



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONDEVERT

Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
Approbation en date du 11 mai 2023



# SOMMAIRE

|   |      |
|---|------|
| AVANT-PROPOS                                  | p.3  |
| 1. SE DÉVELOPPER DE MANIÈRE MODÉRÉE           | p.4  |
| 2. ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE LOCALE | p.6  |
| 3. CONSERVER LE CADRE DE VIE                  | p.8  |
| 4. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ                  | p.10 |
| 5. METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES              | p.11 |

# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de MONDEVERT en matière 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.

Il permet d'exposer l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour la décennie à venir et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A MONDEVERT, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en termes de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Mondevertais, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 5 grandes orientations :

1. SE DÉVELOPPER DE MANIÈRE MODÉRÉE
2. ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE LOCALE
3. CONSERVER LE CADRE DE VIE
4. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ
5. METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

# 1. SE DÉVELOPPER DE MANIÈRE MODÉRÉE

## OBJECTIF N°1 : PRODUIRE DU LOGEMENT DE MANIÈRE MODÉRÉE

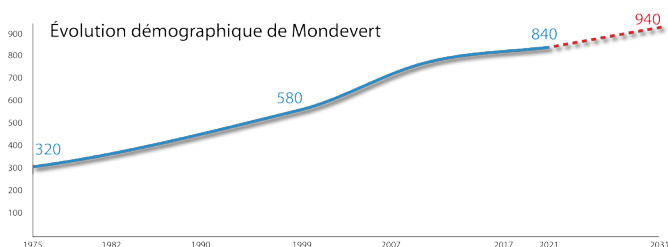
Depuis près de 50 ans, la population de MONDEVERT ne cesse de croître, mais à des rythmes variés. MONDEVERT a connu une forte croissance démographique annuelle pendant les années 1990 et au début des années 2000, supérieure à 2,5% en moyenne. Entre 2012 et 2017, cette croissance fut plus modérée (+0,5%) en partie à cause de l'absence d'offre en logements nouveaux.

En 2021, la commune est peuplée d'environ 840 habitants.

Questionnés sur l'image que portaient les Mondevertais sur leur commune, ces derniers ont évoqué une commune calme au cadre rural et paysager qu'il convient de préserver.

Ainsi, pour la décennie à venir, la municipalité souhaite accueillir de nouveaux résidents de manière modérée.

La commune table sur un rythme de croissance estimé à environ 6 nouveaux logements par an sur la prochaine décennie.



La population envisagée à l'horizon du présent PLU est d'environ 940 habitants, soit un taux de croissance annuel d'environ 1,1%.

## OBJECTIF N°2 : FACILITER L'HABITAT DANS LE BOURG POUR LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

Afin de limiter la consommation des espaces et ainsi protéger au maximum les zones naturelles et agricoles, afin aussi de limiter les déplacements de véhicules, de ne pas trop éloigner les futurs habitants des commerces, des équipements et des services, la réalisation de logements se fera notamment en densifiant le bourg.

C'est pourquoi les élus de MONDEVERT ont procédé à une analyse fine du potentiel de densification dans le tissu déjà bâti.

Celle-ci aboutit à la conclusion suivante : Près de 25 nouveaux logements pourraient raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en densification ou en dents creuses.

Les autres habitations prendront place sur plusieurs secteurs d'extensions urbaines, représentant au total environ 2 hectares. Ces zones pourront accueillir au moins une trentaine de nouveaux logements.

## OBJECTIF N°3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Au cours de la décennie passée, la consommation d'espaces a été d'environ :

- 5,9 ha pour l'activité économique,
- 3,2 ha pour l'habitat (construction d'environ 25 logements).

La densité moyenne n'était donc que de 7,8 logements par hectare.

Afin de freiner l'étalement urbain et de préserver les

derniers espaces agricoles et naturels sur la commune, l'objectif retenu dans le PLU est d'appliquer une densité minimale de 17 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Cet objectif pourra être décliné de manière différenciée suivant les secteurs afin de tenir compte des contraintes propres à chaque site, de l'environnement bâti existant et des enjeux relevés en matière de paysage.

Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.
- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine.

## OBJECTIF N°4 : FACILITER LA MIXITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

MONDEVERT possède à ce jour un parc de logements sociaux équivalant à la moyenne de Vitré Communauté (soit plus de 8,5% de son parc).

Afin de renforcer la cohésion sociale et de faciliter l'insertion des nouveaux Mondevertais à la vie de la commune, dans les futures opérations à vocation d'habitat, une réflexion particulière sera menée

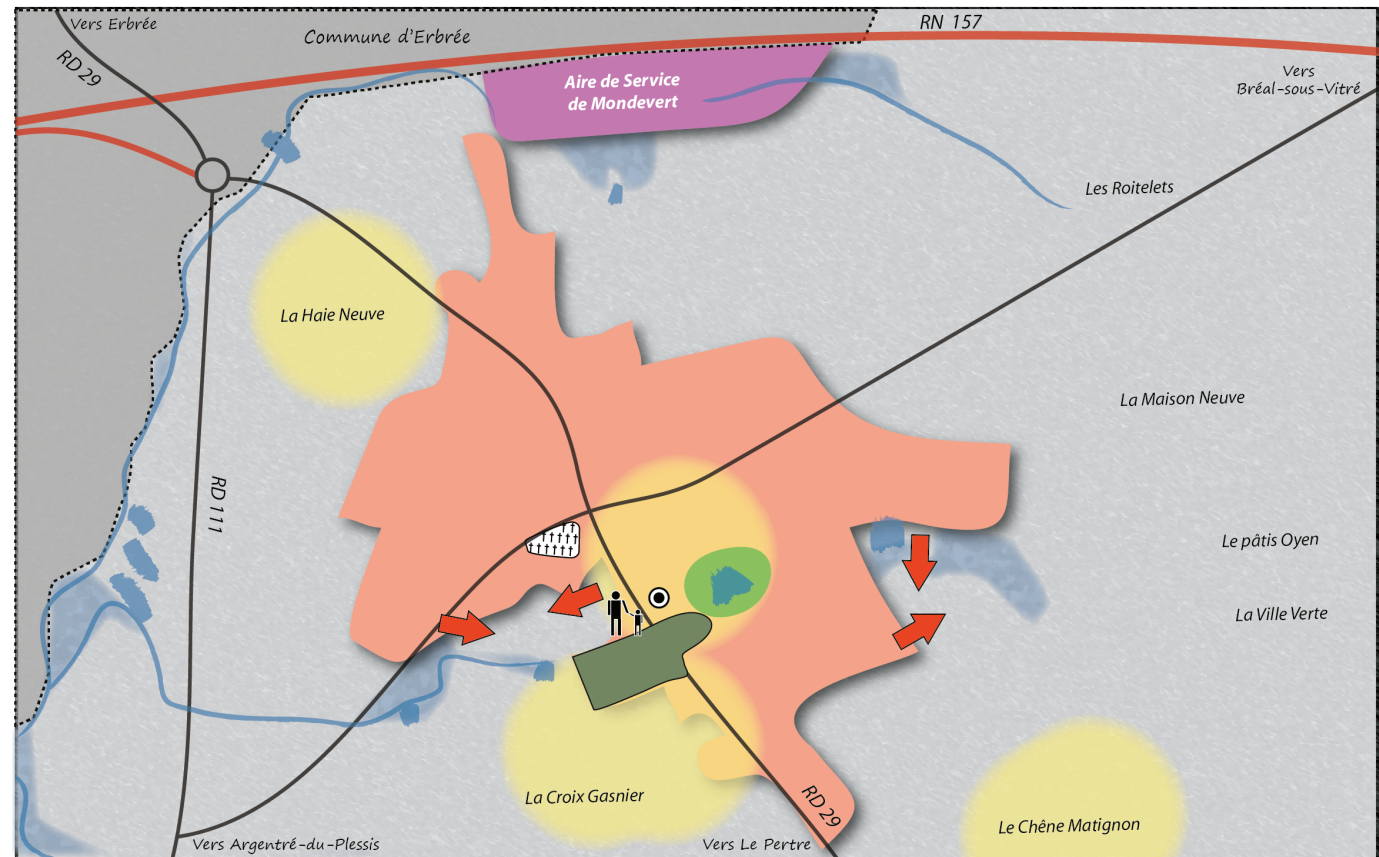
quant à la mise en œuvre d'une mixité :

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

**OBJECTIF N°5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG**

Dans un souci de respect des réglementations en vigueur et de préservation de l'activité agricole, les écarts et hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, la construction d'annexe ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.



