

Le vendredi 15 avril 2022,

**Direction générale des services**  
Dossier suivi par : Pierre BOUTELOUP  
Tél. : 02.99.74.52.61  
E-mail : p.bouteloup@vitrecommunaute.org



**Monsieur Jean-Luc VEILLÉ**  
**Mairie de Le Pertre**  
2 place de l'Eglise  
35370 LE PERTRE

Nos réf. : ILC/LM/PB/LB  
Vos réf. : / Sans objet  
PJ : 1  
Copie : / Sans objet

**Objet** : Avis PPA sur révision du PLU  
Commune de Le Pertre

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver, ci-joint, **l'avis favorable assujetti de remarques** de Vitré Communauté en tant que personne publique associée dans le cadre de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

**La Présidente,**

**Pour la Présidente et par délégation,  
Le Premier Vice-Président en charge  
de l'aménagement du territoire,**

**Louis MÉNAGER**





# NOTE

**Vitré Communauté – Personne Publique Associée**

**Révision du PLU de la commune**

**Le Pertre**

**OBJET : Avis PPA sur la révision du PLU de Le Pertre**

---

Au regard de ses compétences, Vitré Communauté souhaite porter les demandes et remarques suivantes :

## **I / AU TITRE DE LA COMPETENCE HABITAT**

Pour mémoire, le programme local de l'habitat (PLH) est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local, ce dernier étant porté par Vitré Communauté. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement sur le territoire de Vitré Communauté.

Suite à un premier PLH (2009 – 2015), Vitré Communauté s'est engagée sur la réalisation d'un second document de programmation pour la période 2016 – 2022 arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 4 novembre 2016. Une troisième génération est en cours d'élaboration.

Deux grands objectifs majeurs sont poursuivis par la politique locale de l'habitat :

- Économiser le foncier tout en maintenant l'identité des communes
- Économiser l'énergie

Soit :

- ⇒ Maintien d'une croissance soutenue de la population à 1.35%
- ⇒ 650 logements/an produits sur le territoire (marge de + ou - 10%) soit environ 4 000 logements sur les 6 prochaines années
- ⇒ 5 à 7 % de cette production à partir d'immeubles vacants soit 40 à 50 logements/an (250 à 300 logements en 6 ans)
- ⇒ 15% de cette production dédiée au locatif aidé (tout confondu, parc locatif social, locatif privé ANAH, PLS-Prêt locatif social) soit 650 logements sur 6 ans.
- ⇒ Une répartition par secteurs géographiques – Maintenir un développement équilibré du territoire (urbain-rural)



**répartition des 650 logements**

	Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
<b>Total</b>	<b>151</b>	<b>170</b>	<b>107</b>	<b>74</b>	<b>64</b>	<b>83</b>
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
moy. pôle-relais	0	23	13	18	14	20
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
moy. communes rur.	0	16	6	4	5	6

Ces objectifs se répartissent autour des axes suivants :

- ⇒ Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant
- ⇒ Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve
- ⇒ Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics
- ⇒ Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat

Pour ce qui relève plus particulièrement de la commune de Le Pertre et de son projet de révision, celle-ci y envisage un taux de croissance de 1,5%/an pour une moyenne d'environ 10 logements par an.

La commune est fléchée comme « pôle relais » et appartient au secteur Est au titre du PLH n°2 de Vitré Communauté. Elle partage un objectif de 40 logements par an avec les deux autres pôles relais du secteur : Etelles et Domalain. Les PLU de ces deux communes portent respectivement des objectifs de 17 et 12 logements par an.

Les objectifs cumulés des trois pôles relais représentent donc 39 logements par an soit un total quasi identique à celui du PLH n°2 (40). Il est à préciser que, globalement, les objectifs du secteur Est sont similaires à ceux inscrits au titre du PLH n°2 (105 contre 107).

Le taux de vacance est de 9,1% en 2018. Conformément au PLH n°2 (taux de vacance entre 7 et 10%), la commune envisage la production d'une dizaine de logements en reconquête de la vacance soit 10% de la production totale.

Les objectifs fixés dans le PLU de la commune du Pertre restent donc compatibles avec ceux indiqués dans le PLH n°2 de Vitré Communauté.

