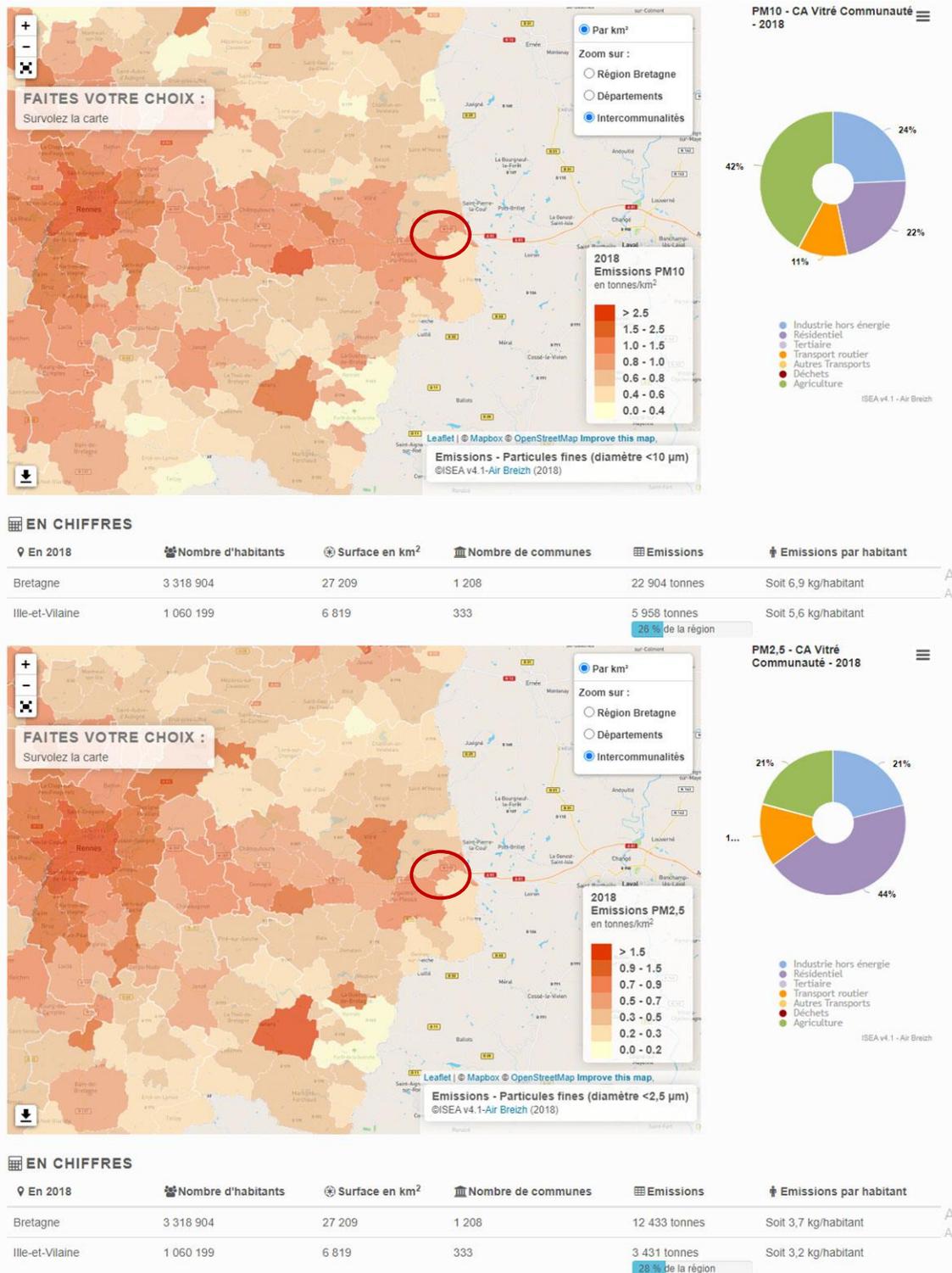
Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne

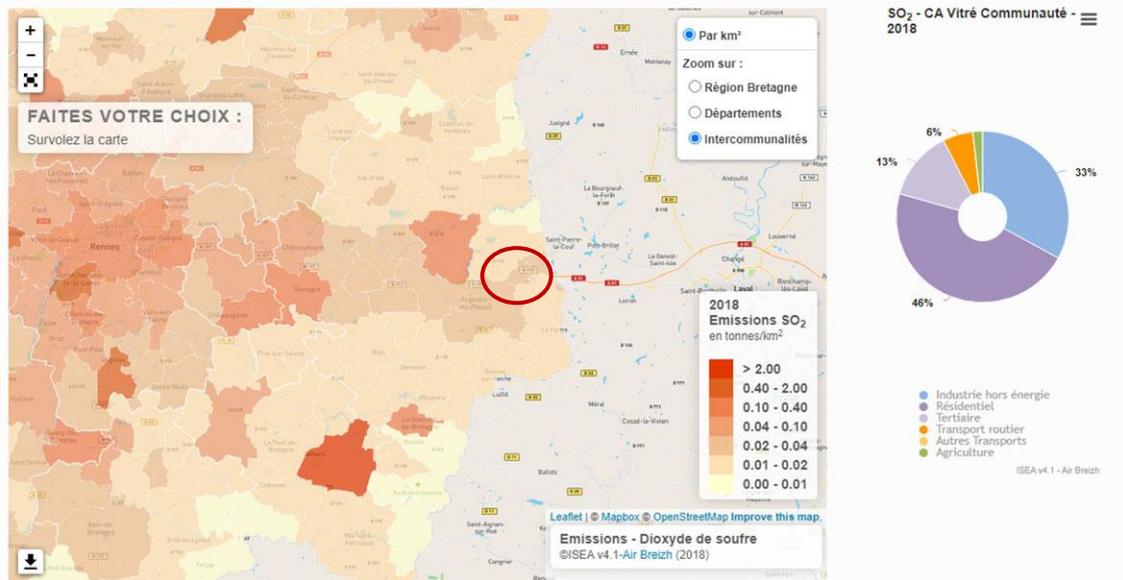


6 Les pollutions et nuisances

6.1 La qualité de l'air



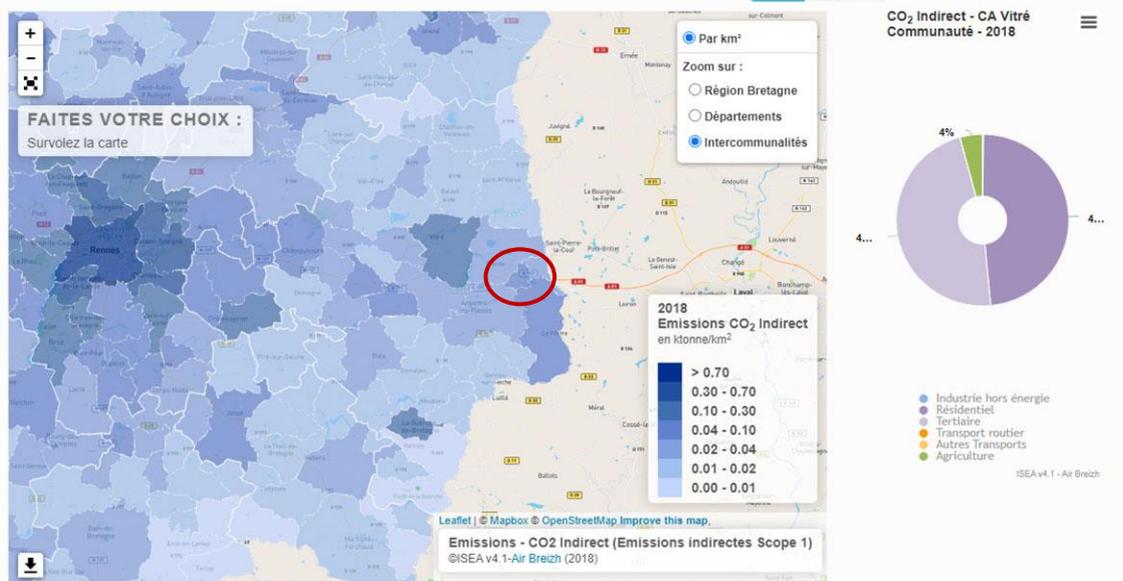




EN CHIFFRES

En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	1 926 tonnes	Soit 0,6 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	775 tonnes	Soit 0,7 kg/habitant

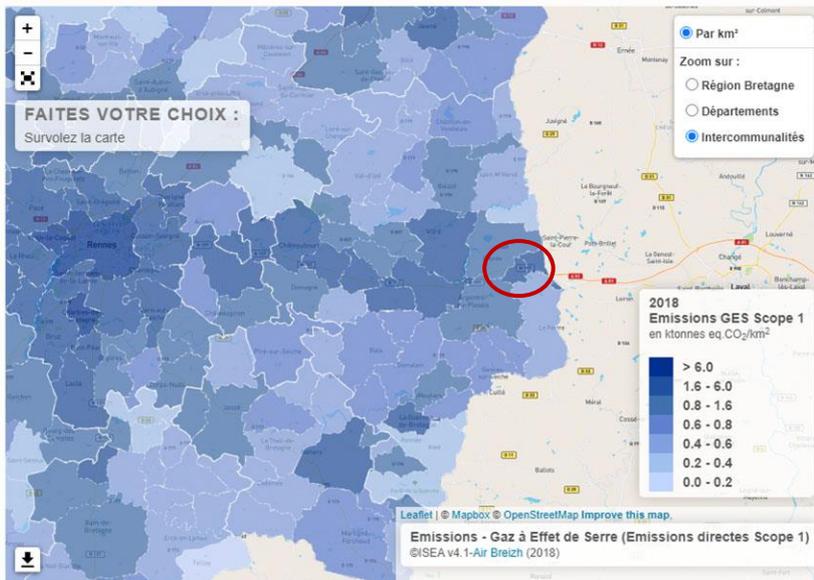
40 % de la région



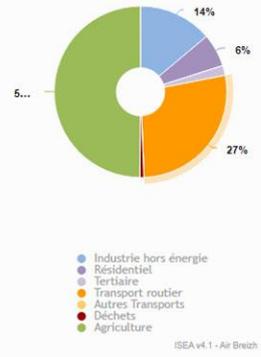
EN CHIFFRES

En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	1 161 ktonnes	Soit 0,3 tonnes/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	369 ktonnes	Soit 0,3 tonnes/habitant

32 % de la région

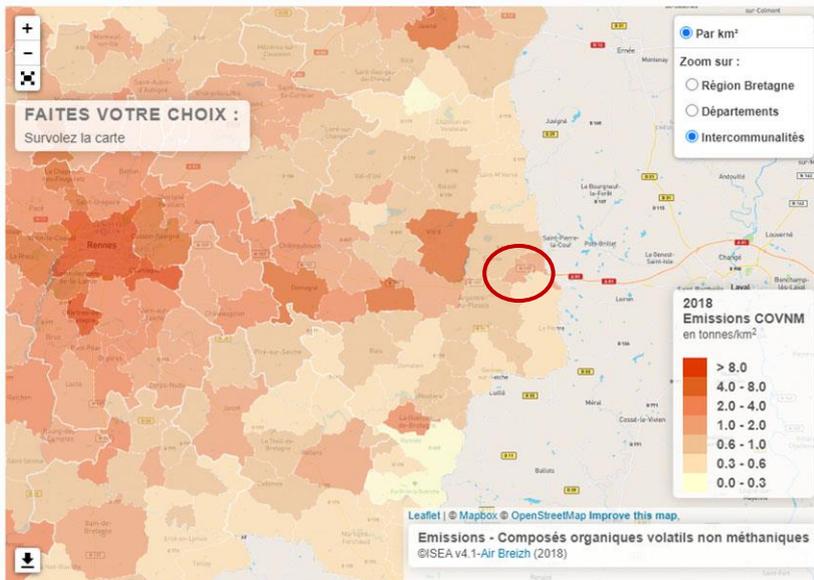


GES Scope 1 - CA Vitré Communauté - 2018

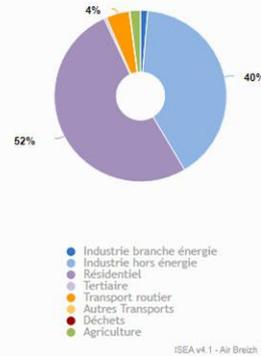


EN CHIFFRES

En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	22 693 ktonnes eq. CO ₂	Soit 6,8 tonnes eq. CO ₂ /habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	7 003 ktonnes eq. CO ₂ 31 % de la région	Soit 6,6 tonnes eq. CO ₂ /habitant



COVNM - CA Vitré Communauté - 2018



EN CHIFFRES

En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	34 717 tonnes	Soit 10,5 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	10 468 tonnes 30 % de la région	Soit 9,9 kg/habitant

6.2 La pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à MONDEVERT.

BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASIAS sur la commune de MONDEVERT.

SIS

Les Secteurs d'Information sur les Sols comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

Le principe général d'intégration d'un terrain dans le dispositif des SIS est *"qu'en l'état des connaissances à disposition de l'administration, l'état des sols apparaît comme dégradés par la présence de déchets ou de substances polluantes"* (rapport BRGM RP-64025-FR).

Ne peuvent être considérés comme SIS que les terrains où une pollution des sols est avérée par un ou plusieurs diagnostics. Sont exclus des SIS :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en exploitation,
- les terrains pour lesquels les risques liés à la pollution des sols sont déjà gérés par des dispositifs d'urbanisme (servitudes d'utilité publique - SUP),
- les installations nucléaires de base (INB),
- les terrains à pollution pyrotechniques et engins de guerre.

À MONDEVERT, aucun terrain n'est recensé dans la base de données SIS.

6.1 Les nuisances sonores

La loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores.

L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.

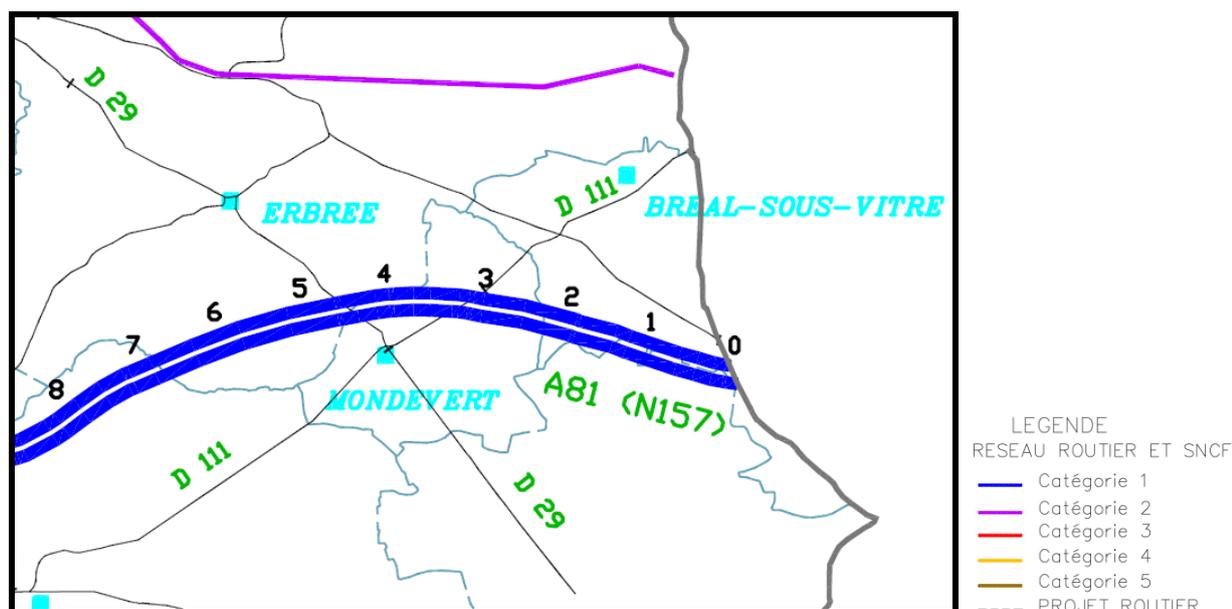
Ce recensement porte sur :

- l'ensemble des voies routières ayant un trafic existant ou prévu à l'étude d'impact supérieur à 5 000 véhicules/jour ;
- les voies ferroviaires interurbaines avec un trafic moyen supérieur à 50 trains/jour ;
- les voies de transport en commun en site propre avec un trafic moyen journalier de plus de 100 bus ou trains.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique des bâtiments.

Il est ainsi prévu que les voies seront classées en 5 catégories en fonction de l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

En ce qui concerne la commune de MONDEVERT, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, approuvé en octobre 2019, s'applique à la RN 157 qui est classée en catégorie 1.



Source : DDTM 35

7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

La commune de MONDEVERT a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19990191	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19870178	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

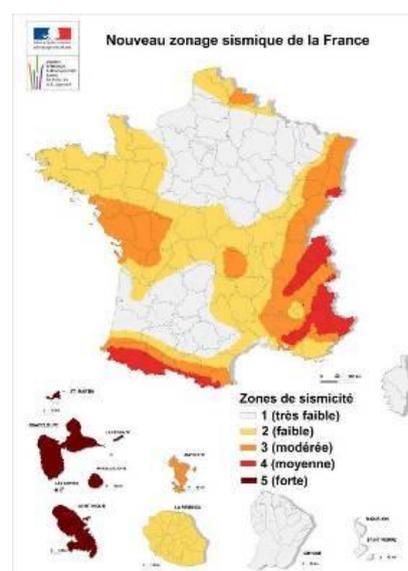
L'ensemble du département de la Mayenne (et par conséquent la commune de MONDEVERT) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;



- centres météorologiques.

A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...);
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de MONDEVERT est impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa nul à moyen.



Source : Géorisques.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Le risque lié aux tempêtes et grains

La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Toutes les communes du département sont concernées.

Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

La commune de MONDEVERT n'est pas couverte par un Atlas des Zones Inondables ou un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRnI).

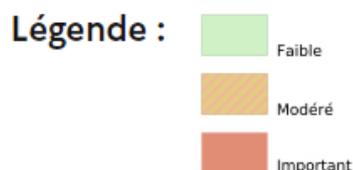
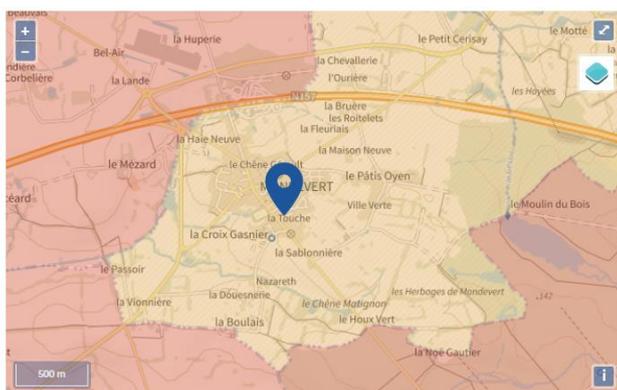
La commune est cependant couverte par le PAPI (Programme d'Action de Prévention des Inondations) du bassin de la Vilaine 2020-2025, porté par l'EPTB Vilaine. Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

Les PAPI sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements. Outil de contractualisation entre l'Etat et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

Le risque lié au radon

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

Des mesures effectuées sur tout le territoire ont classé MONDEVERT en modéré. Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.



Source : Géorisques.