- Mairie
- Enveloppe agglomérée, zone de densification
- Aire de service de Mondevert
- Aire du plan d'eau
- École élémentaire
- Équipements sportifs/loisirs
- Cours d'eau - Zones humides
- Exploitations agricoles (à titre d'information)

**Habitat**

➔ Zone d'extension à vocation principale d'habitat

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 2. ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE LOCALE

### OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

Près de 75% de la superficie communale possèdent un caractère agraire. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité territoriale.

Plusieurs exploitations agricoles sont implantées dans ou à proximité immédiate du bourg. L'objectif communal est de garantir la continuité des exploitations agricoles implantées en dehors du bourg. À cette fin, des zones agricoles seront définies dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer. À l'intérieur de ces zones, les bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée.

### OBJECTIF N°2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG

MONDEVERT dispose de quelques commerces et services de proximité. Le commerce joue un rôle d'animation fondamental pour la commune et permet de fournir des services quotidiens aux Mondevertais.

L'objectif communal est de maintenir cette offre et d'offrir des opportunités pour la création de nouveaux commerces.

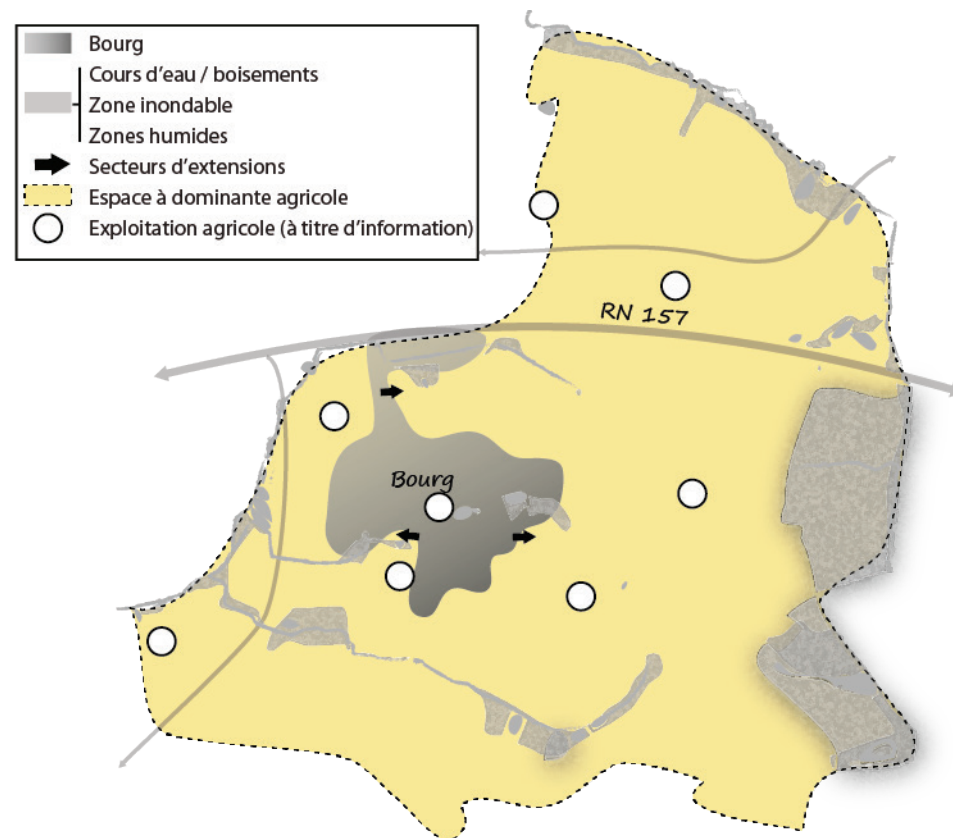
A ce titre, la municipalité envisage la création d'une nouvelle centralité commerciale au cœur de bourg. Situées à la place de la bibliothèque qui serait transférée dans les anciens ateliers communaux, des cellules commerciales pourraient voir le jour à proximité immédiate de l'espace de loisirs du plan d'eau, de la mairie et de l'école.