### Objectifs du PLH

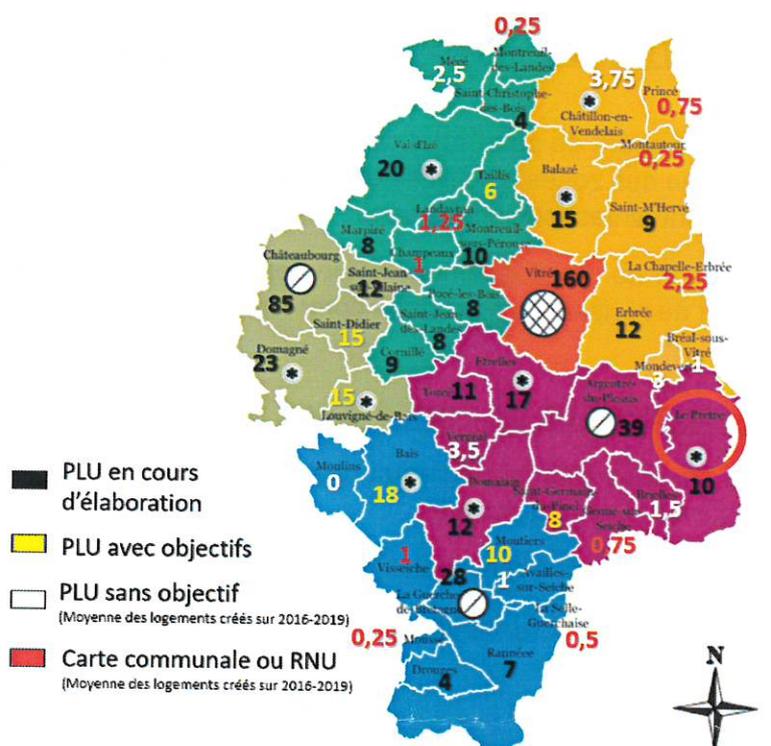
#### répartition des 630 logements

	Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
<b>Total</b>	<b>151</b>	<b>170</b>	<b>107</b>	<b>74</b>	<b>64</b>	<b>83</b>
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
mov. pôle-relais	0	23	13	18	14	20
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
mov. communes rur.	0	16	6	4	5	6

### Objectifs des PLU

	Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
<b>Total</b>	<b>160</b>	<b>130</b>	<b>105</b>	<b>70</b>	<b>53</b>	<b>78</b>
ville-centre	160	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	85	39	28	0	0
total pôle-relais	0	38	39	18	24	20
mov. pôle-relais	0	19	13	18	12	20
total communes rurales	0	27	24	24	29	58
mov. communes rur.	0	14	5	3	4	5

Scénario 1 - répartition de la production



Dans cette dynamique, 96 logements locatifs sociaux sont envisagés de manière mutualisée sur le secteur Est. La commune affiche sa volonté de continuer à diversifier l'offre de logements en envisageant une production de 10% de logements locatifs sociaux soit environ 10 logements. La réponse en habitat pour les personnes âgées est par ailleurs soulignée.

De manière plus particulière, une OPAH est envisagée sur le cœur de bourg. L'attache préalable de Vitré Communauté (Service Habitat), délégataire des aides à la Pierre, devra être formalisée. Par ailleurs, une étude pré-opérationnelle devra être obligatoirement engagée pour clarifier et préciser les besoins quantitatifs et qualitatifs.

### **II/ AU TITRE DE LA COMPÉTENCE MOBILITÉS**

Le rapport de présentation (pages 153-163) mérite les éclairages complémentaires suivants :

⇒ En matière de transport collectif :

- L'offre de transport scolaire est éludée (compétence de Vitré Communauté)
- Le réseau Ilenoo du Département 35 n'existe plus, c'est la Région Bretagne qui assure la compétence avec son réseau BreizhGo

⇒ En matière de covoiturage :

- EHOP est une association de mise en relation basée sur l'opérateur régional Ouest Go
- Vitré Communauté expérimente de septembre 2021 à juillet 2022 du covoiturage domicile-travail via l'application Klaxit, en lien avec les entreprises : allocation de covoiturage sur les trajets courte-distance (jusqu'à 40 km en provenance ou à destination d'une commune de Vitré Communauté)

Il n'y a pas d'observation particulière à formuler pour ce qui relève du PADD et des OAP.

### **III / AU TITRE DE LA COMPÉTENCE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

Dans le cadre de son Projet de Territoire, Vitré Communauté projette de mettre en œuvre à court terme un Schéma des zones d'activités et d'accueil des entreprises afin de pouvoir notamment anticiper la croissance des contraintes foncières à venir.

Au stade de développement de ce dernier, Vitré Communauté n'a cependant pas d'avis à formuler sur le projet de révision du PLU de la commune de Le Pertre.

### **IV / AU TITRE DE LA COMPÉTENCE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergie renouvelable économe et non polluante sera privilégié.

Les zones UA et UL pourraient, comme les autres zones, comporter un article limitant l'imperméabilisation des sols.