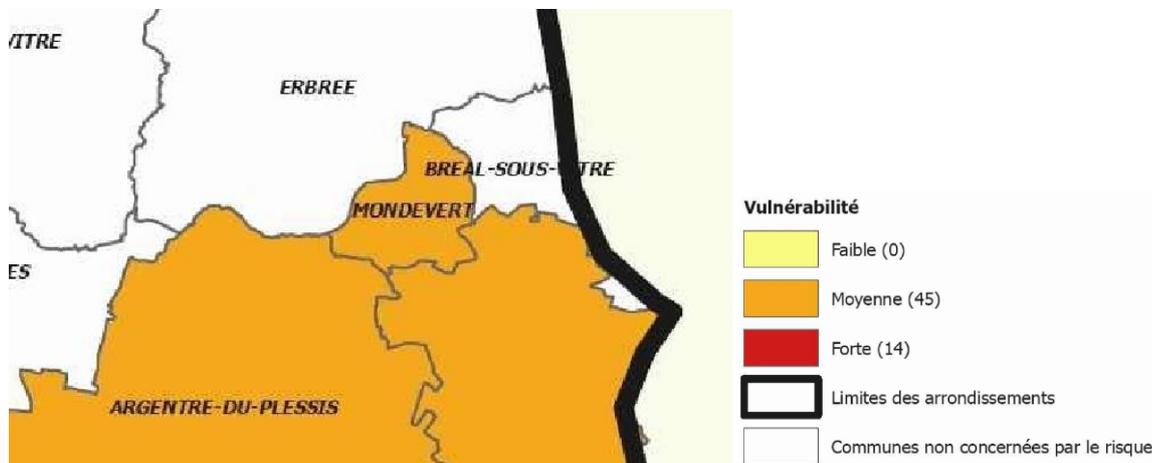
Le risque lié aux feux de forêts

Toute l'année et dans l'ensemble du département, il est interdit à toute personne de porter ou d'allumer du feu sur les terrains boisés, plantations, reboisements et landes et à moins de 200 m de ces lieux.

Du 1ermars au 30 septembre, il est interdit de fumer dans ces mêmes lieux et à moins de 200 m de ces lieux

Dans les communes classées sensibles aux incendies par l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980, la largeur des bandes à débroussailler et à maintenir débroussaillées, de part et d'autre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains précédemment cités et dans les zones situées à moins de 200 m, est fixée à 20 m.

La réglementation de l'usage du feu en Ile-et-Vilaine dans le cadre de la protection de la qualité de l'air et la protection des forêts et landes contre l'incendie, est déclinée dans l'arrêté préfectoral du 20avril 2015.Cet arrêté abroge celui du 20 mai 1998 relatif à la protection des forêts et des landes contre l'incendie.



Source DDRM 35.

7.2 Les risques technologiques

Les installations classées

Les services de l'État ont enregistré 1 installation classée sur la commune de MONDEVERT : 1 élevage porcin.

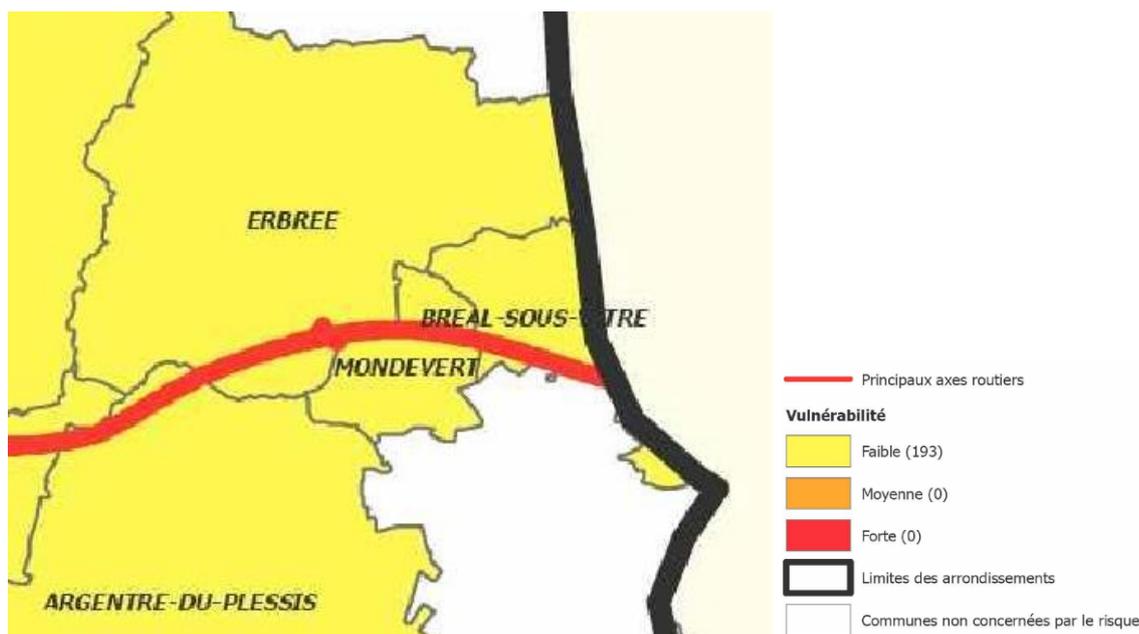


Source : Géorisques

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

La commune de MONDEVERT est concernée par le TMD au titre du transport routier (RN 157).



Source : DDRM 35.

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de MONDEVERT, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Conserver les trames vertes et bleues ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons et les grands espaces boisés ;
- Conserver la vocation agraire de la campagne ;
- Privilégier la construction de nouveaux logements dans et autour du bourg ;
- Protéger les espaces remarquables, notamment la Forêt du Pertre ;

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Identifier les constructions de caractère susceptibles de changer de destination ;

La diversification des modes de déplacements

- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune ;
- Optimiser l'offre de stationnement ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées.
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti.

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



Zones agglomérées de MONDEVERT

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l’enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Les secteurs en vert correspondent aux espaces non bâtis bruts qui ont été analysés : **27** secteurs couvrant près de **4,1 ha** ont été étudiés.

Secteur N°	Nombre de logements potentiel	Commentaire
1	1	

2	1	
3		Zone à vocation économique
4		Zone à vocation économique – Ateliers communaux
5		Petite parcelle (450 m ²) de forme triangulaire
6	1	
7		Construction achevée
8	6	Les $\frac{3}{4}$ nord du secteur auront une vocation de loisirs (parc urbain).
9		Fonds de parcelles avec de nombreux propriétaires
10	1	
11		Fond de parcelle. Accès complexe
12		Exploitation agricole
13		Parcelle dans un périmètre sanitaire agricole
14		Réserve foncière pour l'extension du cimetière
15		Jardin d'une habitation
16	1	
17	10	
18		Construction achevée
19		Maintien du terrain de football
20	1	
21	1	
22		Petites parcelles avec de multiples propriétaires
23		Aire de jeu du lotissement
24	1	
25		Parcelle dans un périmètre sanitaire agricole
26	1	
27		Boisements préservés

L'analyse des capacités de densification et de mutation de la zone agglomérée montre que d'ici 2032, environ **26 nouveaux logements** pourraient être réalisées, sur des secteurs de renouvellement urbain, sous-densifiés ou en dents creuses (leur localisation indicative apparaît page 132).

CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1 Se développer de manière modérée

Objectifs :

- 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

Traductions réglementaires :

1. Le zonage délimite trois zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE et 1AUE) qui permettront l'implantation d'environ 58 nouveaux logements. Le règlement du PLU permet également la création de cinq de logements par changement de destination.
2. A l'exception de ses deux secteurs d'extension vocation d'habitat (1AUE) d'une superficie totale de 2 ha, 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. Enfin, les OAP imposent une densité minimale de 17 logements par hectare.
3. Toutes les OAP facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logement.
4. Le règlement écrit des zones A et N autorise sous conditions les extensions pour les habitations existantes ainsi que la création de nouvelles annexes. Le règlement de ces extensions et annexes est soumis pour avis à la CDPENAF.

1.2 Accompagner la dynamique économique locale

Objectifs :

- OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS
- OBJECTIF N°2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG
- OBJECTIF N°3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Traductions réglementaires :

1. 380 ha de terres sont classés en zone agricole (80 % du territoire communal). Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agricole.
2. Conformément au SCoT du Pays de Vitré, création d'une centralité commerciale dans les documents réglementaires du PLU. Les nouveaux commerces ne pourront s'implanter que dans le bourg et l'aire de services de la RN 157.
3. Le PLU délimite une petite zone à vocation économique d'environ 7 000 m². Elle est située entre l'aire de services et le centre-bourg.

1.3 Conserver le cadre de vie

Objectifs :

- 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

Traductions réglementaires :

1. Le PLU identifie plus de 5 km de chemins doux à créer ou à conserver (L 151-38 du CU). Les OAP comportent des prescriptions relatives aux déplacements et plus particulièrement à la création de liaisons douces et la mise en sécurité des accès. Création d'une OAP thématique sur les déplacements.
2. Le plan de zonage identifie un pôle d'équipements (1AUL) et 3 emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'extensions des constructions existantes. L'OAP n°1 matérialise un espace pour une éventuelle extension de l'école.
3. Toutes les nouvelles constructions à vocations d'habitat et d'équipements collectifs seront centralisées dans ou à proximité du bourg, facilitant ainsi le déploiement et l'accès aux communications numériques.
4. Le règlement écrit prend en compte cet objectif dans divers articles dont celui relatif à l'aspect extérieur des constructions. Les OAP possèdent des chapitres allant dans ce sens : *Implantation du bâti et Économie d'énergie*.
5. Les abords bruyants de la RN 157 ne recevront pas de zone à urbaniser à vocation d'habitat.

1.4 Préserver la biodiversité

Objectifs :

- OBJECTIF N°1 : CONSERVER LA TRAME VERTE MONDEVERTAISE
- OBJECTIF N°2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE
- OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Traductions réglementaires :

1. Sont classés au titre des éléments de paysage à préserver :
 - 1,8 ha de boisements,
 - 26 km de haies,

Sont classés au titre des espaces boisés classés, 36 ha de boisements.

2. Classement en zone naturelle de la trame bleue. Les plans d'eau, abords des cours d'eau et zones humides sont majoritairement classés en zone NP. Les cours d'eau et zones humides sont identifiées en éléments de paysage à préserver.

Les constructions sont très limitées en NP.

1.5 Mettre en valeur les paysages

Objectifs :

- 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

Traductions réglementaires :

1. Les fonds de vallons sont classés en zone NP. La ripisylve est préservée au titre des éléments de paysage à réserver. La Forêt du Pertre est classée en EBC. Enfin, les OAP comportent des prescriptions relatives à l'intégration paysagère des futures opérations d'habitat.
2. Les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti communal sont préservés 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).

2 L'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Constat

Population en 2019
Population estimée en 2021

820
840

Croissance annuelle	90-99	99-08	08-13	13-19	19-21
MONDEVERT	2,6%	3,1%	1,3%	0,4%	1,2%
Département	0,9%	1,2%	1,1%	0,9%	
Vitré Communauté	0,9%	1,6%	1,0%	0,6%	

Calcul du desserrement des ménages

Desserrement des ménages	2008	2019
Population	755	820
Nombre de résidences principales	269	318
Taille des ménages	2,81	2,58
Population résidences principales 2007/ taille des ménages de 2017	293	
Différence 2008 - 2019	24	

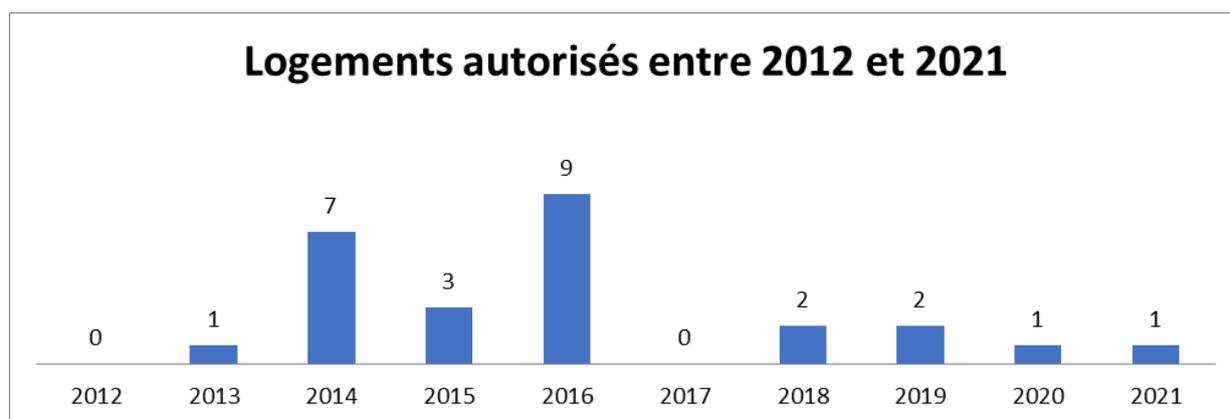
Nombre de logements à créer pour compenser le desserrement 2,4 lgts/an

MONDEVERT se caractérise par une croissance démographique soutenue depuis plus de 40 ans.

Au cours de la dernière décennie (2012-2021), la commune a autorisé 26 nouveaux logements (source Sit@del 2), dont 19 en 3 ans (ouverture du dernier lotissement communal de 18 lots).

Cependant, comme l'indique le graphique ci-dessous, la commune connaît systématiquement des pics de demandes lorsqu'elle commercialise de nouveaux projets. Ces derniers étant vendus rapidement.

Depuis 2017, seuls 6 nouveaux logements ont été autorisés en densification dans le bourg. Au cours de cette période, il n'y avait plus de terrain à bâtir en vente dans des opérations d'aménagement.

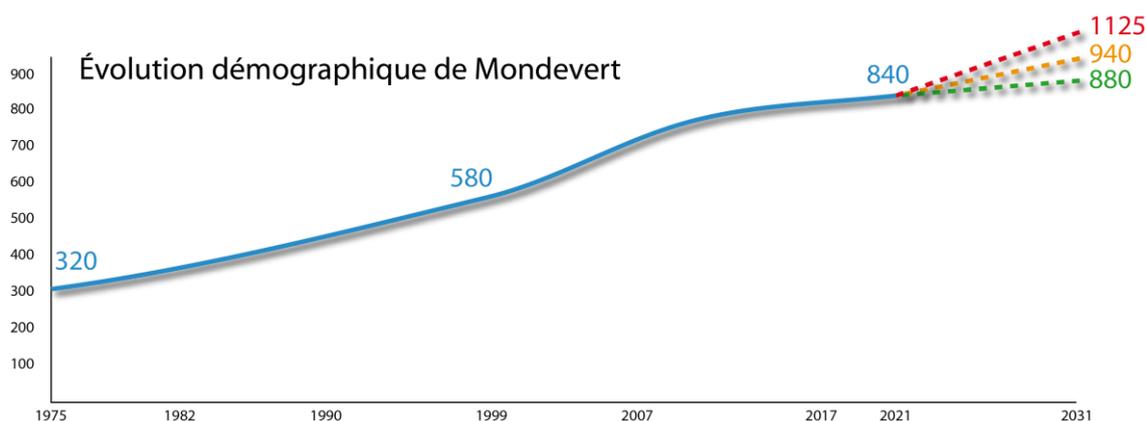


Si nous couplons ces indicateurs avec la très faible vacance sur la commune (2,6%), nous pouvons conclure que le marché immobilier est très tendu sur la commune.

2.1.2 Les scénarios de développement démographique

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement à l'horizon 2032 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5 % par an. Correspond à la croissance démographique la plus faible enregistrée sur la commune. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 40 habitants d'ici 10 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 40 unités (soit environ 4 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,1% par an. Cela correspond approximativement au dernier taux de croissance (2019-2021) et à la croissance 2008-2013. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 100 habitants d'ici 10 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 63 unités (soit environ 6 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 3% par an. Ce taux élevé correspond à la croissance démographique observée entre 1999 et 2008. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 285 habitants d'ici 10 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 135 unités (en moyenne 13 logements par an).



Les trois hypothèses de croissance démographique

Un apport de population trop important sur MONDEVERT entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère. De plus, la création de 135 nouveaux logements sur 10 ans consommerait beaucoup d'espace agricole.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas :

- de répondre à une demande de plus en plus forte,
- d'atteindre les objectifs d'accueil de population que s'est fixée Vitré Communauté,
- d'assurer un renouvellement de la population,
- de pérenniser des équipements collectifs, dont l'école.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 940 habitants à l'horizon 10 ans.

Ce taux de croissance **potentiel** est supérieur à la moyenne départementale mais reste inférieur à la croissance communale de 1990 et 2013.

Ces prévisions sont également justifiées :

- la position favorable qu'occupe la commune :
 - à 10 min de l'entrée Est de Vitré,
 - à 24 minutes de la rocade rennais,
 - à 20 minute de l'entrée ouest de Laval,
 - le long de la RN 1571, axe Rennes-Paris (présence d'un échangeur à 700 mètres au nord du bourg).
 - la présence sur les communes voisines de zone d'activités au rayonnement régional (Argentré du Plessis, Erbrée, Vitré) qui offre de nombreux emplois.
 - au cœur d'un espace champêtre et paysager de qualité.
- la dynamique démographique positive de l'intercommunalité et plus largement de la commune, constatée depuis 5 décennies, liée au positionnement stratégique évoqué ci-dessus.
- les objectifs du SCoT et du PLH applicables sur la commune.

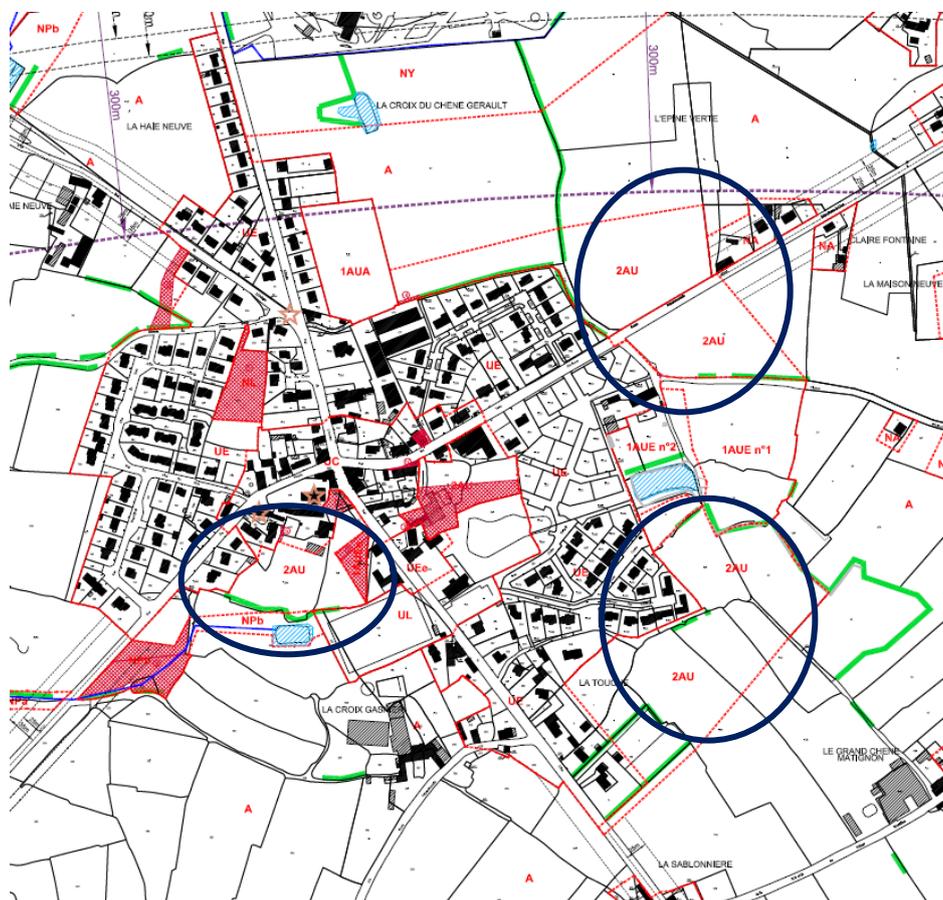
2.2 La répartition des logements

Le présent PLU doit permettre la réalisation de **63** nouveaux logements. La répartition de ces logements se fera :

- ✓ par densification du bourg (dents creuses et opérations d'aménagement),
- ✓ par changement de destination,
- ✓ en extension du bourg.

2.1.1 Le scénario au fil de l'eau

Sans réviser le PLU, quel serait l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement ? Ce scénario au fil de l'eau comporte quelques incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur ne possède plus de zones 1AU à vocation d'habitat. Seules de larges zones 2AU sont présentes. Ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'une révision générale du PLU.



Incidences positives	Incidences négatives
Absence de consommation d'espaces agricoles ou naturels pour de l'habitat.	Accueil de nouveaux logements très limité (une vingtaine).
	Consommation excessive du foncier agricole (au sud de l'aire de services – zone NY).
	Absence d'orientations d'aménagement et de programmation.