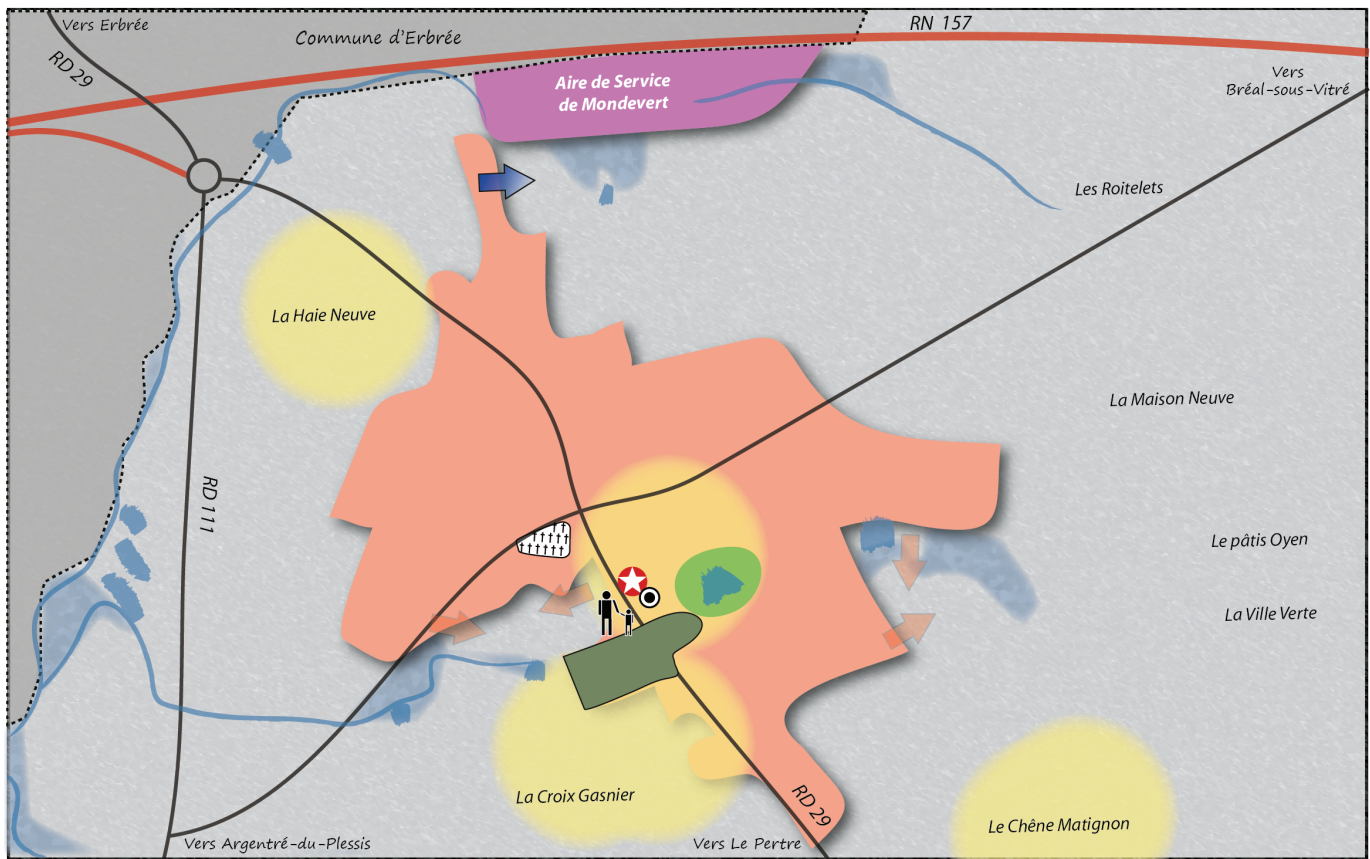
### OBJECTIF N°3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Pour accompagner le développement économique de Vitré Communauté, la commune de MONDEVERT doit, à son échelle, être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises.