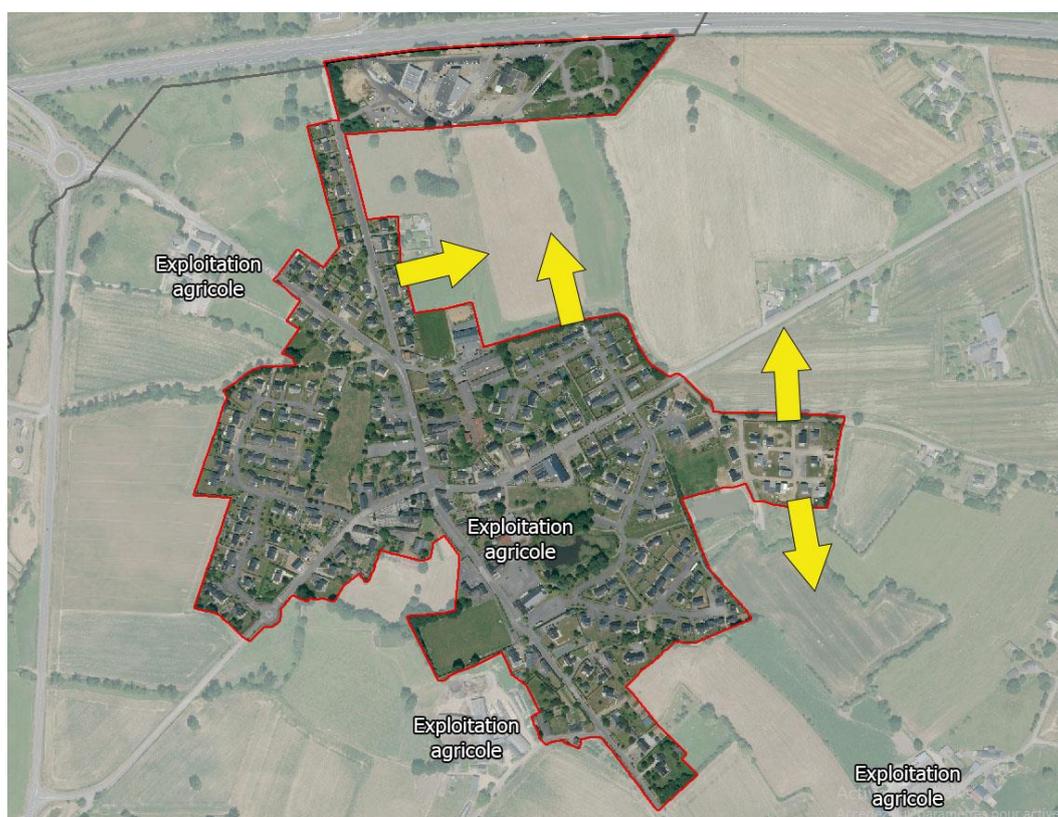
2.1.2 Les différents scénarios de répartition des logements

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

1. Des extensions en direction du nord et dans le prolongement du dernier lotissement

Comme indiqué précédemment, les objectifs de croissance démographique indiquent que la commune de MONDEVERT doit créer 63 nouveaux logements à l'horizon 2032.

Le PLU en vigueur ne dispose plus de zone 1AU. Les capacités de densification ne sont pas suffisantes pour accueillir tous ces nouveaux logements. Ainsi, plusieurs zones d'extension ont été évoquées. Dans un premier temps, les élus ont envisagé de s'étendre en direction du nord et de part et d'autre du dernier lotissement communal. Aucune construction n'est envisagée dans des hameaux.

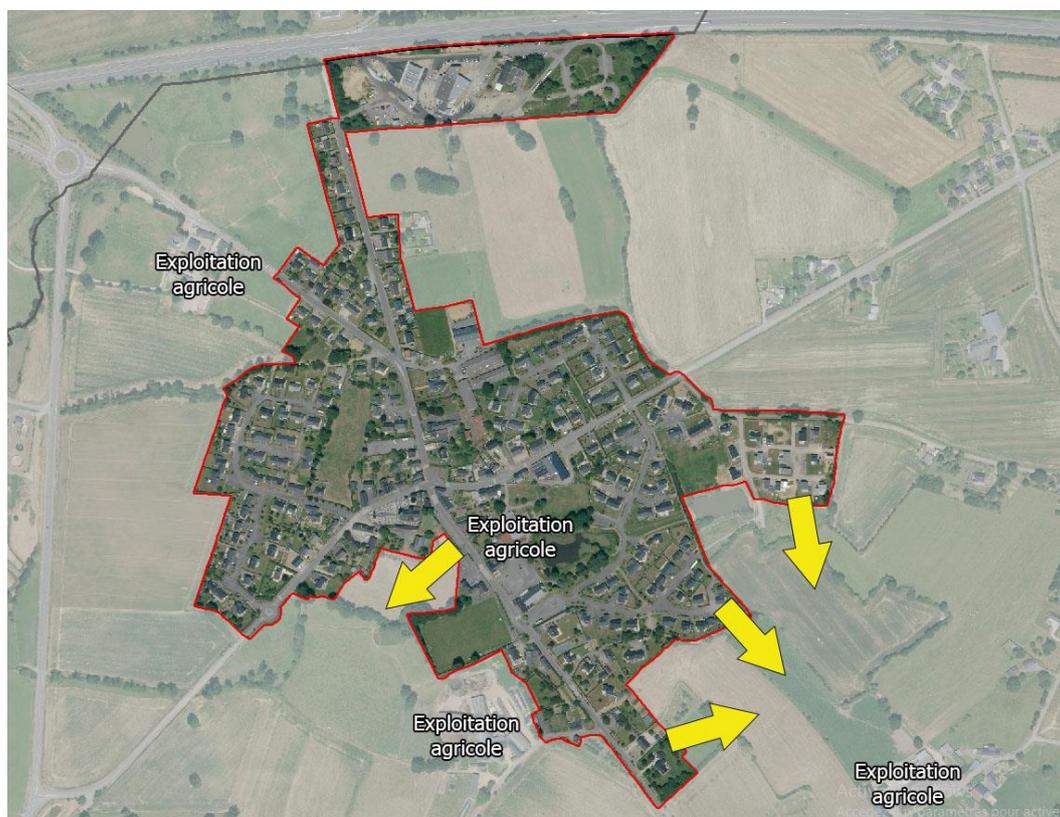


Ce scénario présente quelques avantages, mais présente également quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d'habitat dans le bourg. Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	Impact sur le paysage. Les espaces en extension nord vont générer des co-visibilités avec le grand paysage.
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.	Consommation d'espaces agricoles.
Densité plus forte que dans les précédentes opérations d'habitat.	La tache urbaine plus étirée en direction de l'est.
	Étirement des réseaux.
	Logements implantés dans le périmètre de nuisance sonore de la RN 157.

2. Des extensions en direction du sud et dans le prolongement du dernier lotissement

Les élus ont souhaité interdire les nouveaux logements dans le périmètre de nuisance sonore de la RN 157. Ainsi, ils ont identifié des extensions urbaines en direction du sud du bourg. Aucun hameau n'est constructible.

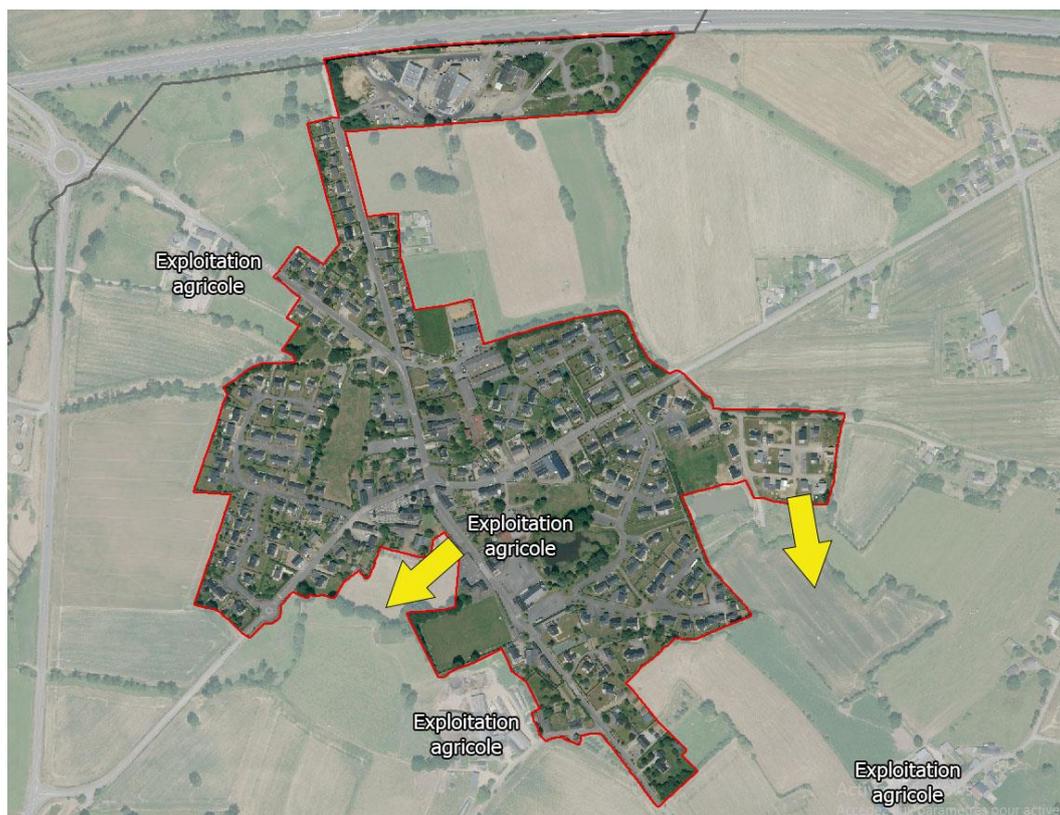


Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate du centre-bourg.	Consommation d'espaces agricoles.
Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	La tache urbaine plus étirée en direction du sud.
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.	Les nouvelles opérations d'habitat se rapproche des exploitations agricoles périphériques.
Densité plus forte que dans les précédentes opérations d'habitat.	Étirement des réseaux.
	Bocage impacté dans le secteur de La Moustière.

3. Des extensions limitées

Afin de modérer la consommation de l'espace et de maîtriser les déplacements des administrés, la commune a envisagé un développement de l'habitat plus important en densification du bourg (près d'une vingtaine de nouveaux logements). Seulement deux secteurs sud sont conservés. Aucun hameau n'est constructible.



Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate du bourg.	Consommation légère d'espaces agricoles.
Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	La tache urbaine plus étirée.
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.	Étirement des réseaux.
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.	Léger impact sur les zones humides (environ 200 m ² dans le secteur est).

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet le moins impactant et le plus réaliste pour la commune, à savoir le scénario n°3.

2.3 Le scénario retenu

Ce chapitre a pour objectif d'expliquer le scénario n°3, à savoir la répartition des **63** nouveaux logements.

2.3.1 De nouveaux logements au sein de du bourg

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de MONDEVERT (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'environ **26** logements.

Ces nouveaux logements pourront prendre place dans des dents creuses individuelles et dans un secteur de densification.

Les dents creuses individuelles

Les dents creuses correspondent à de « petites » parcelles non bâties ou sous-densifiées. Sur ces terrains, un à deux logements pourraient y voir le jour.

L'analyse des capacités de densification a identifié raisonnablement **8 nouveaux logements** en dents creuses.

Les secteurs de densification

Deux secteurs de densification ont été ciblés et ont fait l'objet de deux permis d'aménager. Ils concernent des parcelles plus grandes que les dents creuses individuelles. La densité moyenne est de 20 logements par hectare pour un total de **16 logements**.



Localisation des secteurs de densification et des dents creuses

Impact sur l'activité agricole :

Aucune parcelle n'est exploitée.

2.3.2 De nouveaux logements par changement de destination

Conformément à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (cf Chapitre 6.2).

23 bâtiments ont été identifiés. La commune estime qu'un peu moins de 20% de ces bâtiments seront effectivement transformés en logement (soit environ **4 logements**).

2.3.3 De nouveaux logements en extension de la zone agglomérée

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité sud de l'enveloppe bâtie.

Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au plus près des équipements/commerce, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact limité sur les milieux naturels et agricoles.



Localisation des zones d'extension à vocation d'habitat

Ces deux secteurs sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation. Seul le secteur Est est actuellement exploité.

Impact sur l'activité agricole :

Surface totale	1,1 ha
Surfaces exploitées consommées	1,1 ha
Surface à vocation d'habitat	1 ha
N° section et parcelles	A n°33p et B n°121p
Zonage en vigueur PLU	2AU
Zonage dans le projet de PLU	1AUE

2.3.4 Une ouverture à l'urbanisation progressive

Pour que l'urbanisation de la commune se fasse progressivement, la pièce n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation » stipule que l'OAP n°2 ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque 70% des lots de l'OAP n°1 auront été vendus.

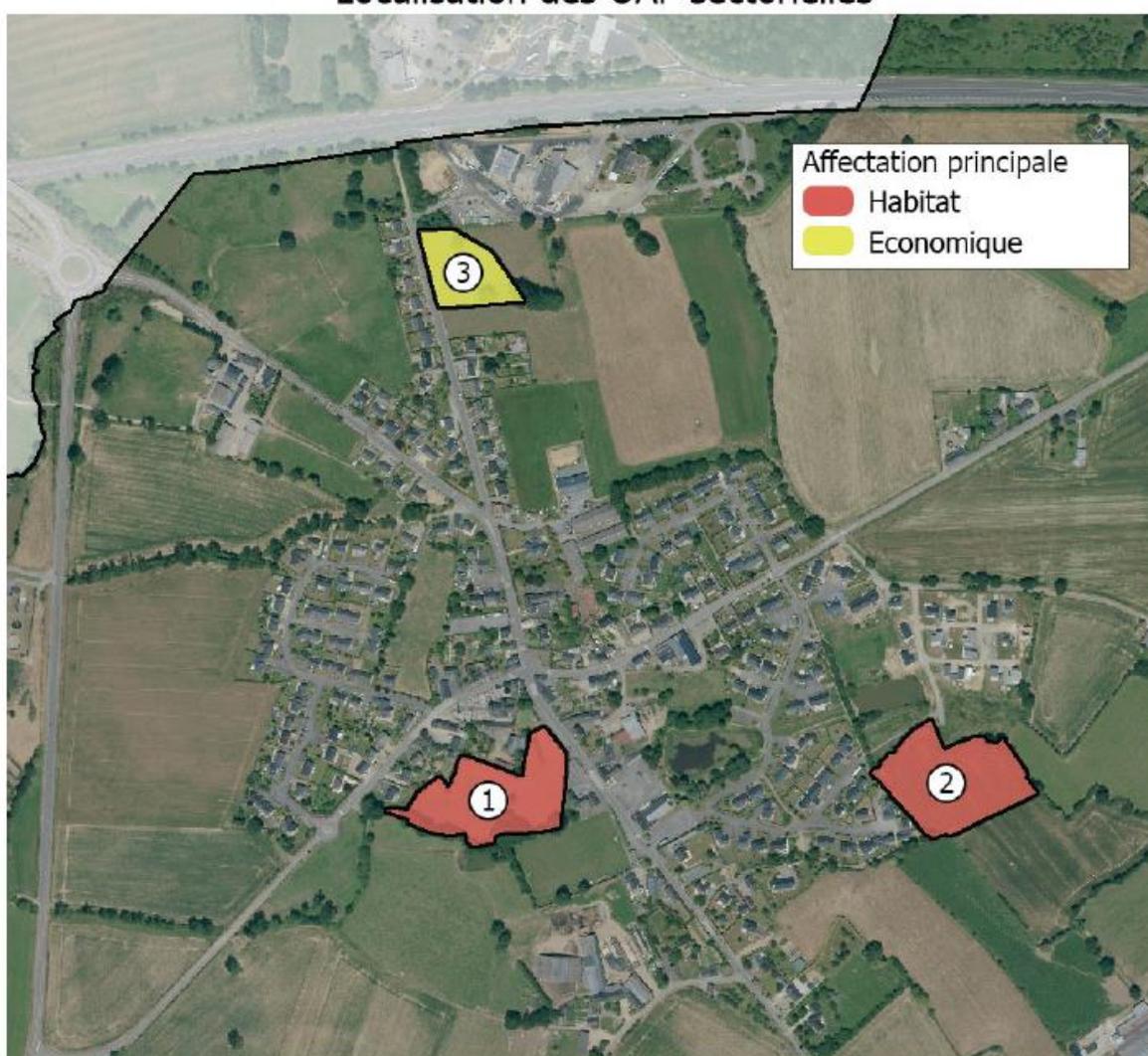
2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

Localisation des OAP sectorielles



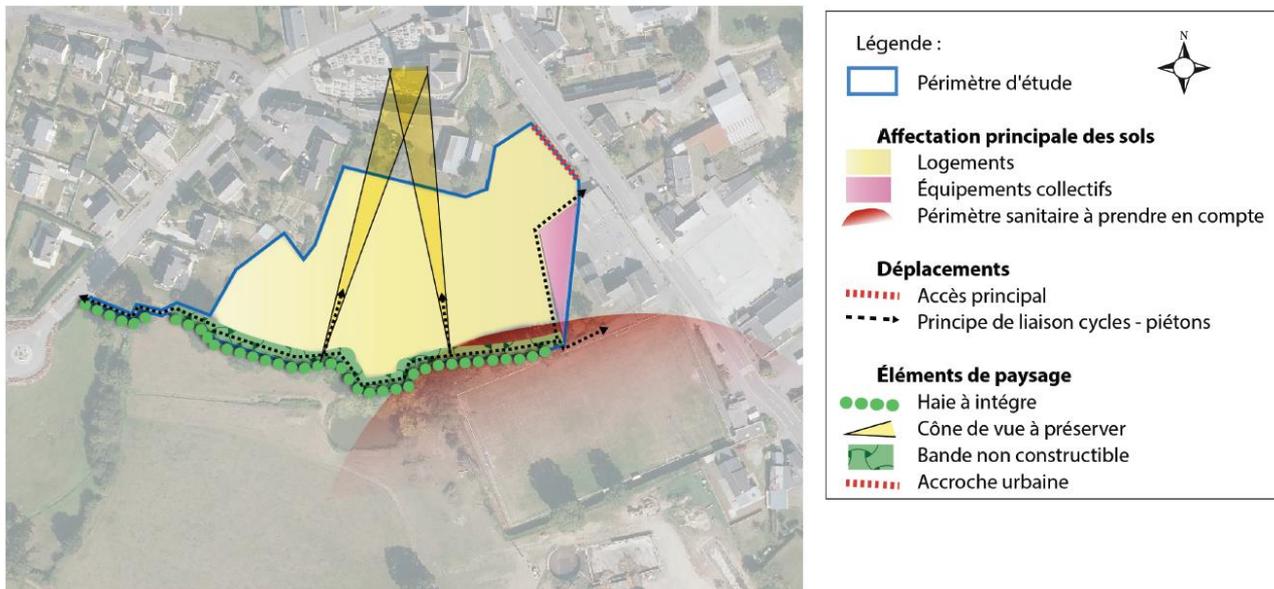
Le PLU de MONDEVERT comporte deux OAP sectorielles à vocation d'habitat (secteurs n° 1 et n°2).

OAP n°1 - Le Prieuré sud

Situé dans la continuité sud du centre-bourg ce secteur couvre une superficie d'environ 1 ha constructible.

Densité minimale : 17 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 17

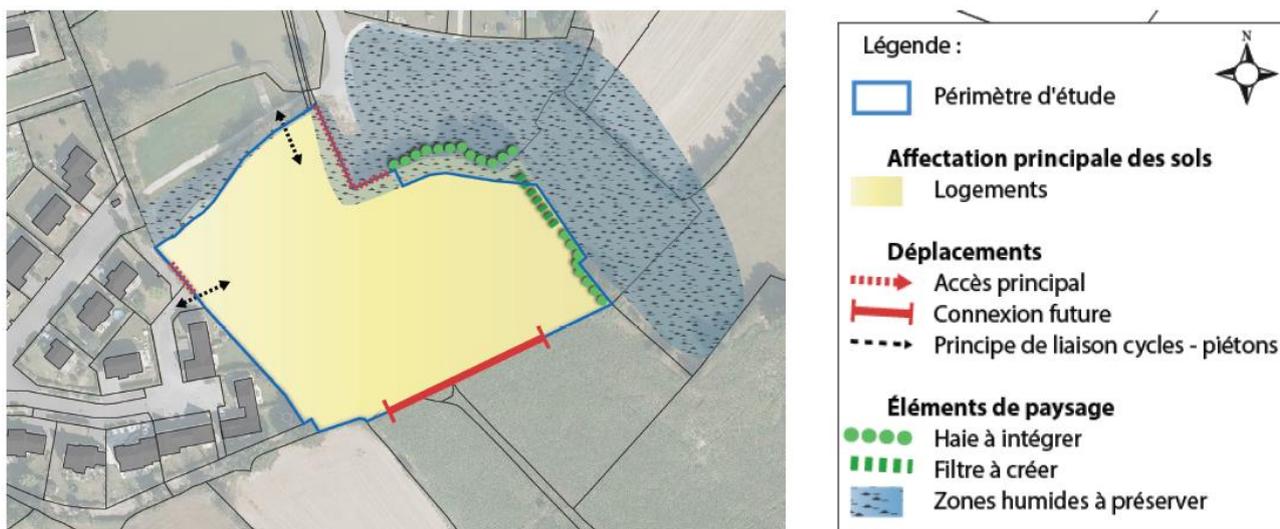


OAP n°2 - Les Courtils sud

Situé dans la continuité sud du lotissement communal des Courtils, ce secteur couvre une superficie d'environ 1 ha constructible.

Densité minimale : 17 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 17



2.4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

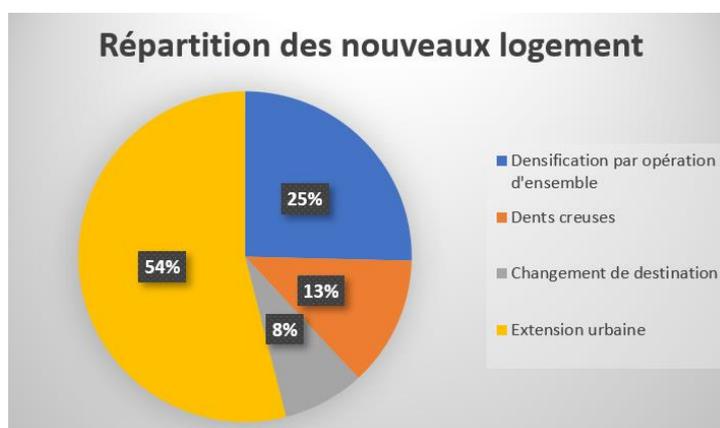
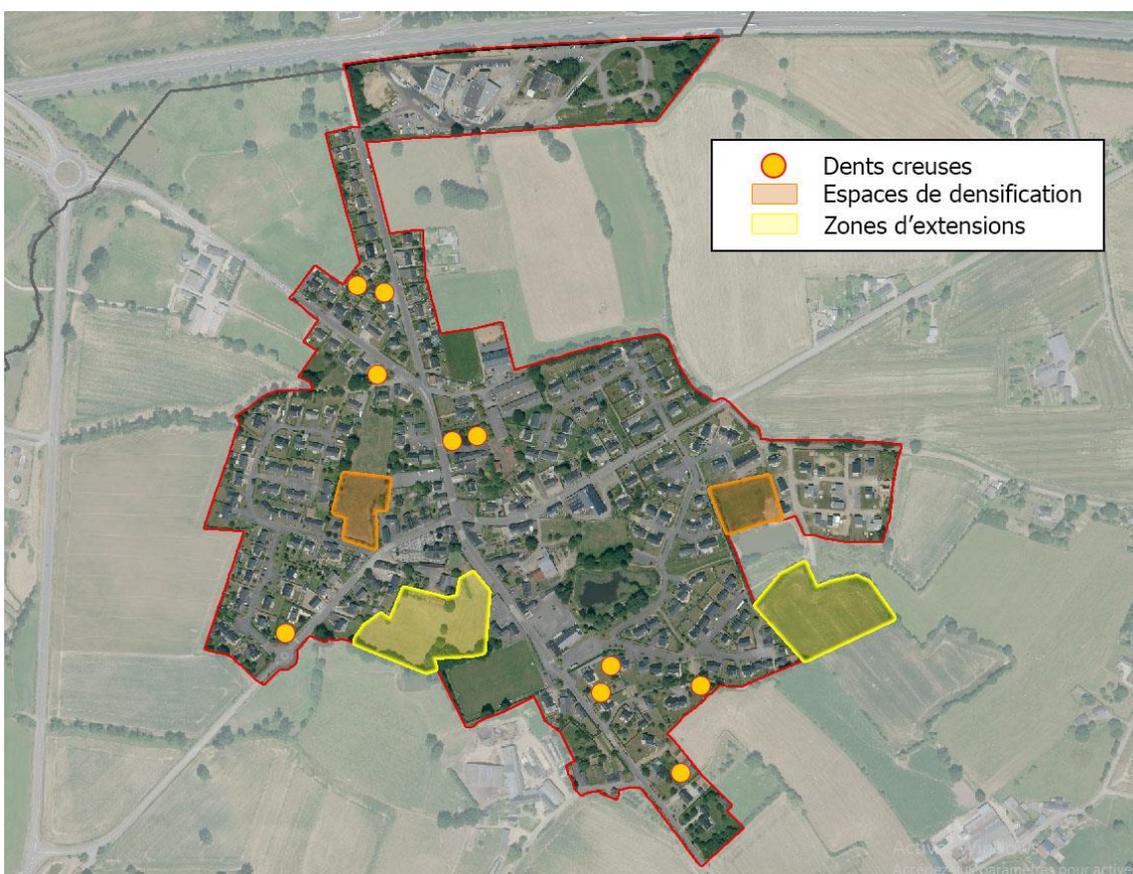
- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Construire dans la pente.
- Les déplacements.
- La trame verte et bleue.

2.5 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 940 habitants.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **63 logements** nouveaux.

- La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **24 logements** en dents creuses ou densification.
- Le secteur d'extension ouest doit permettre la réalisation d'au moins **34 logements**.
- Enfin, environ **5** de changement de destination sont envisagés.



L'objectif initial de la commune de MONDEVERT ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

Seulement **54 %** des nouveaux logements seront réalisés en extension de la zone agglomérée du bourg.

	Nbr de logts
PADD	63

OAP n°	Nombre minimum de logements	Superficie constructible en ha	Densité minimale
1	17	1	17
2	17	1	17
	34	2	17

Densification par opérations d'ens.	16	0,8	20
Dents creuses	8		
Chgts destin.	5		
	29		

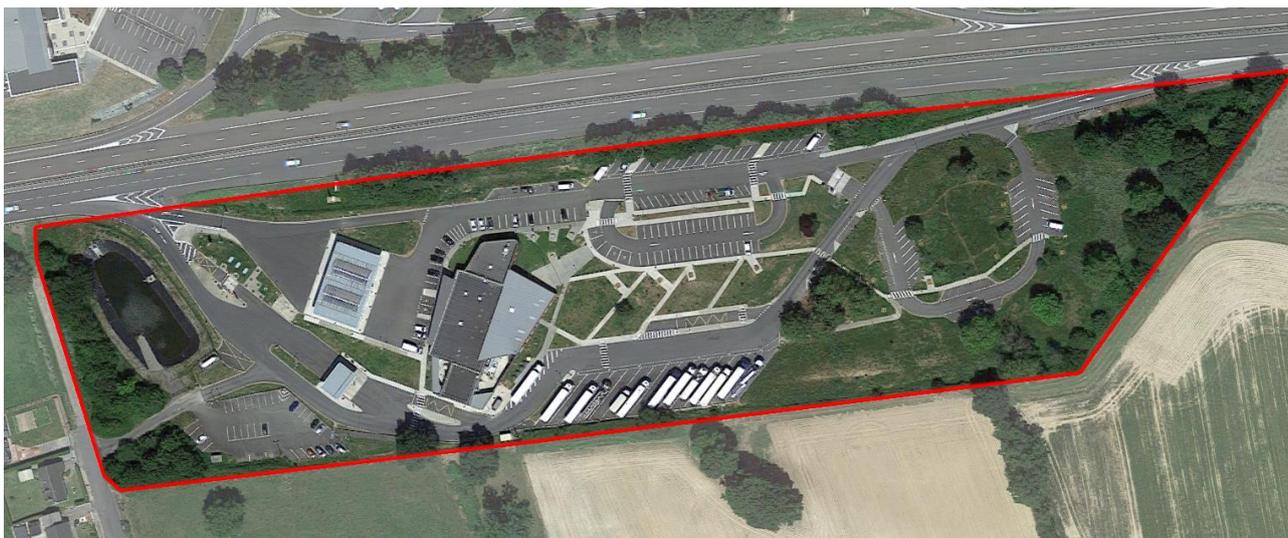
TOTAL	63
--------------	-----------

3 L'activité économique

3.1 L'Aire de Services de la RN 157

Une aire de services le long de la RN 157 est implantée sur la commune de MONDEVERT.

Derrière aire avant de quitter la région Bretagne, cet espace a fait l'objet d'un réaménagement au début des années 2020.



Localisation de la zone UAs

Le présent PLU ne prévoit aucune extension du périmètre de ce secteur.

Le règlement du présent PLU permettra à l'entreprise existante de réaliser de nouvelles constructions ou extensions.

3.2 La création d'une zone à vocation économique

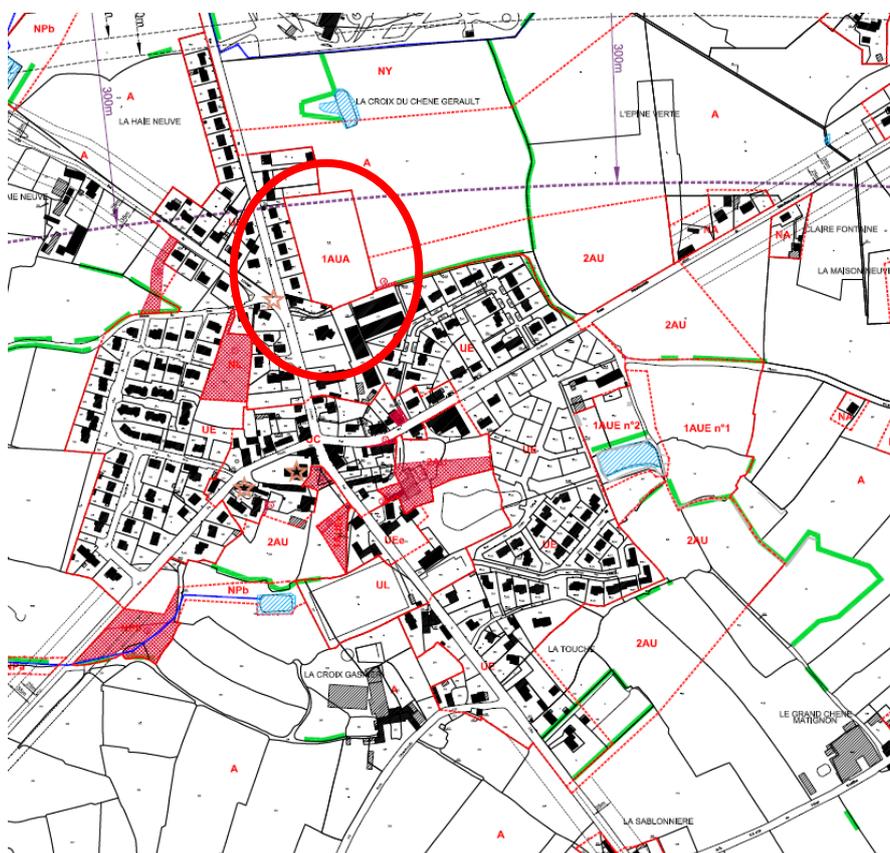
La commune se donne la possibilité d'accueillir de nouveaux artisans sur la commune et plus précisément dans le bourg.

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 7 000 m² serait ouvert à l'urbanisation pour accueillir cette entreprise et permettre à une ou deux autres de s'y implanter.

3.2.1 Le scénario au fil de l'eau

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



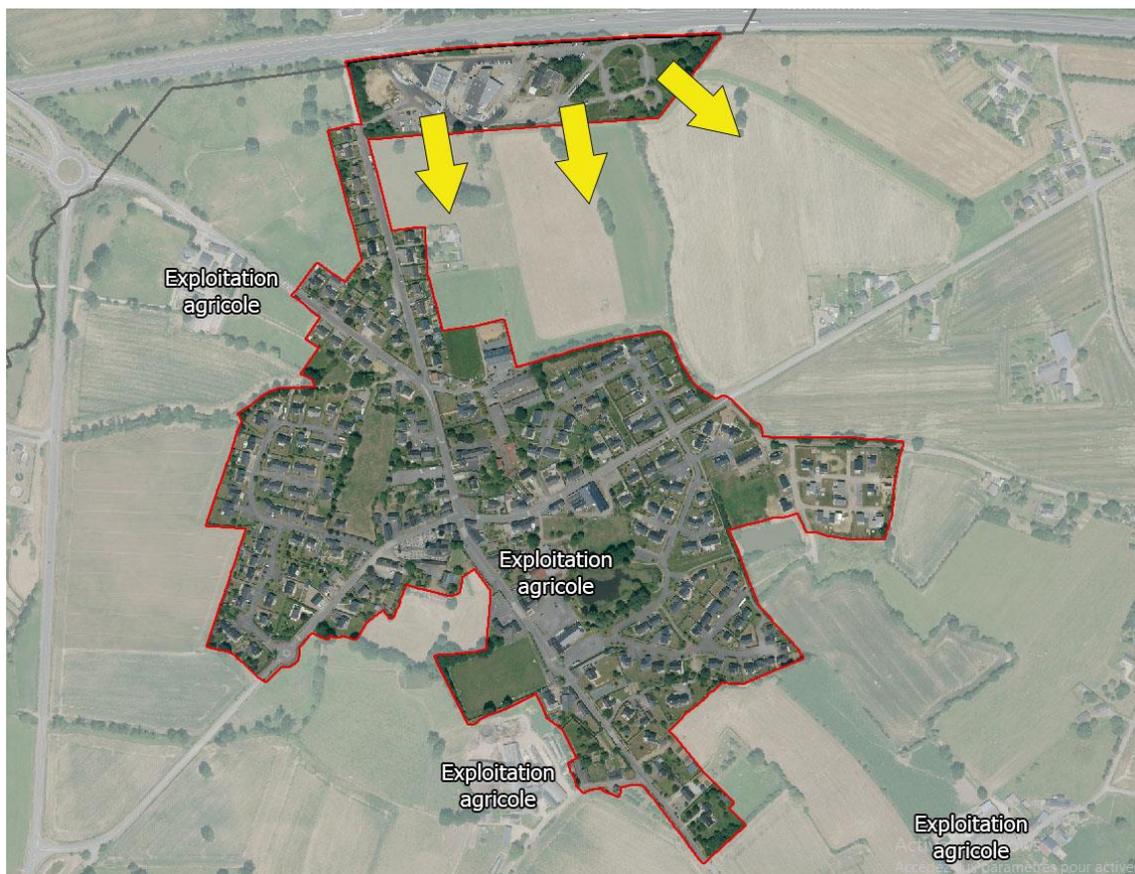
Incidences positives	Incidences négatives
	Assainissement des eaux usées très complexe. Risque de disfonctionnement des éventuels assainissements autonomes.
	Consommation excessive du foncier agricole.
	Absence d'orientations d'aménagement et de programmation.

3.2.2 Les différents scénarios de répartition des entreprises

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

1. Des extensions dans le prolongement sud de l'aire de services

Vitré communauté a fait l'acquisition de parcelles dans le prolongement sud de l'aire de services. La commune a donc souhaité classer en zone à vocation économique ces parcelles. Or, elles sont actuellement exploitées par un GAEC et couvertes de zones humides.

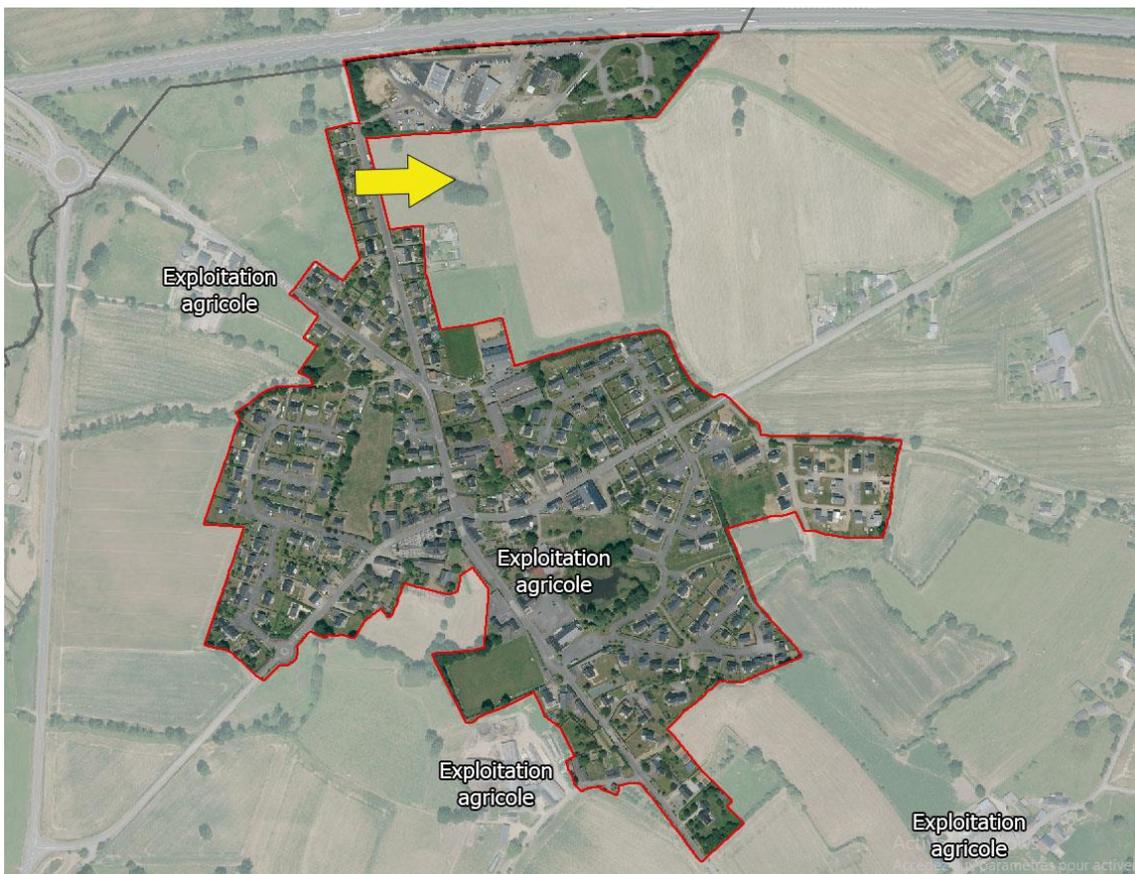


Ce scénario présente quelques avantages, mais présente également quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation économique.	Impact sur le paysage. Les espaces en extension vont générer des co-visibilités avec le grand paysage.
	Consommation importante d'espaces agricoles.
	Étirement des réseaux.
	Impact important sur les zones humides.