Ainsi, une réserve foncière à vocation économique sera identifiée au sud de l'aire de Service (sur une superficie inférieure à 1 ha).

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





- Mairie
  - Enveloppe agglomérée, zone de densification
  - Aire de service de Mondevert
  - Aire du plan d'eau
  - 👤 École élémentaire
  - Équipements sportifs/loisirs
  - 🌊 Cours d'eau - Zones humides
  - Exploitations agricoles (à titre d'information)
- Vie économique**

  - ➡ Zone d'extension à vocation économique
  - ★ Nouvelle centralité commerciale

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

### 3. CONSERVER LE CADRE DE VIE

#### OBJECTIF N°1 : SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

Afin de sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes, améliorer le cadre de vie des résidents, l'objectif communal est de favoriser une meilleure cohabitation entre les différents moyens de circulation.

Cet objectif peut être traduit par les souhaits suivants :

- la mise en sécurité de plusieurs croisements (carrefour de la RD 29 et des rues du Plessis et des Trois Provinces ; carrefour de la rue de l'Océane et de la rue de l'Étoile...),
- bien qu'elles aient fait l'objet de quelques aménagements, la mise en sécurité des entrées de bourg,
- l'aménagement d'une nouvelle liaison sécurisée en direction de l'aire de covoiturage et de la base logistique...
- la création de nouveaux cheminements piétons dans les futures opérations d'urbanisation,
- Une réorganisation global du stationnement dans le bourg en prenant en compte le stationnement poids lourds,
- le maillage du territoire en liaisons douces et chemins de randonnée. À une échelle plus large, l'objectif communal est de favoriser une mise en réseau des sentiers piétons et cyclables du territoire, assurant notamment le lien entre le bourg, les hameaux et la trame verte et bleue ;
- ...

Enfin, rappelons que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, toutes

les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées dans le bourg ou ses extensions, le plus proche possible des équipements, commerces et services.

#### OBJECTIF N°2 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Les évolutions démographiques récentes et projetées font apparaître la nécessité de faire progressivement évoluer l'offre de services et d'équipements proposée aux Mondevertais. De telles structures sont en effet essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

C'est pour cette raison que la commune envisage :

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

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

#### OBJECTIF N°3 : PROMOUVOIR L'ACCÈS AUX COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat et des activités économiques, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

#### OBJECTIF N°4 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DEVELOPPER LES RESEAUX D'ÉNERGIE

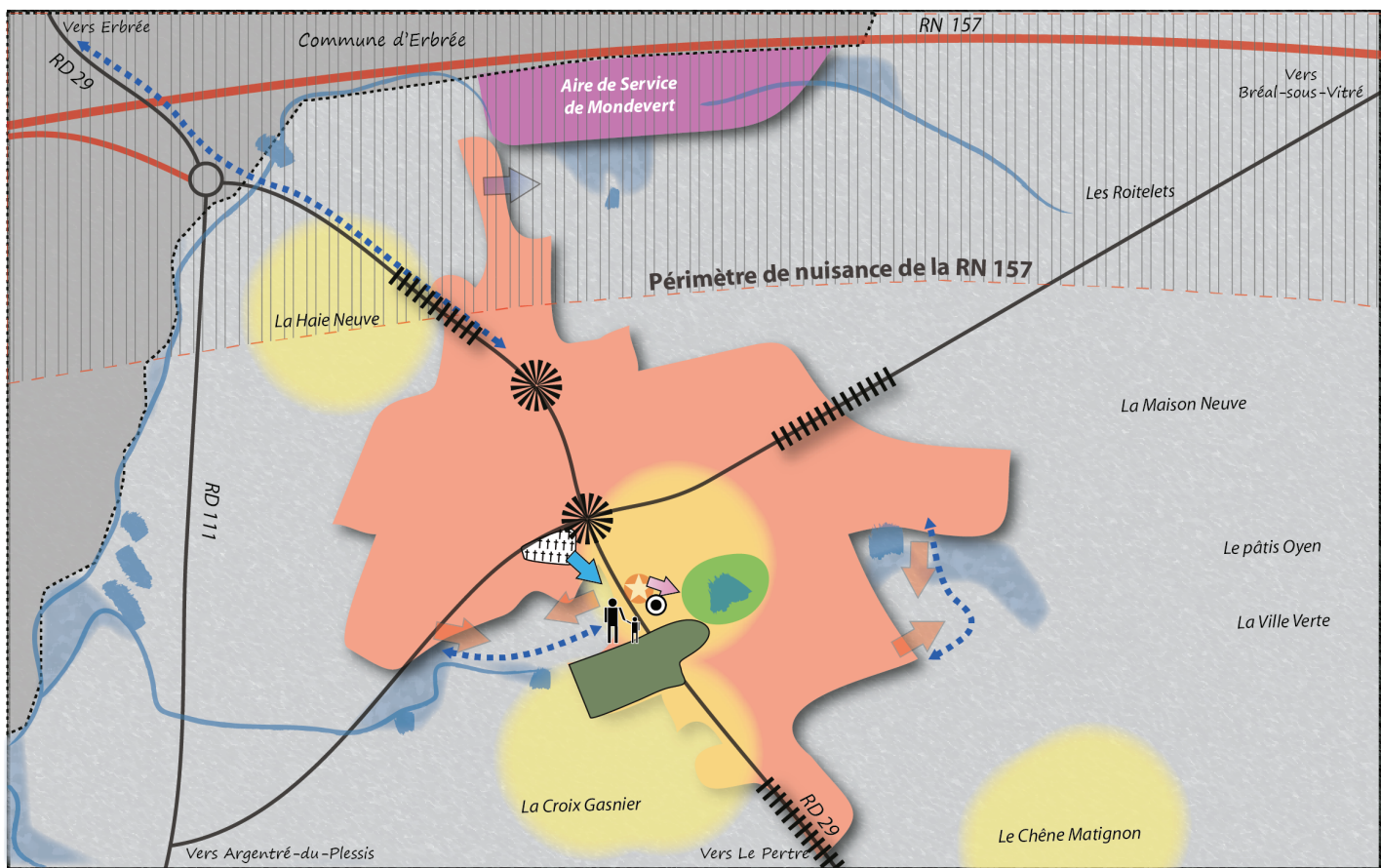
Afin d'œuvrer pour la transition énergétique, les réseaux d'énergie seront étudiés pour alimenter les équipements collectifs lorsque les conditions le permettent. Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. L'objectif étant également de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables.














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

#### OBJECTIF N°5 : PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES

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





|   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Mairie</li> <li> Enveloppe agglomérée, zone de densification</li> <li> Aire de service de Mondevert</li> <li> Aire du plan d'eau</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> École élémentaire</li> <li> Équipements sportifs/loisirs</li> <li> Cours d'eau - Zones humides</li> <li> Exploitations agricoles (à titre d'information)</li> </ul> | <p><b>Équipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Extension du cimetière</li> <li> Déménagement de la bibliothèque</li> </ul> <p><b>Mobilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Croisement à sécuriser</li> <li> Principale voie à mettre en valeur/sécuriser</li> <li> Nouvelle liaison douce à créer</li> </ul> |
|---|---|---|

## 4. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

### OBJECTIF N°1 : CONSERVER LA TRAME VERTE MONDEVERTAISE

Les boisements et haies bocagères présentent un intérêt paysager, écologique et énergétique indéniable (régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes...).