2. Une réduction de la zone à urbaniser

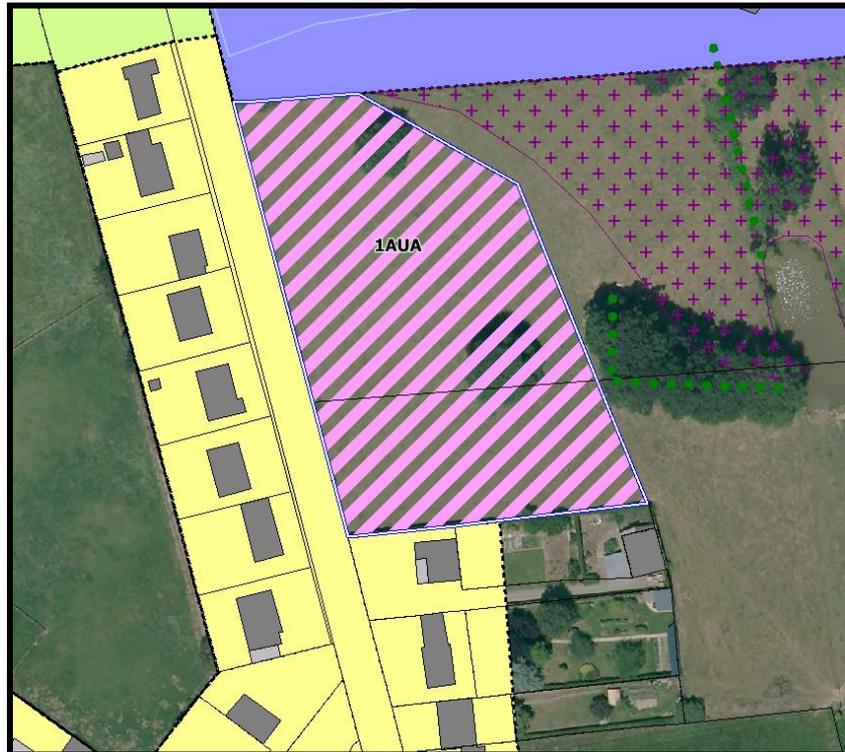
La commune a souhaité prendre en compte l'inventaire des zones humides réduire de manière non négligeable la superficie des zones à urbaniser.



Ce scénario présente quelques avantages, mais présentent également quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation économique.	Consommation d'espaces agricoles.
Zones humides préservées.	
Peu d'impact sur le paysage.	
Pas d'étirement des réseaux.	

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet le moins impactant et le plus réaliste pour la commune, à savoir le scénario n°2.



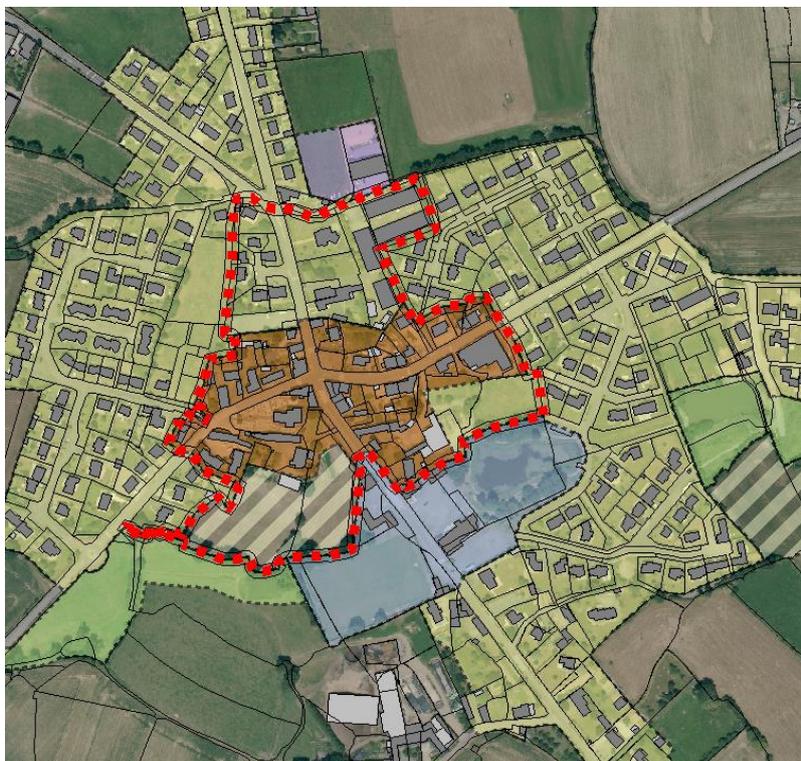
Localisation de la zone à urbaniser à vocation économique



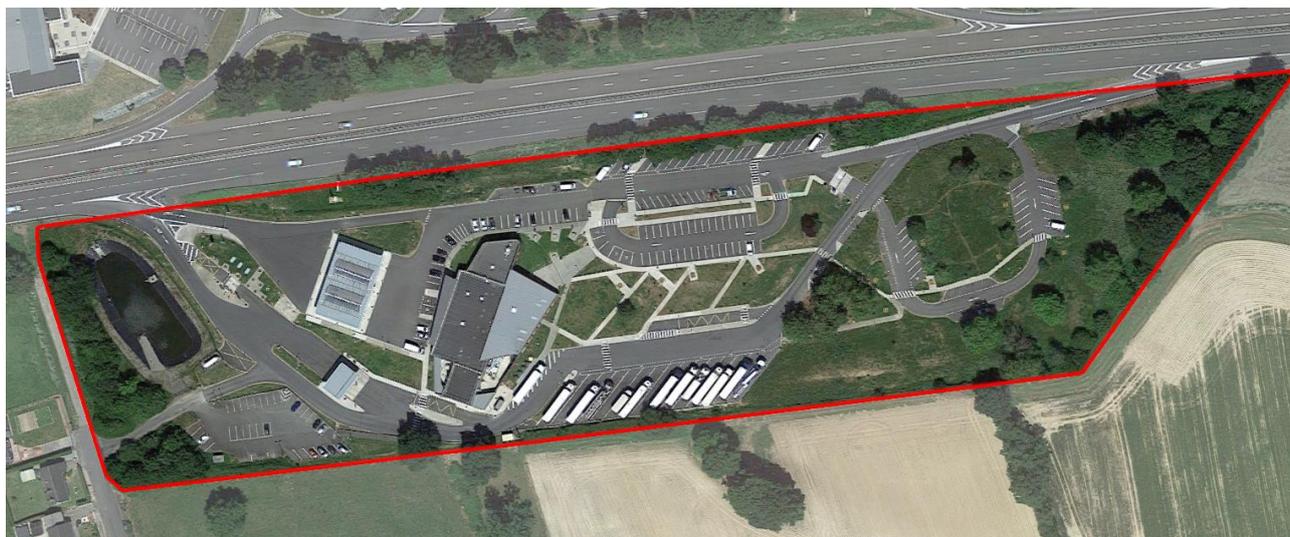
Ce secteur est couvert par une OAP

3.3 La dynamique commerciale

Conformément au SCoT du Pays de Vitré, des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter le bourg classé comme pôle de proximité dans l'armature du SCoT du Pays de Vitré.



Localisation de la centralité commerciale



Localisation de l'aire de service de la RN 157

Les commerces de détails ont pour vocation à être accueilli **dans la centralité commerciale identifiée ci-dessus et sur l'aire de service de la RN 157**. En dehors de ces secteurs, la création de nouveau commerce est interdite.

3.4 La création d'un STECAL à vocation économique

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Une seule entreprise à vocation économique est concernée par un STECAL.

Une exploitante agricole, souhaite diversifier son activité et changer la destination de deux anciens poulaillers pour autoriser du stockage de biens et l'installation d'un artisan.

Elle n'a plus d'élevage sur le site mais continue les cultures. Il n'y a plus de périmètre sanitaire.

Entreprise : RICHERIE-REPRO
Statut : SARL
Date de création : 01/1994
N°SIRET : 39342941000011
Gérant : Ghyslaine HESTEAU
Siège : LA GRANDE RICHERIE - MONDEVERT
Surface du STECAL : 4 000 m²



LA GRANDE RICHERIE

Pour ce STECAL, outre l'activité agricole, les destinations suivantes sont autorisées par changement de destination :

- Industrie
- Entrepôt

L'objectif étant de réutiliser les bâtiments désaffectés existants. Les volumes ainsi que l'implantation des deux constructions resteront inchangés.

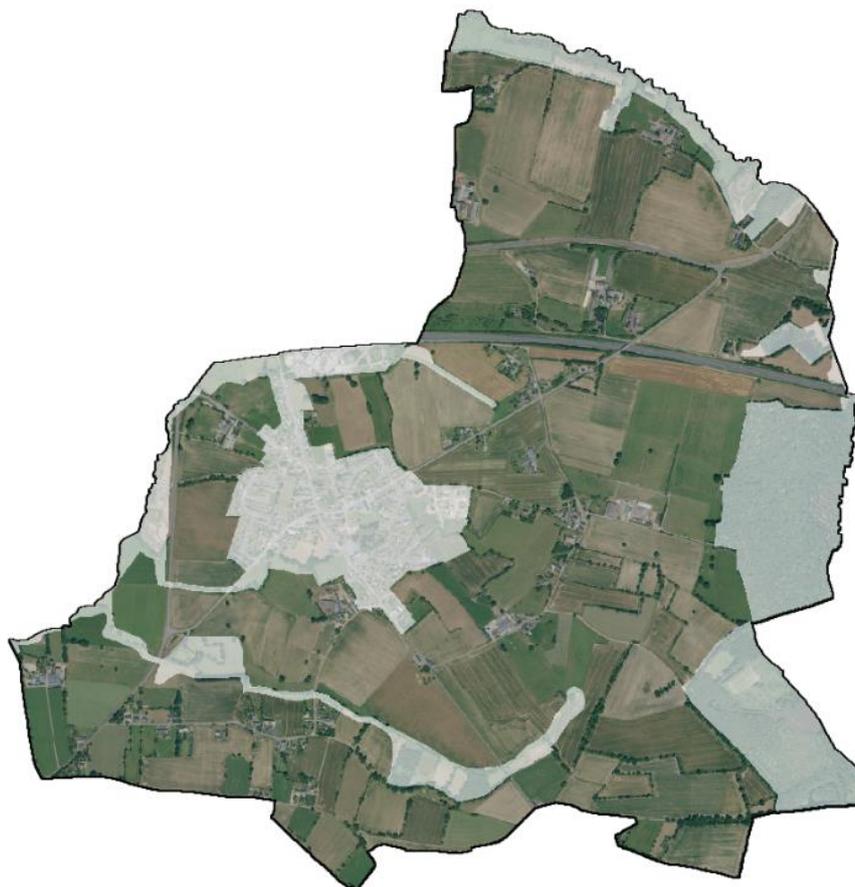
Aucune extension, surélévation ou construction nouvelle ne sera autorisée.

3.5 La préservation de l'activité agricole

La dizaine de sièges d'exploitations et les 595 ha de surface agricole utile, recensés en 2020, prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit près de 380 ha (75% du territoire communal).



Localisation des espaces à vocation agricole

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes. Le mitage sera donc stoppé dans ces secteurs.

Les élus de MONDEVERT souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale de 17 logements par hectare, contre 9 logements par hectare lors de la dernière décennie).

4 Les équipements collectifs

En complément du zonage UL à vocation d'équipements collectifs, un outil a été mis en place pour favoriser la création ou l'extension d'équipements.

4.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 3 emplacements réservés au PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m ²
1	Agrandissement du cimetière	COMMUNE	452 m ²
2	Agrandissement de l'école	COMMUNE	545 m ²
3	Aménagement d'un espace de loisirs	COMMUNE	3 675 m ²

ER n°1 : extension du cimetière implanté autour de l'église

ER n°2 : réserve foncière pour une éventuelle extension de l'unique école de Mondevertaise

ER n°3 : maintien d'un espace vert au cœur de la zone agglomérée. Cet espace pourra faire l'objet d'aménagements récréatifs et/ou de loisirs.



Localisation des trois emplacements réservés

5 La mobilité

En complément des orientations d'aménagement et de programmation, plusieurs outils ont été mis en place pour favoriser la diversification des modes de déplacement.

5.1 Les cheminements doux à créer ou à conserver

La commune souhaite aménager et conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de MONDEVERT.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage plus **5 km de chemins** qui sont à créer et ou à protéger au titre de l'article L 151-38.



Localisation des cheminements

6 La biodiversité

6.1 Les espaces boisés classés et les éléments de paysage à protéger (le patrimoine naturel)

Le PLU introduit deux protections du patrimoine paysager au titre des articles L 113-1 et 151-23 du code de l'urbanisme.

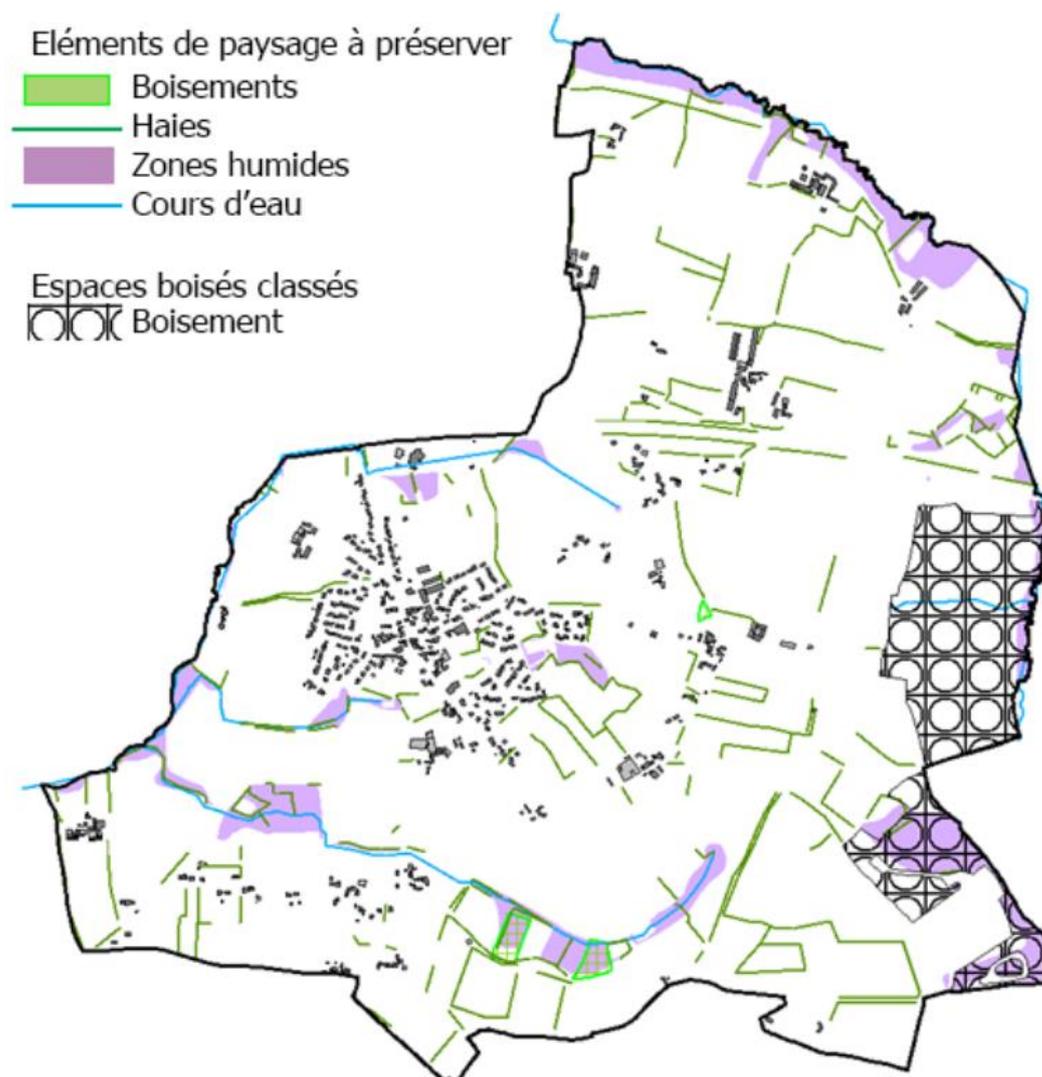
Les espaces boisés classés (L 113-1)

Il s'agit de 36 ha de **boisements** correspondant à la Forêt du Pertre (réservoir de biodiversité majeur).

Les éléments de paysage à protéger (L 151-23)

Il s'agit

- de 26 km de **haies bocagères**.
- de 1,8 ha de **boisements**.
- de 33 ha de **zones humides**.
- de **tous les cours d'eau**, soit 9 km.



Ces éléments méritent d'être protégées car ils jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole.

Les EBC n'ont pas vocation disparaître.

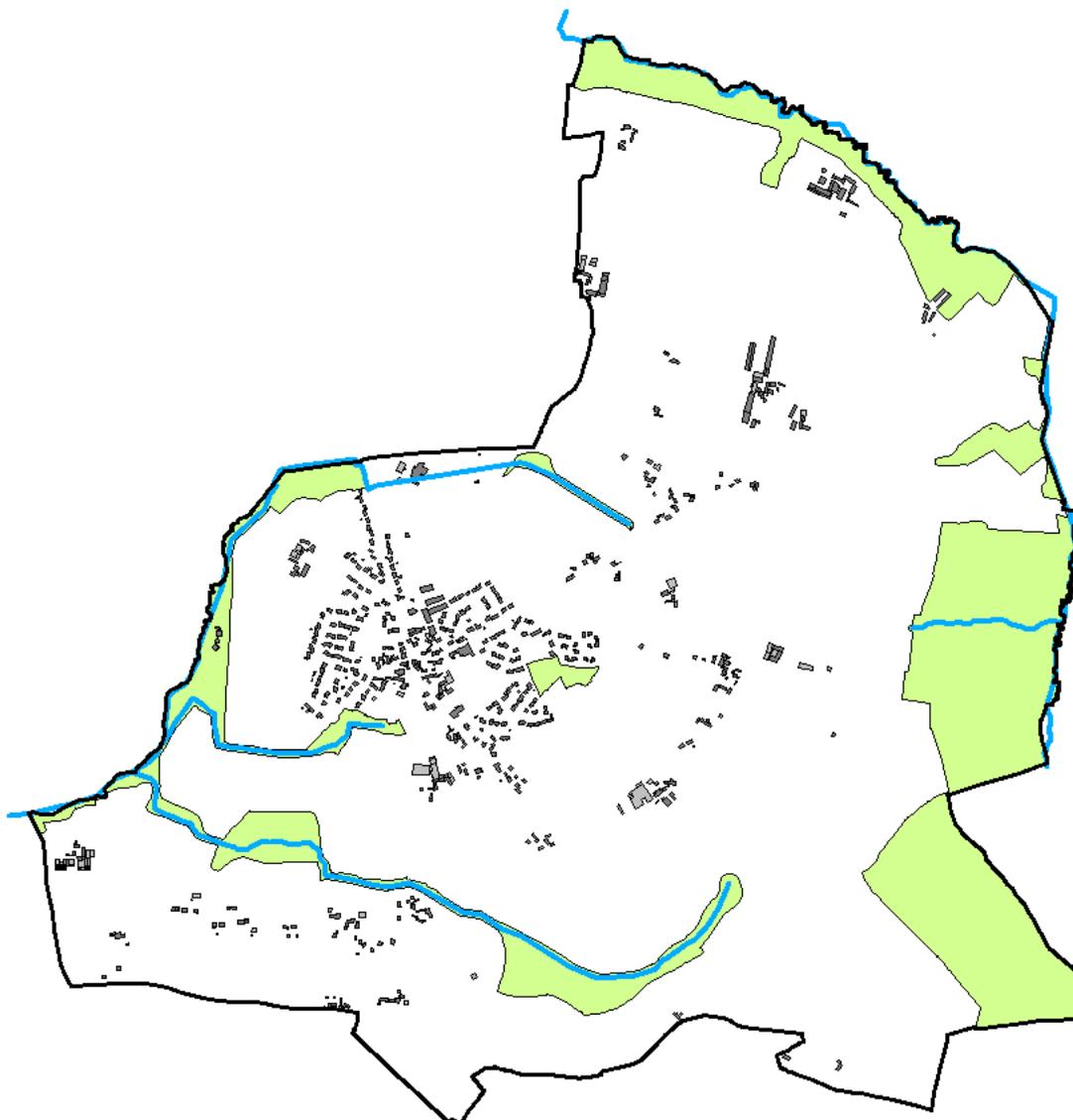
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre du L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation/la création d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

6.2 La protection des cours d'eau

Comme indiqué précédemment, les cours d'eau sont classés en éléments de paysage à préserver (L 151-23 du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique classe les cours d'eau et leurs abords en zones protégées (NP). De plus, le règlement écrit de ces zones interdit :

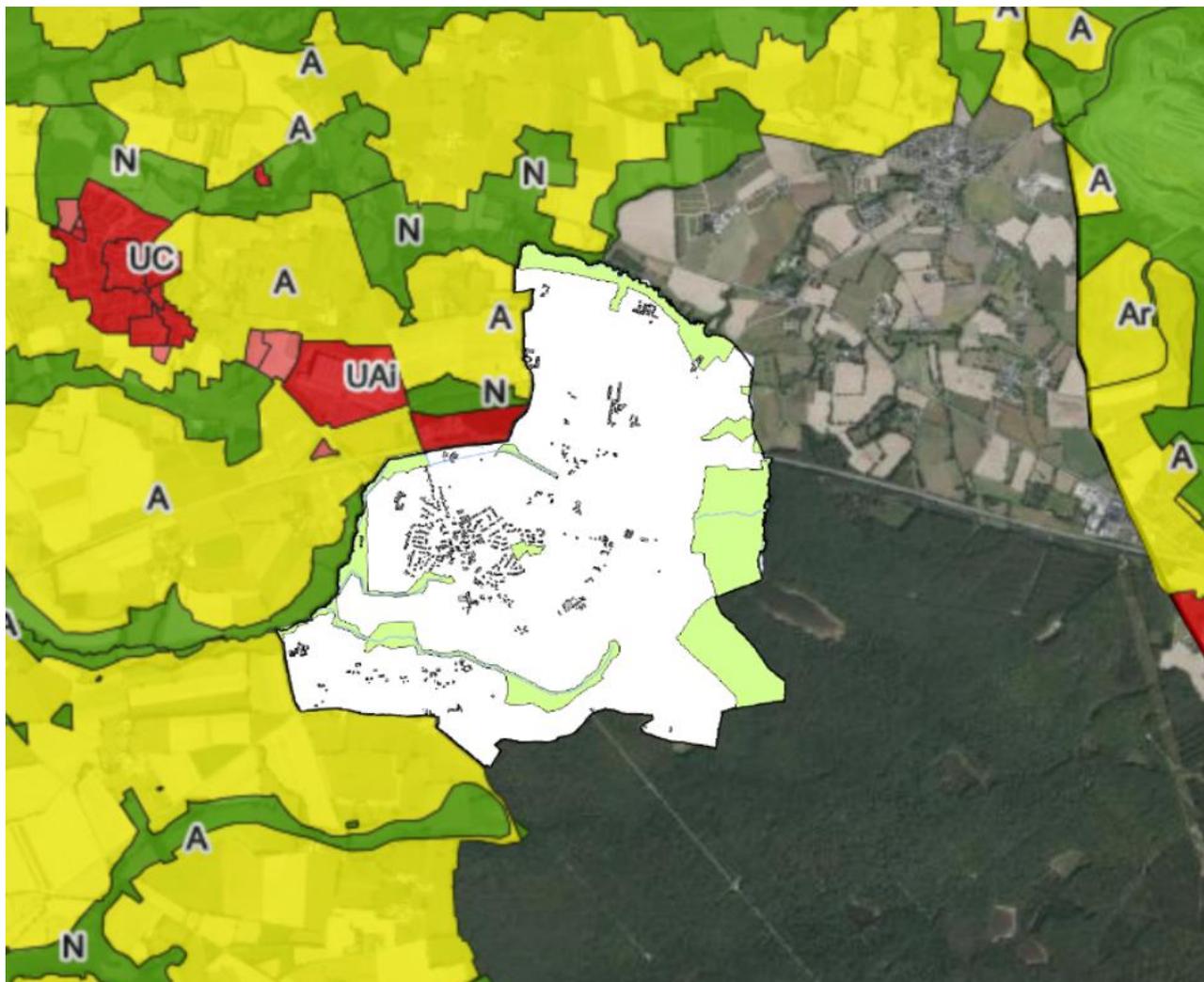
- Toute construction, extension ou installations à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages à moins de 5 mètres des berges, des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf dérogation par la police de l'eau pour des raisons techniques, environnementales ou de sécurité.



Des cours d'eau encadrés par des zones naturelles – A l'exception de l'Aire de service (cours d'eau busé)

6.3 L'intégration du PLU avec les communes voisines

La cartographie ci-après présente le zonage naturel sur la commune de MONDEVERT et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes (Le PLU de la commune du Pertre n'est pas numérisé).



Zone naturelle du PLU et zonage des communes voisines

Source : géoportail de l'urbanisme

Nous pouvons constater que les continuités écologiques sont assurées, notamment le long des ruisseaux du Passoir et du Moulin du Bois. L'extrémité nord-ouest de la Forêt du Perte est également classée en zone naturelle.

7 Les paysages

7.1 La protection du patrimoine bâti

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de MONDEVERT.

Pour cela, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, **41 constructions** sont protégées (puits, fours, croix...). Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole spécifique.

A cela, il faut ajouter les **23 constructions** pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

C'est donc un total de **64 constructions** qui sont identifiées dans le PLU.

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.



7.2 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de MONDEVERT ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **23 constructions**, situées en zone agricole ou naturelle.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- ✓ Seules les constructions en pierre peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole).
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situés en zone humide peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions n'ayant plus d'usage agricole peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situés en zone inondable peuvent être identifiées.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique.



Exemples de constructions identifiées (La Croix Gasnier)

CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

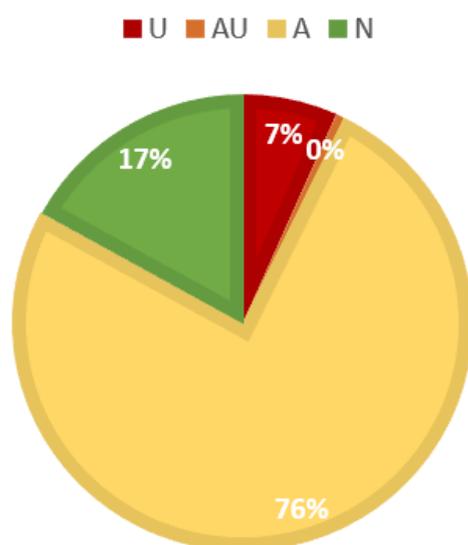
1 Les différentes zones du PLU

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 10 zones différentes :

- ✓ 5 zones urbaines : UC, UE, UL, UAa et UAs.
- ✓ 2 zones à urbaniser : 1AUE et 1AUA.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AS.
- ✓ 1 zone naturelle : NP.



Zones urbaines	33,5	6,7%
UC	3,4	0,7%
UE	23,1	4,6%
UL	2,7	0,5%
Uaa	0,5	0,1%
UAa	3,9	0,8%
Zones à urbaniser	2,9	0,6%
1AUE	2,2	0,4%
1AUA	0,7	0,1%
Zones agricoles	379,8	75,7%
A	379,8	75,7%
AS	0,5	0,1%
Zones naturelles	85,2	17,0%
NP	85,2	17,0%
	501,5	99,9%

2 Justifications et objectifs des différentes zones

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

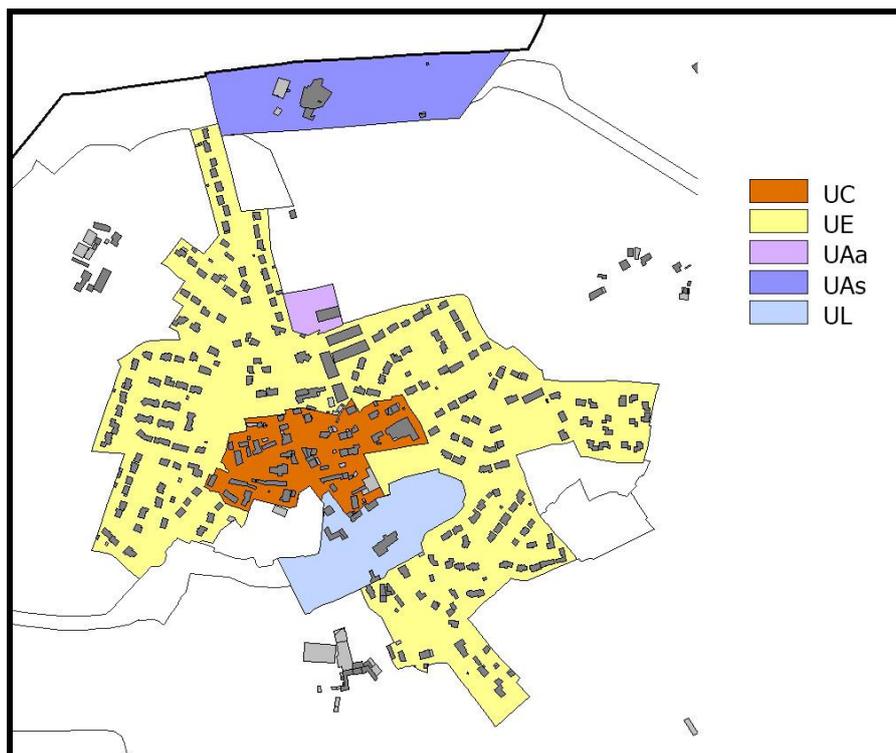
Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ **de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;**
- ✓ **des équipements existants ;**
- ✓ **des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité et les documents supérieurs.**

2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte cinq zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), deux zones à vocation d'activité économique (UAa et UAs) et une zone à vocation d'équipements collectifs (UL).



Zones UC et UE

La **zone UC** correspond au secteur d’habitat ancien du centre-bourg. Elle correspond à un type d’urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d’urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L’affectation principale de ces zones est réservée à de l’habitat, des équipements et des activités compatibles avec l’habitat.

L’objectif du règlement est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale dans le bourg.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d’une architecture contemporaine et en particulier l’architecture s’inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l’offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l’utilisation de l’espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité		
Destinations et sous-	Habitation	Favoriser la mixité des fonctions.
	Commerce et activités de service à l’exception du	Favoriser l’installation et

destinations autorisées	commerce de gros Équipements d'intérêt collectif et services publics Bureau	l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat. Les commerces ne sont autorisés que sous conditions dans la centralité commerciale et l'aire de service.	Réduire les risques de nuisances. Créer une dynamique commerciale
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 9,5 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie ; implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. Par rapport aux limites séparatives : au moins une des façades en limite, sinon recul d'au moins 1 m ; implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. 	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Préservation du patrimoine ancien.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles différentes en fonction de destination. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les	Les conditions d'accès doivent permettre une	Permettre une bonne défense

voies	desserte facile et sécurisée.	incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Équipements d'intérêt collectif et services publics Bureau Industrie sous condition d'être compatible avec l'habitat	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.	Réduire les risques de nuisances.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 9,5 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : En limite ou en retrait d'au moins 1 m. Implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. Par rapport aux limites séparatives : En limite ou en retrait d'au moins 1 m; Implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. 	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

		Préservation du patrimoine ancien.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles différentes en fonction de la destination. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UA

La zone UA est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Cette zone est scindée en Deux sous-secteurs :

- UAa qui couvre le petit espace à vocation économique de la rue de l'Etoile (garage automobile et nouveaux ateliers communaux).
- UAs qui couvre l'aire de service de la RN 157.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Permettre une évolution de l'offre de service sur l'aire de la RN 157

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		

Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics UAa Autres activités des secteurs secondaires UAs Artisanat Artisanat et commerce de détail Restauration Hébergement hôtelier et touristique Activités de service	Favoriser l'installation d'activités sur la commune limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Interdire le développement commercial dans la zone artisanale. Permettre aux activités de l'aire de services d'évoluer.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Règles spécifiques concernant le logement de gardiennage. Les commerces ne sont autorisés que sous conditions dans la centralité commerciale et l'aire de service.	limiter les conflits d'usage en zones d'activités. Assurer la surveillance des activités. Préserver la trame bleue.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale en UAa</u> : 8 mètres au point le plus haut. • <u>Implantation en UAa</u> : Par rapport aux voies : En limite ou à au moins 1 m. Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à au moins 6 m des zones UE, 3 m des autres zones. 	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Favoriser la défense incendie.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Préservation du patrimoine ancien.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).

III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la gestion des eaux de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la

		circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation.

La commune de MONDEVERT possède deux zones 1AU, urbanisable immédiatement.

L’ouverture à l’urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d’aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUE

L’objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux logements.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUE en UE.



Les objectifs des règles applicables en zone 1AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d’intérêt collectif et services publics. Artisanat et commerce de détail Restauration	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l’installation et l’évolution de commerces dans le bourg et d’équipements d’intérêt collectif.

	Hébergement hôtelier et touristique Activité de service. Cinéma. Bureau.	
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat. Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.	Réduire les risques de nuisances. Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
Traitement environnemental et paysager	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
Stationnement	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone 1AUA

L'objectif du règlement de la zone 1AUA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouvelles activités économiques.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser la mixité des fonctions

sous-destinations autorisées	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.	(équipements et activités économique).
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UA</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUA à la zone UA.
Traitement environnemental et paysager	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UA</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUA à la zone UA.
Stationnement	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UA</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUA à la zone UA.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

2.3 Les zones agricoles A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement du PLU comporte deux zones agricoles :

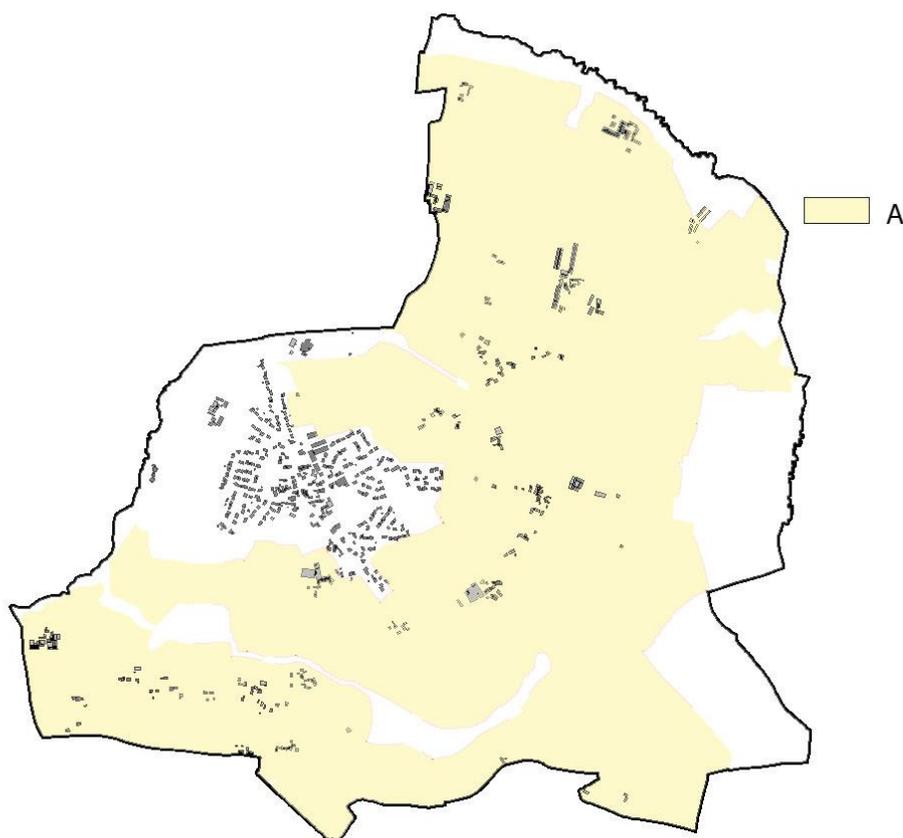
- ✓ La zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ La zone AS qui couvre le STECAL à vocation économique.

Zone A

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les autres constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes.
- Préserver les haies les plus intéressantes.



Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-	Exploitation agricole.	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.

destinations autorisées	<p>Logement (sous conditions).</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (sous conditions).</p> <p>Restauration (sous conditions).</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique (sous conditions).</p>	
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites toutes installations ou constructions non prévues au paragraphe précédent et non autorisées sous conditions.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, les logements de fonction, la restauration de bâtiments existants, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Sont également autorisées les extensions des habitations ainsi que la construction de nouvelles annexes sous conditions.</p> <p>Préservation des espaces proches des cours d'eau.</p>	<p>Protéger la zone agricole.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère agricole de la zone.</p> <p>Préserver la trame bleue.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : Pour les habitations : de 30 m² + 20% en fonction de l'emprise au sol existante. 60 m² pour les nouvelles annexes. Emprise au sol de 120 m² pour les logements de fonction. • <u>Hauteur maximale</u> : La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée. La hauteur maximale des logements : 9,5 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : - l'implantation en retrait peut être imposée. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches</p>

paysagère	l'urbanisme.	environnementales. Ne pas altérer l'environnement paysager. Préservation du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AS

La zone AS est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre le STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AS est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

Les objectifs des règles applicables en zone AE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole. Industrie. Entrepôt. Bureau.	Favoriser le développement et l'installation des exploitations. Autoriser des activités économiques dans des constructions existantes désaffectées.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont interdites les extensions et constructions nouvelles.	Protéger la zone agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	Sont interdites les extensions et constructions nouvelles.	Protéger la zone agricole.
Qualité urbaine, architecturale, environnement	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et

ale et paysagère	Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Ne pas altérer l'environnement paysager. Préservation du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

2.4 La zone naturelle et forestière N

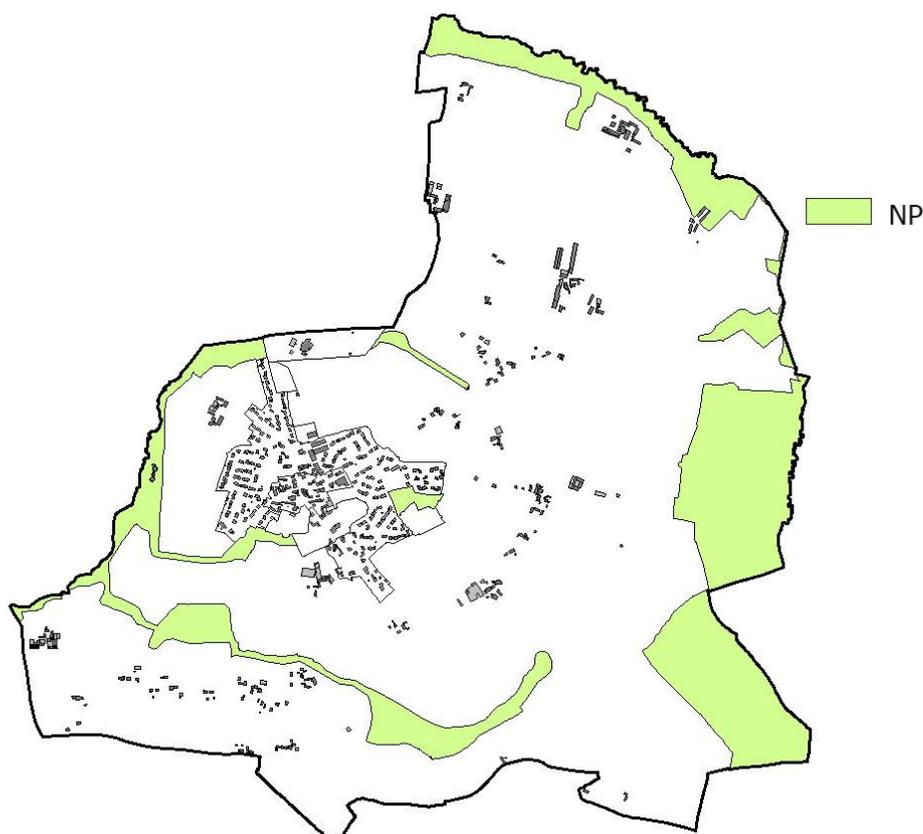
La zone NP correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Elle couvre les boisements, des abords des cours d'eau, des zones humides et quelques grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de MONDEVERT.

Zone NP

L'objectif du règlement de la zone NP est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage naturel de la zone
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants
- Préserver les zones humides
- Préserver les réservoirs de biodiversité



Les objectifs des règles applicables en zone NP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations	Exploitation forestière Locaux techniques et industriels des administrations	Préserver les espaces naturels.

autorisées	publiques et assimilés (sous conditions)	
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Préservation des espaces proches des cours d'eau.</p> <p>Application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (EBC)</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Préserver la trame bleue.</p>
I. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	Préservation du patrimoine bâti
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU

1 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience définit la notion d'artificialisation des sols et inscrit dans le droit un objectif de réduction **par deux de la consommation d'espaces** sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente.

	2011-2021*	Projection sur les 10 prochaines années
Surface consommée pour l'habitat	3,2 ha	2 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,32 ha</i>	<i>0,2 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique	5,9 ha	0,7 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,59 ha</i>	<i>0,07 ha</i>
Surface consommée total	9,1 ha	2,7 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,91 ha</i>	<i>0,27 ha</i>

* Source : Portail de l'artificialisation

Le projet de PLU de la commune de MONDEVERT respect bien la loi Climat et Résilience car la consommation de l'espace est divisée par **3,3** entre la période 2011-2021 et la future décennie.

2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Les zones constructibles sont diminuées par rapport au précédent PLU.

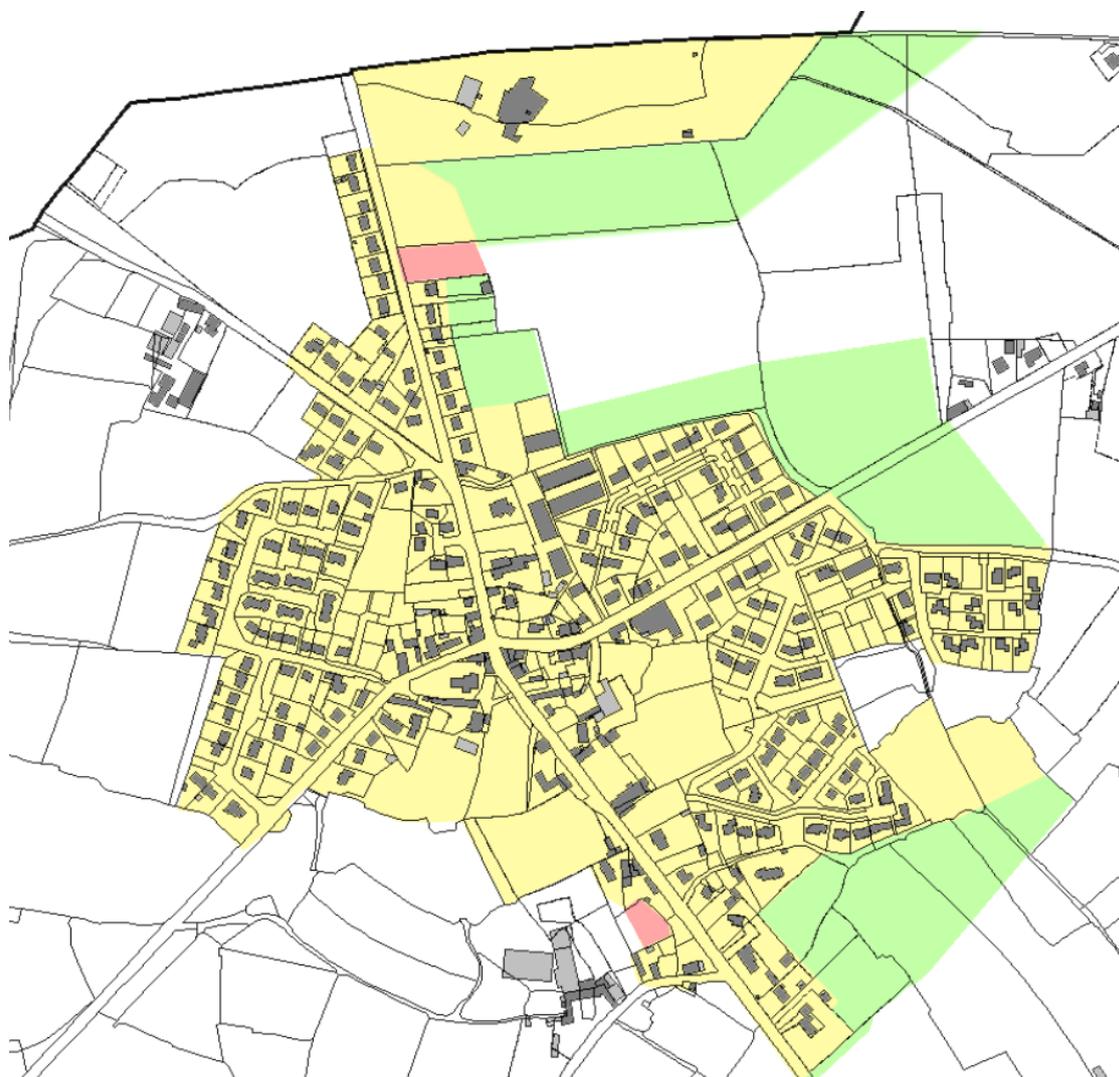
La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans les zones constructibles du PLU de MONDEVERT.

Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible (agricole ou naturelle). Nous pouvons constater que les extensions du bourg sont très largement diminuées.

En rouge apparaissent les secteurs devenus constructibles, correspondant à :

- ✓ La future zone à vocation économique
- ✓ un ajustement au sud du bourg, le long de la rue de la Forêt,

Pour rappel, tous les hameaux/villages ne sont pas constructibles dans le présent PLU.



Jaune : Zones constructibles conservées

Rouge : Nouvelles zones constructibles

Vert : Nouvelles zones agricoles ou naturelles

Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en ha	Zones nouveau PLU	Superficie en ha	Évolution
U	26,2	U	33,5	7,3
AU	14,8	AU	2,9	-11,9
A	379,6	A	380,3	0,7
N	81,1	N	85,2	4,1
TOTAL	502		502	

Nous pouvons constater que le présent PLU retire **4,6 ha** de zones constructibles (U et AU) par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil d'environ 100 habitants supplémentaires, des équipements et un espace à vocation économique.

La superficie de la zone AU diminue de près de **80%** par rapport au précédent PLU.

CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de MONDEVERT ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

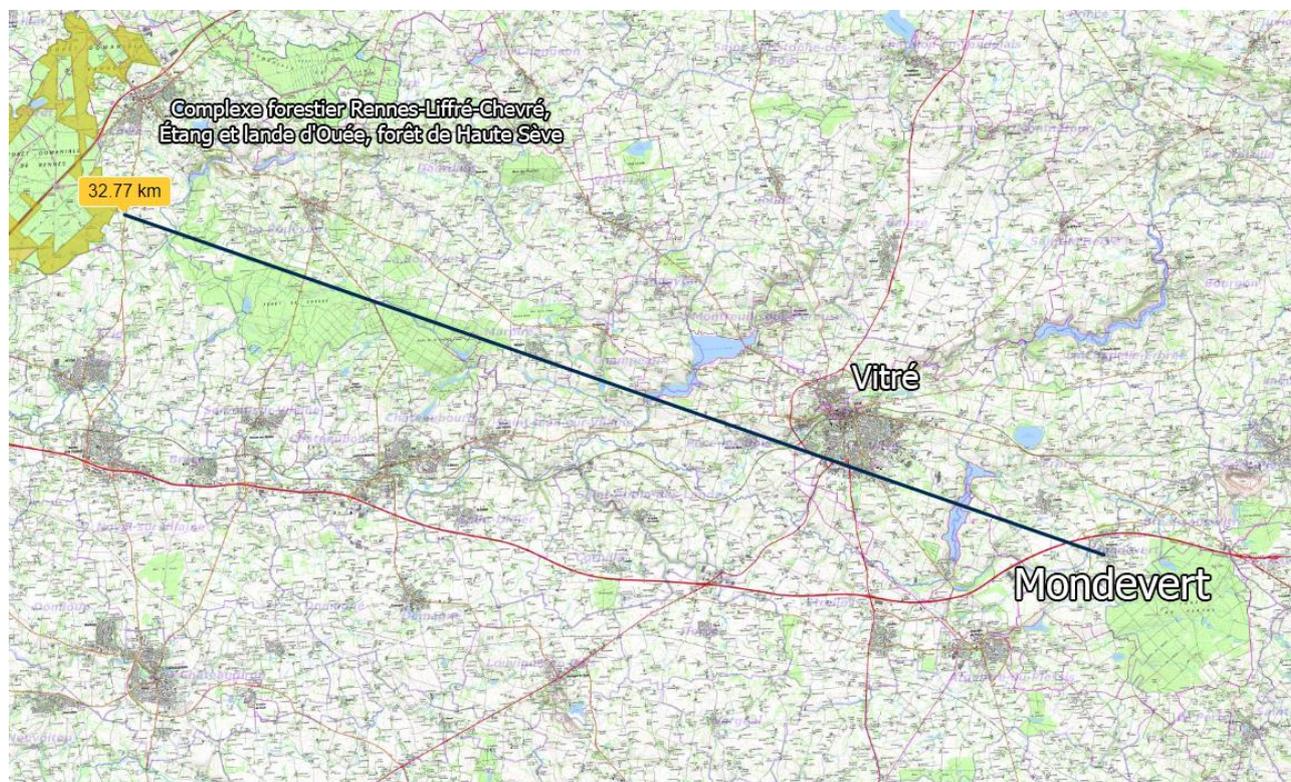
1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche est situé à plus de 32 km au nord-ouest de la commune. Il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

1.1 Présentation du site du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève »

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

Le site le plus proche est situé à plus de 32 km au nord-ouest de la commune. Il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

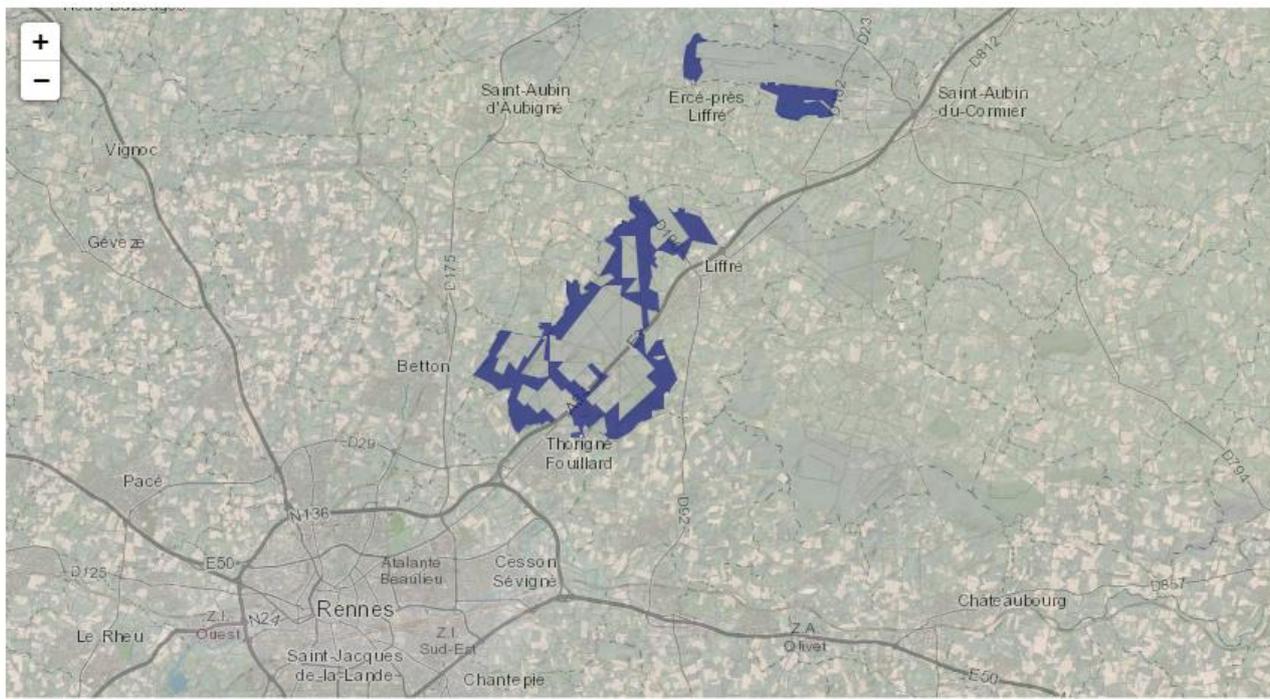


Caractéristiques du site

Elément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

Le périmètre du site Natura 2000 "**Complexe forestier Rennes-Liffre-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève**" s'étend sur 1 728 hectares et concerne plusieurs communes (Betton, Gosné, Liffre, Mézières-sur-Couesnon, Saint-Aubin-du-Cormier, Saint-Sulpice-la-Forêt, Thorigné-Fouillard).

Carte de localisation



Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers.

La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements

Habitats d'intérêt communautaire

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- 4030 - Landes sèches européennes
- 7110 - Tourbières hautes actives
- 7140 - Tourbières de transition et tremblantes
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

Espèces d'intérêt communautaire

- ✓ Amphibiens
 - 1166 *Triturus cristatu*
- ✓ Poissons
 - 1096 *Lampetra planeri*
 - 1163 *Cottus gobio*
- ✓ Invertébrés
 - 1083 *Lucanus cervus*
 - 6199 *Euplagia quadripunctaria*
- ✓ Mammifères
 - 1303 *Rhinolophus hipposideros*
 - 1308 *Barbastella barbastellus*
 - 1323 *Myotis bechsteinii*
 - 1324 *Myotis myotis*
- ✓ Plantes
 - 1831 *Luronium natans*

Considérant que le site Natura 2000 le plus proche de la commune de MONDEVERT est situé à plus de 32 km du bourg, nous pouvons considérer que le projet de PLU n'aura aucune incidence positive ou négative sur les habitats et espèces précédemment listés.

2 Les incidences du PADD sur l'environnement

L'analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d'une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

		Enjeux environnementaux						
		Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau	Sols et sous-sols	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Risques	Nuisances et bruit	Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques
Orientations du PADD	A-1	--	-	--	-		-	-
	A-2	+	-/+	+		+	-	
	A-3	+	-/+	+		+	-	
	A-4				+		-	
	A-5	-/+		+	+			
	B-1	-/+	-	++	+			
	B-2				+			+
	B-3	-	-	-	-		-	-
	C-1	-/+		-	++	+	+	+
	C-2	-/+	-/+	-	++			-
	C-3				+			
	C-4				+		+	++
	C-5				++		++	
	D-1	++	+	++	++	+	+	++
	D-2	++	++	++	++	+		
	D-3	++	++	++	++	+	+	++
	E-1	++	++	++	++	+	+	+
	E-2	+	+	+	++		+	
E-3				++				

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives. Les principales incidences négatives proviennent des orientations A-1 et B-3 qui sont les suivantes :

- A-1 : PRODUIRE DU LOGEMENT DE MANIÈRE MODÉRÉE
- B-3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement

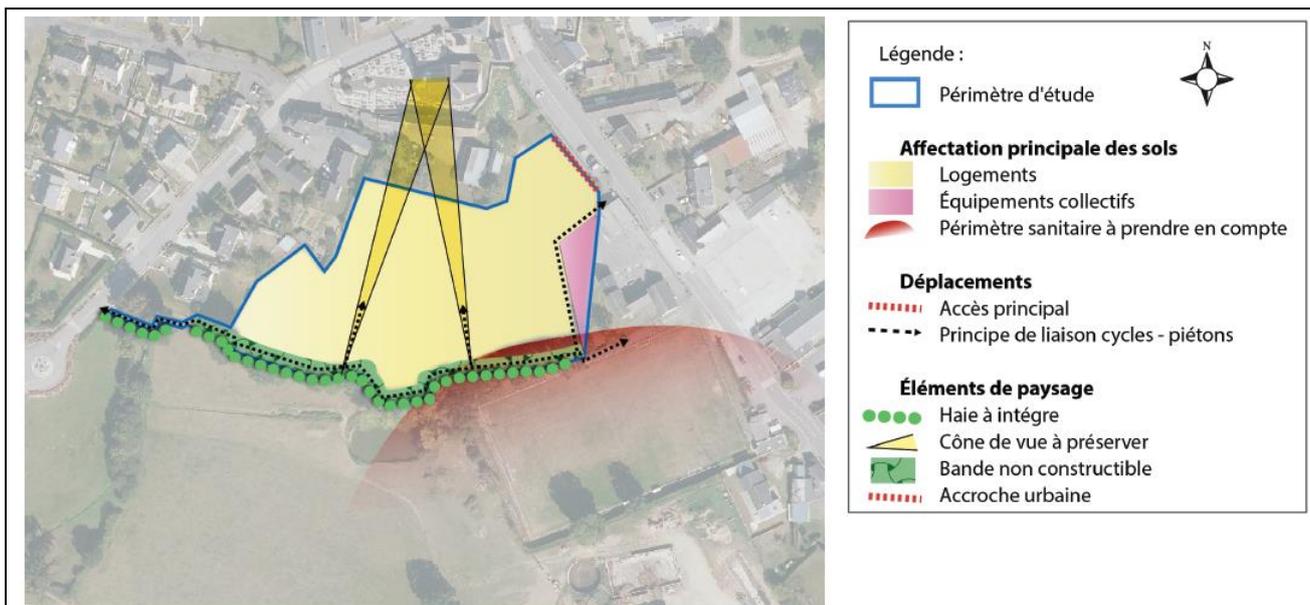
Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

3.1 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat

En termes d'habitat, le PLU prévoit près de 46% des nouveaux logements dans la zone agglomérée (zones U - dents creuses individuelles, espaces de densification) ou dans du bâti existant (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination). La richesse biologique de ces milieux étant nulle, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Les informations suivantes s'attachent donc à mesurer les incidences des zones d'extension sur l'environnement.

Zone 1AUE – OAP n°1	
	
Occupation du sol	Prairie partiellement exploitée, mais non inscrit au registre parcellaire agricole. Présence d'un hangar et de fonds de jardins (potagers).
Présentation du site et enjeux	
Ce secteur est situé en cœur de bourg. Il est à l'écart des réservoirs de biodiversité mais jouxte une continuité écologique située au sud. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site. Présence d'une haie bocagère implantée en limite sud du site.	



Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d’espace.
- Urbanisation d’un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d’évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • La haie bocagère sud sera intégrée au projet. Une bande non constructible sera maintenue entre cette haie et les parcelles privées à vocation d’habitat. • Maintien de cônes de vue en direction de l’église. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouveaux logements en cœur de bourg, permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d’aménagement et de programmation. • Mise en place d’une orientation d’aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. 	
--	---	--

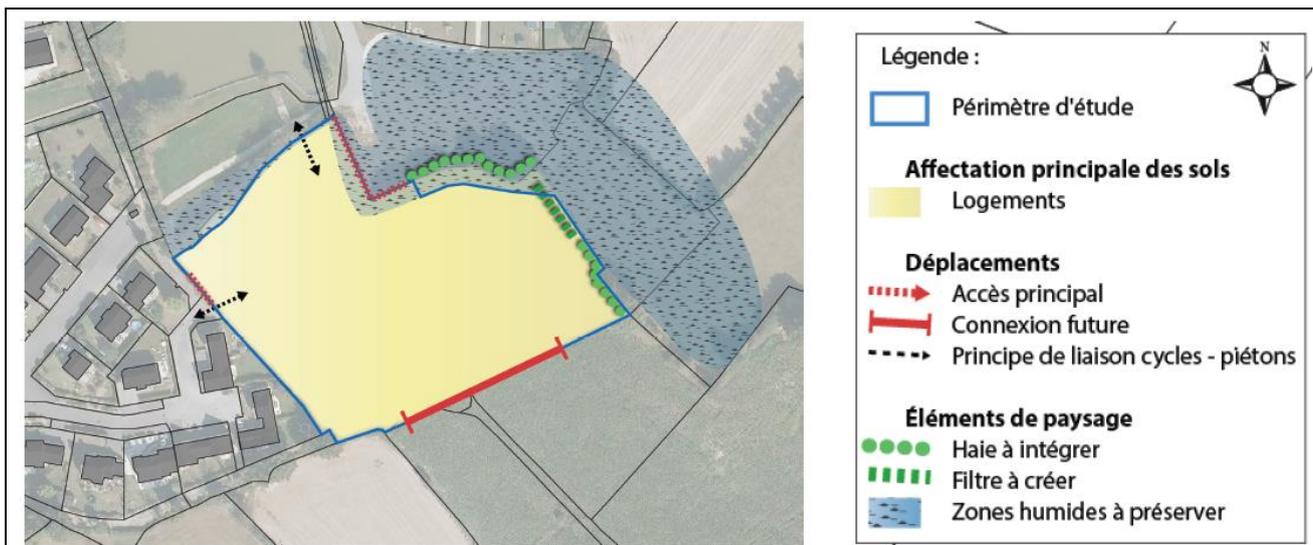
Zone 1AUE – OAP n°2



Occupation du sol	Parcelle cultivée.
--------------------------	--------------------

Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans le prolongement sud du dernier lotissement communal et fera la jonction avec le lotissement plus ancien de l'impasse des Robiniers. Il est implanté à l'écart des réservoirs de biodiversité mais est concerné par des zones humides dans ses limites nord et est.



Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact sur la zone humide identifiée au nord et à l'est de la zone.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Les haies périphériques seront conservées dans le cadre de l'OAP. • Aucune construction à vocation d'habitat dans les zones humides. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouveaux logements à moins de 400 m de l'école et du commerce permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Les zones humides seront préservées. Cependant, une voie d'accès et des liaisons douces pourront les traverser en recherchant le moindre impact possible (impact estimé à moins de 200 m²). A ce titre, afin de préserver la fonctionnalité de la zone humide, la voie d'accès devra comporter un lien hydrologique permettant une connexion subsurface entre les zones humides implantées de part et d'autre de la voie. 	

	<ul style="list-style-type: none">• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.• Plantation de filtres à caractère bocager en limite est du site.	
--	---	--

3.2 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation économique

En termes de nouvelles zones à vocation économique, le présent PLU prévoit la création d'une petite réserve d'environ 7 000 m² dans la continuité sud de l'aire de services de la RN 157.



Occupation du sol		Parcelles cultivées	
Présentation du site et enjeux			
<p>Situé à environ 500 mètres au nord du bourg et dans le prolongement sud de l'aire de services, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,7 ha.</p> <p>Il est à l'écart des réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site. Présence d'une zone humide un peu plus à l'est.</p>			
			
Incidences du projet de PLU			
<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du besoin en eau potable. • Augmentation des effluents. • Augmentation des déchets. • Imperméabilisation des sols. • Consommation d'espace agricole. • Impact modéré sur le paysage (secteur jouxtant l'aire de services). 			
Mesures de préservation et de mise en valeur			
Mesures d'évitement	Mesures de réduction		Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Les zones humides existantes sont exclues de la zone à urbaniser. • Obligation de densifier le secteur en interdisant l'implantation d'une seule entreprise. 	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. 		

4 Les autres incidences sur la composante environnementale

4.1 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Incidences positives

A-2 : FACILITER L'HABITAT DANS LE BOURG POUR LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

A-3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

D-1 : CONSERVER LA TRAME VERTE MONDEVERTAISE

D-2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

D-3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

E-1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU SUD DU PLATEAU DE VITRÉ

E-2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

Incidences négatives

A-1 : PRODUIRE DU LOGEMENT DE MANIÈRE MODÉRÉE

B-3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Incidences mixtes

A-5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

B-1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

C-1 : SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

C-2 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

4.1.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Globalement, le présent PLU aura des incidences plutôt positives sur les milieux naturels et la biodiversité

Les rares réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune sont éloignés des futures zones urbanisables et font l'objet de protections réglementaires (zonage naturelle protégée N, classement en éléments de paysage à préserver...).

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les zones humides, les cours d'eau ainsi que leurs abords. Ces espaces sont très majoritairement classés en zone N et classés en éléments de paysage à préserver.

Aucune continuité écologique majeure ne sera menacée par le présent PLU.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proches de la zone agglomérée sera inévitablement augmentée. Des cheminements doux sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.

4.1.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Classement des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (NP).
- Classement des abords des cours d'eau en zone naturelle protégée (NP).
- Les périmètres des zonages AU ont évolué pour prendre en compte les éléments naturels existants.
- Un STECAL économie a été créé, cependant aucune extension ou construction nouvelle n'est autorisée.
- Préservation de :
 - 36 ha de boisements en EBC.
 - 26 km de haies bocagères au titre du L 151-23 du CU.
 - 1,8 ha de boisements au titre du L 151-23 du CU.
 - 33 ha de zones humides au titre du L 151-23 du CU.
 - tous les cours d'eau, soit 9 km au titre du L 151-23 du CU.

Mesure de réduction des incidences

- Les habitations situées en zone A peuvent faire l'objet d'extensions limitées.
- La densité minimale moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera de 17 logements à l'hectare contre environ 8 lgts/ha au cours de la précédente décennie.
- Les OAP identifient les végétaux qu'il convient de préserver ou imposent la plantation de nouveaux linéaires arbustifs.

4.2 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

MONDEVERT est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur la ressource en eau :

Incidences positives

- D-1 : CONSERVER LA TRAME VERTE MONDEVERTAISE
- D-2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE
- D-3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- E-1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU SUD DU PLATEAU DE VITRÉ
- E-2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

Incidences négatives

- A-1 : PRODUIRE DU LOGEMENT DE MANIÈRE MODÉRÉE
- B-1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS
- B-3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Incidences mixtes

- A-2 : FACILITER L'HABITAT DANS LE BOURG POUR LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES
- A-3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS
- C-2 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Le PLU de MONDEVERT ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

4.2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Le projet de PLU prend en compte l'inventaire des zones humides communale.

L'ensemble des zones humides recensées, soit 33 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU au titre de l'article L 151-23 du CU. Seul environ 200 m² de zones humides sont susceptibles d'être impactées par l'OAP n°2

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation de la très grande majorité des zones humides, notamment par rapport au précédent PLU, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement en zone NP au moins 35 mètres de part et d'autre des berges. Les zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau.

Le développement urbain, concentré dans la zone agglomérée, est prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

4.2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection (NP) de 35 mètres autour des cours d'eau.
- Création d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (règlement écrit).

Mesure de réduction des incidences

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- L'OAP n° stipule que : « *Les zones humides seront préservées. Cependant, une voie d'accès et des liaisons douces pourront les traverser en recherchant le moindre impact possible. A ce titre, afin de préserver la fonctionnalité de la zone humide, la voie d'accès devra comporter un lien hydrologique permettant une connexion subsurfacique entre les zones humides implantées de part et d'autre de la voie.* »

4.3 L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

Incidences positives

A-2 : FACILITER L'HABITAT DANS LE BOURG POUR LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

A-3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

A-5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

B-1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

D-1 : CONSERVER LA TRAME VERTE MONDEVERTAISE

D-2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

D-3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

E-1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU SUD DU PLATEAU DE VITRÉ

E-2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

Incidences négatives

A-1 : PRODUIRE DU LOGEMENT DE MANIÈRE MODÉRÉE

B-3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

C-1 : SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

C-2 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

4.3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, les secteurs d'extension à vocation d'habitat sont modérés pour une commune tel que MONDEVERT (consommation totale de 2,7 hectares en extension de la zone agglomérée – 2 ha pour l'habitat et 0,7 ha pour l'activité économique).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée.

	2011-2021*	Projection sur les 10 prochaines années
Surface consommée pour l'habitat	3,2 ha	2 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,32 ha</i>	<i>0,2 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique	5,9 ha	0,7 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,59 ha</i>	<i>0,07 ha</i>
Surface consommée total	9,1 ha	2,7 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,91 ha</i>	<i>0,27 ha</i>

4.3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : 38 % des nouveaux logements s'effectueront en densification du bourg.
- La surface artificialisée à vocation d'habitat sera inférieure à celle de la décennie passée, alors que la commune pourra potentiellement accueillir 37 logements de plus (construction de 26 logements au cours de la dernière décennie contre 63 dans le présent PLU).
- Extensions urbaines diffuses proscrites : Définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (que par le biais d'opération d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale moyenne de 17 logements par hectare, contre 8 logements par hectare lors de la dernière décennie).

4.4 L'impact sur le paysage

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les paysages :

Incidences positives

A-4 : FACILITER LA MIXITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

A-5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

B-1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

B-2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG

C-1 : SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

C-2 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

C-3 : PROMOUVOIR L'ACCÈS AUX COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

C-4 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

C-5 : PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES

D-1 : CONSERVER LA TRAME VERTE MONDEVERTAISE

D-2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

D-3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

E-1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU SUD DU PLATEAU DE VITRÉ

E-2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

E-3 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

Incidences négatives

A-1 : PRODUIRE DU LOGEMENT DE MANIÈRE MODÉRÉE

B-3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

D'autres objectifs plus globaux sont également inscrits dans le PLU, comme la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ou encore la densification de l'enveloppe agglomérée.

4.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures,
- protection des éléments du patrimoine bâti,

- traitement des franges urbaines.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

4.4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux.
- Mitage proscrit.

Mesure de réduction des incidences

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

4.5 L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

Incidences positives

A-2 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS SUR LA COMMUNE

A-3 : METTRE EN VALEUR LES BORDS DE L'ISE

B-3 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE

B-5 : PRESERVER LE CARACTERE DES HAMEAUX

C-1 : PROTEGER, METTRE EN VALEUR ET ASSURER LA CONTINUITE DES MILIEUX NATURELS

C-2 : REDEFINIR LES BOISEMENTS REMARQUABLES

C-3 : SAUVEGARDER LE PAYSAGE MONDEVERTN

C-4 : FAIRE CONNAITRE ET PROTEGER LE PATRIMOINE BATI COMMUNAL

D-1 : CONFORTER L'AGRICULTURE

Incidences négatives

D-2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA ZA DU BOIS DE TEILLAY

Incidences mixtes

B-1 : APPORTER UNE REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS

4.5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

4.5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerce et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs.

4.6 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La ville de MONDEVERT entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux administrés de réduire leurs consommations énergétiques. De multiples objectifs sont affichés dans le PADD :

Incidences positives

B-2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG

C-1 : SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

C-4 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

D-1 : CONSERVER LA TRAME VERTE MONDEVERTAISE

D-3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

E-1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU SUD DU PLATEAU DE VITRÉ

Incidences négatives

A-1 : PRODUIRE DU LOGEMENT DE MANIÈRE MODÉRÉE

B-3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

C-2 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

4.6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Par des mesures de protection des boisements les plus fragiles (non protégés par le code forestier), le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Cependant, la construction seule des nouveaux logements hors résorption de la vacance et changement de destination (58 envisagés par le PLU) aura pour conséquence le rejet dans l'atmosphère d'au moins 2 465* t eq Co₂. Cette estimation ne prend pas en compte le carbone qui sera rejeté lors des autres travaux sur les parcelles, ni les émissions liées à l'utilisation future de ces logements.

Il est donc impossible de compenser la totalité des émissions de GES liées à la mise en œuvre du PLU.

La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

4.6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les courts déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

*58 logements de 100m² chacun en moyenne = 5 800m² de surface au sol

Émissions GES pour construction sur 1m² = 425 kg eq CO₂

5 800 x 425 = 2 465 000 kg eq CO₂, soit 2 465 t eq CO₂.

4.7 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

4.7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

MONDEVERT est exposée aux risques suivants :

- Le risque lié aux séismes
- Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles
- Le risque lié aux tempêtes et grains
- Le risque lié au radon
- Le risque lié aux feux de forêts
- Le risque lié au transport de matières dangereuses

Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué par les activités industrielles sur la commune. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués.

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans une petite zone artisanale et dans l'aire de services de la RN 157 permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par les autres axes routiers, le plan de zonage fait apparaître le périmètre de nuisance sonore de la RN 157. De plus, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

4.7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul hors agglomération seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Aucune nouvelle zone à vocation d'habitat dans le périmètre de nuisance sonore de la RN 157.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation par ruissellement potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.

- De même, la préservation des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS

1 La compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.
- ✓ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bretagne.

1.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

MONDEVERT est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 3 mars 2022 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) pour les années 2022 à 2027.

Il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagement des cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de MONDEVERT, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau, de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

1.2 Le SAGE Vilaine

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

MONDEVERT est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction.
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
6. Mettre en conformité les prélèvements existants.
7. Interdire de création de nouveaux plans d'eau de loisirs

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, une a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU :

- Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme : un inventaire des zones humides a été réalisé, dont les données ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU. Seules 200 m² de zones humides sont susceptibles d'être altérées.

1.3 Le SCoT du Pays de Vitré

Le SCoT du Pays de Vitré, approuvé le 8 février 2018, définit, dans son PADD, les objectifs suivants :

- Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées
- Asseoir une armature urbaine et renforcer l'équilibre territorial autour de bassins de vie
- Maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux portes de la Bretagne
- Garantir l'équilibre des milieux et préserver la ruralité du Pays de Vitré

Le DOO du SCoT du Pays de Vitré s'articule autour de huit thématiques :

- Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire
- Pour une gestion optimale de l'espace
- Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré
- Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté
- Assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée
- Organiser un appareil commercial adéquat
- Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire
- Œuvrer pour la transition énergétique

Le PLU de MONDEVERT est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré et les documents graphiques qui lui sont assortis.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de MONDEVERT avec le SCoT du Pays de Vitré.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 1 : MAINTENIR ET ACCUEILLIR LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	Sans objet
Axe 2 : POUR UNE GESTION OPTIMALE DE L'ESPACE	
REGLES CONSOMMATION D'ESPACE	
Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés.	Une analyse des capacités de densification a été réalisée. Il en résulte qu'environ 25 nouveaux logements pourront prendre place en densification du bourg.
Limiter les constructions dans l'espace rural pour préserver le cadre de vie et les milieux.	Les hameaux n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.
Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace.	Une densité minimale moyenne de 17 logements par hectare sera appliquée dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 3 : AFFIRMER ET RENFORCER LA	

POSITION ÉCONOMIQUE DU PAYS DE VITRÉ	
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
Permettre l'implantation de nouvelles activités et entreprises tout en préservant le cadre naturel et agricole et la qualité des sites et des milieux.	Le règlement UA permet aux entreprises existantes de s'étendre et à de nouvelles entreprises de s'implanter sans consommer d'espace agricole. Création d'une nouvelle petite zone de 7 000 m ² à vocation économique.
Favoriser un territoire rural dynamique pour assurer le maintien des emplois de proximité (commerces, services, artisanat, agriculture...) et une vitalité dans tous les espaces en s'appuyant sur un réseau de centralités renforcées et un cadre paysager et bâti de qualité.	En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée. L'aire de services possède un zonage spécifique à vocation économique (UA). Un espace de centralité commerciale a été identifié (le bourg).
AGRICULTURE	
Préserver un espace dédié aux activités agricoles de qualité qui dessine l'identité du territoire et permette le développement de l'agriculture.	En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE SUR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET CONNECTÉ	
MOBILITÉS	
Renforcer le rôle du ferroviaire et l'accès au train.	
Développer le réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire.	Le PLU prévoit un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire pour optimiser les relations entre secteurs résidentiels, secteurs d'activités et équipements. Il est également prévu de conforter la mise en réseau de liaisons douces entre l'existant et la trame verte et bleue.
COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	
Renforcer les modes de communication sur l'ensemble du territoire.	Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'activité économique et l'habitat sur des sites existants, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 5 : ASSURER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE	
ÉQUIPEMENTS	
Diversifier une offre d'équipements mutualisée et optimiser leurs utilisations.	Un pôle d'équipement collectif a été identifié dans le bourg, de part et d'autre de la rue de la Forêt. L'OAP n°1 identifie une réserve pour une éventuelle

	<p>extension de l'école.</p> <p>3 emplacements réservés ont été reportés pour la réalisation d'équipements.</p>
--	---

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 6 : ORGANISER UN APPAREIL COMMERCIAL ADÉQUAT	
COMMERCES	
<p>Renforcer l'attractivité commerciale de toutes les centralités.</p> <p>Diversifier l'offre commerciale et maîtriser son expansion.</p>	<p>Le PLU offre aussi la possibilité d'installation de nouveaux commerces et de services de proximité uniquement dans le bourg et l'aire de services.</p>

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 7 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	
PAYSAGES	
<p>Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire.</p> <p>Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager.</p>	<p>Le PLU détermine les haies bocagères à préserver.</p> <p>Il protège le paysage en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préservant les diverses scènes fluviales et agraires des vallons. • Confortant la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau. • Préservant l'activité agricole sur le plateau, actrice majeure du paysage, notamment en termes d'animation et de maintien des espaces ouverts. • Maintenant les lisières forestières à distance des nouveaux secteurs urbains. <p>Le PLU protège également des éléments emblématiques du patrimoine architectural.</p>
<p>Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement.</p>	<p>Dans les secteurs faisant l'objet d'OAP des prescriptions paysagères sont définies.</p>
RESSOURCES	
<p>Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau.</p>	<p>Les cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. Leurs abords sont réglementairement préservés.</p>
<p>Exploiter durablement et valoriser localement les ressources du sous-sol.</p>	<p>Sans objet</p>
BIODIVERSITÉ	
<p>Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité.</p> <p>Assurer le bon fonctionnement des continuités</p>	<p>Les réservoirs de biodiversité recensés sur le territoire communal sont classés en zone N.</p>

écologiques.	Le PLU s'attache à favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques identifiés.
Préserver les éléments qui composent la trame verte et la trame bleue et les dynamiques des milieux associés.	L'ensemble de la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic est classé en zone naturelle ou agricole et les cours d'eau, zones humides, haies bocagères et de nombreux arbres isolés identifiés sont préservés. L'OAP n°2 stipule qu'une zone humide pourrait être partiellement impactée par de nouveaux aménagements (sur environ 200 m ²).

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 8 : ŒUVRER POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	
ÉNERGIE	
Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie.	Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé, afin de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité. Les OAP facilitent ce type de procédés en n'imposant pas l'implantation des bâtiments, chaque opération sera libre de s'adapter aux contraintes topographiques et d'ensoleillement.
Développer les bâtiments sobres.	Le PLU facilite également ce type de procédés en limitant les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.
Diversifier et décarboner les transports.	L'article 7 du règlement du PLU impose des parking vélos pour toute nouvelles construction à vocation d'habitat collectif ou d'activité économique.

1.4 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

1.5 Le SRADET de la région Bretagne

Le SRADET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue).
- Schéma Régional Climat Air Energie.
- Schéma Régional de l'Intermodalité.
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports.
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Les règles phares du schéma visent par exemple le zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100.

Les grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par les engagements suivants :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables.
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous.
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique.
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources.
- Engagement pour la cohésion des territoires.

A son échelle, le PLU de MONDEVERT a pris en compte les principes généraux du SRADET et notamment la restauration du corridor régional n°23 identifié au SRADET et associé à une faible connexion des milieux naturels : de la Forêt du Pertre / Massifs forestiers des marches de Bretagne.

CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2019	820
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2018	329
	Nombre de logements autorisés	SITADEL	2012-2021	26
	Typologie des logements autorisés	SITADEL	2012-2021	92% de logements individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2018	318 (96,7%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2018	9 (2,7%)
	Densité moyenne 26 dernier logements	SITADEL	2012-2021	8 logements par hectare
Consommation de l'espace	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles à usage d'habitation	Portail de l'artificialisation	2012-2021	1250 m ²
Activités économiques	Surface de commerces créée	SITADEL	2012-2021	365 m ²
	Surface de bureaux créée	SITADEL	2012-2021	0 m ²
	Surface d'artisanat/d'industrie créée	SITADEL	2012-2021	396 m ²
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2018	423
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	Chambre d'Agriculture 35	2021	13
	SAU	Chambre d'Agriculture 35	2021	502 ha
Commerces	Nombre de commerce ne pouvant pas changer de destination	Mairie	2022	0
	Nombre de commerce dans la centralité	Mairie	2022	1
Equipements collectifs	Surface de services publics créée	SITADEL	2012-2021	287 m ²
Déplacements	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	2022	0 m linéaire
	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2022	5 km
	Nombre de véhicules/jour sur les routes	Conseil Départemental	2018	RN 157 : 31 267 RD 111 : 2 653 RD 29 : 643
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2017	92,4%
Biodiversité Et paysage	Espace boisé classé	Mairie	2022	36 ha de boisements
	Élément de paysage naturel à protéger	Mairie	2022	26 km de haies bocagères 1,8 ha de boisements 33 ha de zones humides 9 km de cours d'eau
	Élément de paysage bâti à protéger	Mairie	2022	41 constructions
	Changement de destination	Mairie	2022	23 constructions