Ces boisements essentiellement situés dans la Forêt du Pertre couvrent 8% du territoire communal (plus de 40 ha). Le maillage bocager s'étend quant à lui sur environ 28 km.

Le SCoT du Pays de Vitré demande que les PLU assurent une protection adaptée du maillage bocager et des boisements.

La protection du patrimoine bocager constitue également un objectif inscrit dans le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine.

En conséquence, il sera procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.

### OBJECTIF N°2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

MONDEVERT doit protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du SAGE Vilaine, documents de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, permet de préserver et gérer durablement les zones humides, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau).

### OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

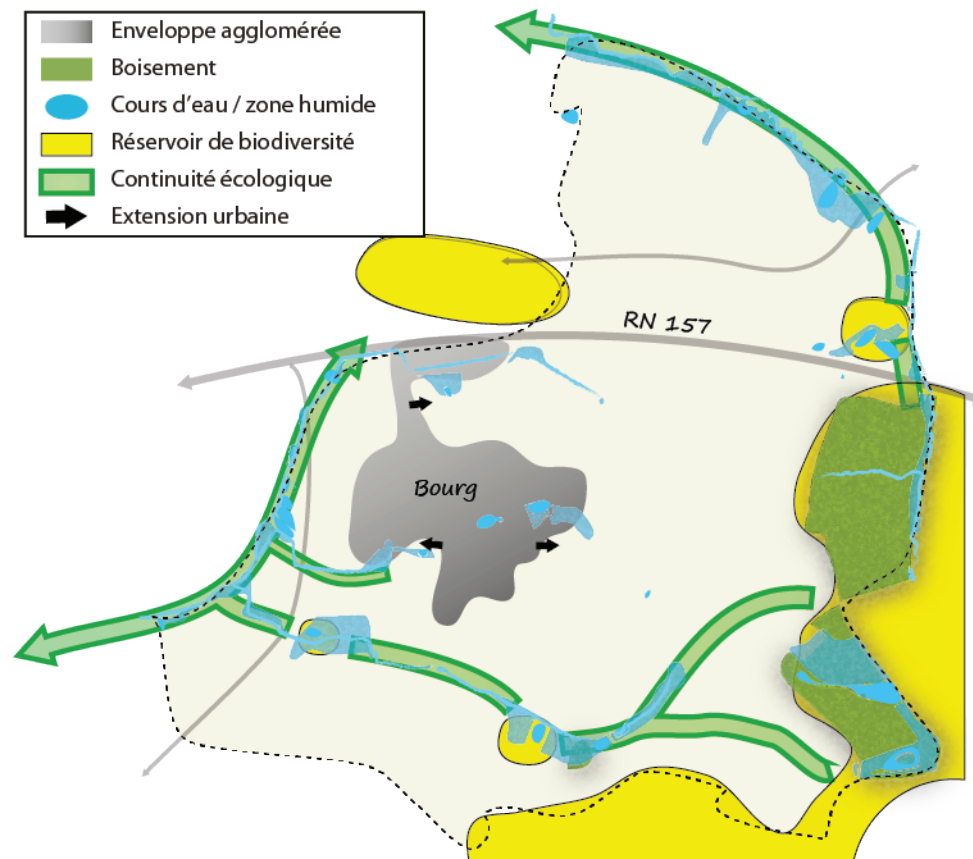
Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés. Les réservoirs sont des milieux naturels permettant aux différentes espèces faunistiques et floristiques de réaliser leur cycle de vie, les corridors permettant l'évolution des espèces entre ces différents réservoirs.

Ainsi, le PLU assurera la préservation et la protection de ces réservoirs dont la

ZNIEFF de la Forêt du Pertre, milieux naturels contribuant significativement à la trame verte et bleue intercommunale.

Par ailleurs, les multiples corridors écologiques (comme le ruisseau du Moulin du Bois ou le ruisseau du Passoir), assurant des connexions entre les nombreux réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, seront préservés.

Enfin, le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés sera amélioré.



## 5. METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES

### OBJECTIF N°1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU SUD DU PLATEAU DE VITRÉ

Les objectifs du PLU sont multiples :

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

### OBJECTIF N°2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

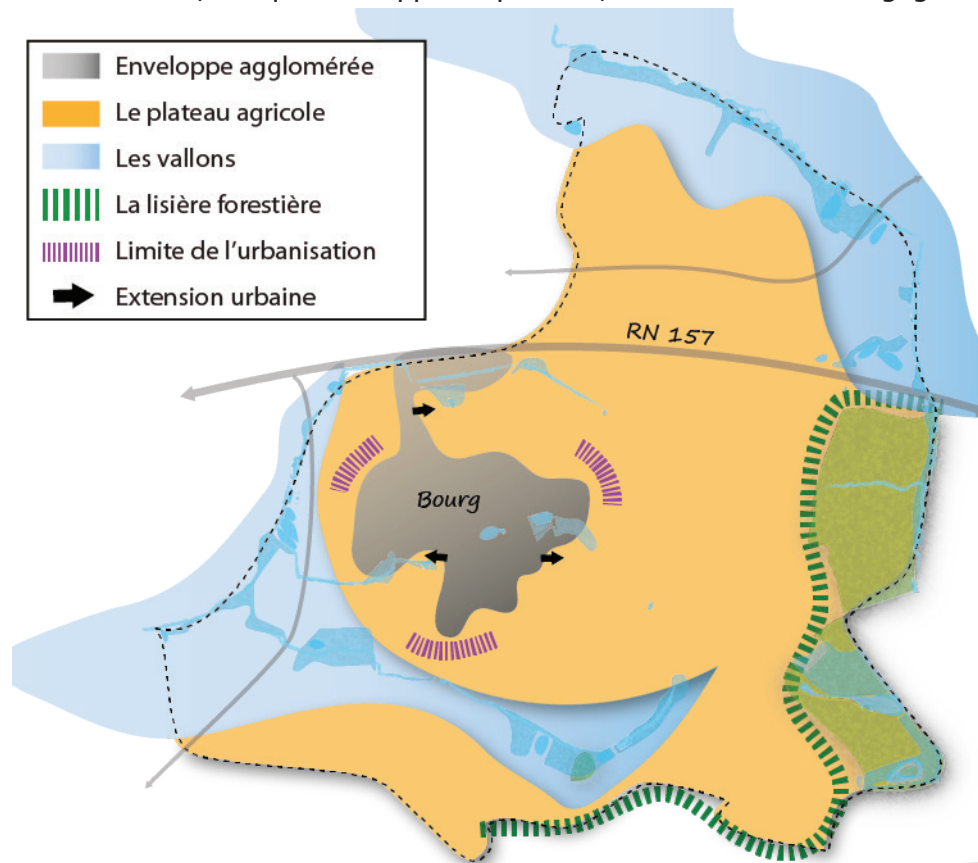
Lorsqu'ils constituent des espaces de transition, les haies, cheminements, cours d'eau, fossés doivent être maintenus et, le cas échéant, reconstitués chaque fois que cela est possible, en particulier pour éviter les contacts directs entre espaces bâtis et espaces cultivés.

Ces éléments matérialisent en effet les limites de l'urbanisation et atténuent l'impact paysager que peuvent avoir les constructions en frange urbaine, en particulier lors des nouvelles opérations d'aménagement. La préservation d'éléments préexistants et la création de nouveaux attributs paysagers pourront être préconisées chaque fois qu'elles seront susceptibles d'améliorer l'insertion des nouveaux programmes de construction dans leur environnement.

### OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

MONDEVERT dispose d'éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun. Outre le patrimoine religieux remarquable (Eglise Sainte-Maire Madelaine, ancien Presbytère), la commune possède également un « petit » patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant son territoire. On peut notamment citer des manoirs, des longères, des croix de chemin, des puits ...

Ces éléments sont non seulement des témoignages historiques et culturels, mais aussi, pour nombre d'entre eux, des marqueurs intéressants du paysage. Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées et, lorsque cela apparaît possible, leur environnement gagne à être mis en valeur.



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE