

PAYSAGE  
URBANISME

Département d' :

**Ille et Vilaine**

Commune de :

**PIRÉ-SUR-SEICHE (35)**

Dossier :

**Plan Local d'Urbanisme**

Pièce administrative :

**Pièce n°1 - Rapport de présentation –**

**Partie A3 – Volet socio démographie / logements / habitats**

## **TITRE 1 - LE CADRE SOCIO-URBAIN**

## titre 1.1 - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE- BILAN

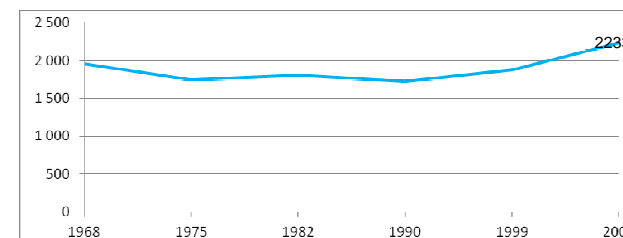
### 2.1.1– EVOLUTION DE LA POPULATION

#### POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	1 950	1 743	1 809	1 730	1 876	2 233
Densité moyenne (hab/km²)	53,7	48,0	49,8	47,6	51,6	61,4

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne	- 1,6	+ 0,5	- 0,6	+ 0,9	+ 1,7
due au solde naturel	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,5	+ 1,0
due au solde migratoire	- 2,0	+ 0,3	- 0,9	+ 0,4	+ 0,7
Taux de natalité	14,9	13,6	12,8	13,0	17,5
Taux de mortalité	10,5	10,9	8,9	8,0	7,1



Piré-sur-Seiche est une commune qui appartient au Pays de Rennes et qui adhère à la Communauté de communes du Pays de Châteaugiron.

↳ Elle compte **2233** habitants en **2009**, soit 9.87%

#### ➔ L'évolution du taux de variation annuel moyen

#### (TVAM) de la population communale :

- indique un dynamisme démographique positif sur les 40 dernières années **+0.33% de 1968 à 2009** (41 ans)
- une croissance démographique irrégulière jusqu'en 1990 : le solde migratoire parfois négatif produit des variations de la population d'une période à une autre.
- une évolution constante depuis 1990 avec un taux de variation annuel moyen qui progresse depuis ces 20 dernières années **+1,35% de 1990 à 2009** (19 ans)

#### ➔ Un taux de variation annuelle moyenne positif et élevé ces dix dernières années (+1.7% sur la période 1999 - 2009) :

- Le reflet de la croissance démographique du Pays de Vitré
- Une tendance qui s'explique par l'effet combiné de l'accroissement naturel (**+1,0%**) et d'un solde migratoire positif (**+0,7%**).
- La **contribution du solde naturel dans la croissance démographique** de Piré-sur-Seiche est importante avec un **solde naturel de +1%** sur la période 1999 /2009 ce qui est largement supérieur à la moyenne régionale et nationale pour la même période (respectivement +0.2% et +0.4% par an).

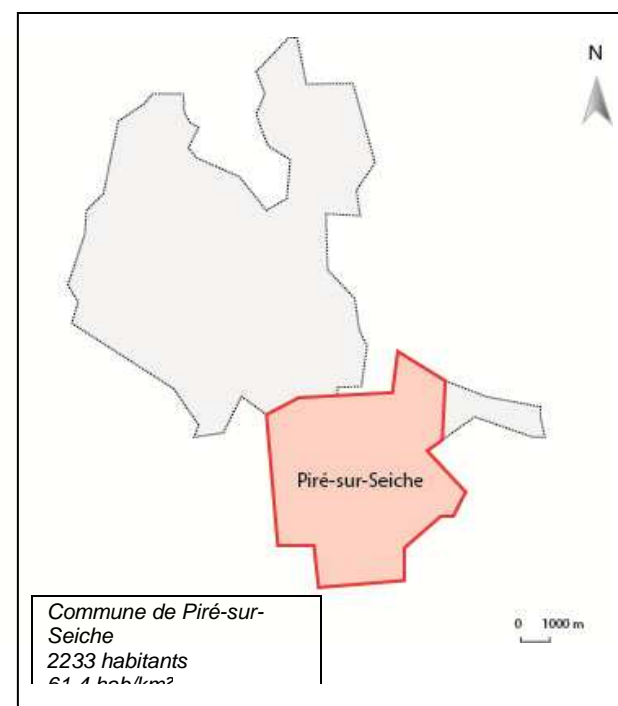
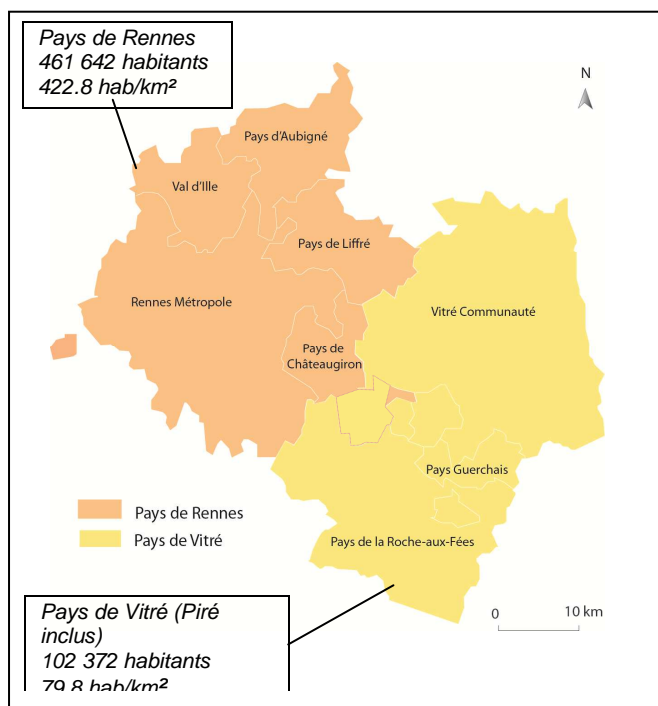
#### ➔ Le dynamisme démographique reflète en partie la tendance régionale :

- Le solde migratoire de la Bretagne est analogue à celle de Piré-sur-Seiche, soit **+0.7%** de 1999 à 2009

- L'essor démographique de la commune repose surtout sur une fécondité positive.

### ➔ Une densité de population en augmentation :

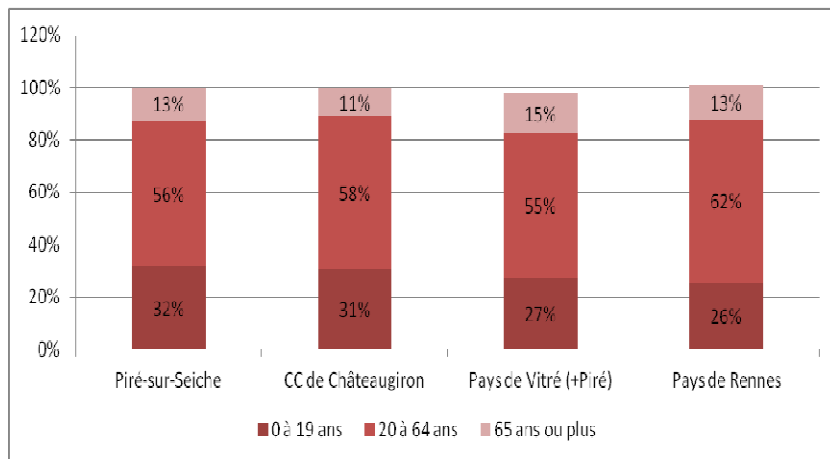
- L'apport des nouveaux habitants a renforcé la densité
- La densité passe de **51.6 hab. /km<sup>2</sup> en 1999** à **61.4 hab. /km<sup>2</sup> en 2009**
- Mais la densité reste faible comparée aux autres communes du Pays de Vitré (79.8 hab. /km<sup>2</sup>) et de l'intercommunalité. (174.5 hab. /km<sup>2</sup>)



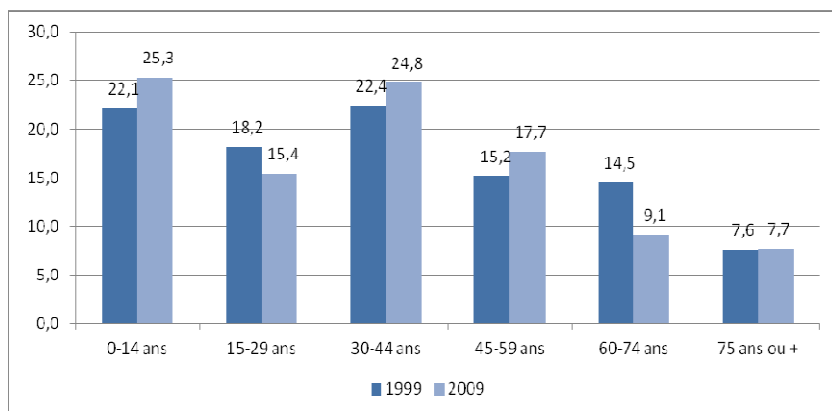
- Avec une densité de population de **61,4 habitants aux Km<sup>2</sup>**, la commune de Piré-sur-Seiche est plus proche de celle du Pays de Vitré que celle du Pays de Rennes, ce qui traduit son caractère rural.
- La densité à Piré-sur-Seiche augmente peu à peu alors que celle du territoire intercommunal connaît une très forte croissance depuis les années 1990. La commune est donc un territoire peu peuplé et peu dense comparé aux autres communes de l'agglomération. **Dès lors, il s'agit d'améliorer la maîtrise publique du foncier pour une urbanisation raisonnée.**

## 2.1.2– STRUCTURE DE LA POPULATION

### ➤ Répartition de la population dans son environnement



### ➤ Evolution de la population par tranches d'âges (en %)



### ➔ La répartition de la population par tranche d'âge :

- La structure de la population Piréenne est représentative de l'intercommunalité.
- La commune concentre **32% de jeunes** contre 27% dans le Pays de Vitré et contre 26% dans le Pays de Rennes. **Le profil de la commune est représentation de celui de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron.**
- La part des **personnes âgées** est de **13%**, ce qui reflète une tendance au vieillissement de la population. La proportion de personnes âgées reste toutefois **inférieure** à la moyenne nationale (17%).
- La jeunesse de la population Piréenne est le **reflet des apports migratoires ainsi que des hausses successives du solde naturel** résultant des ces apports

### ➔ Un glissement des tranches d'âge :

- L'évolution de la population entre **1999 et 2009** montre un **glissement des tranches d'âges de la population** vers la classe d'âge supérieure ainsi que l'accroissement de la population Piréenne.
- La proportion des **enfants** et des **adultes de 30-44 ans croît**, ce qui témoigne d'une natalité positive et de l'apport de nouveaux ménages avec enfant(s). Seuls les **jeunes de 15-29 ans** et les **seniors de 60-74 ans**, déjà peu représentés dans la population municipale, **connaissent une baisse notable.**
- Le risque éventuel est le départ des jeunes une fois devenus adultes, ce qui **renforcerait la part des tranches d'âges supérieures** dans la population

➔ **L'enjeu de mixité intergénérationnelle est à prendre en compte dans les projets pour éviter un déséquilibre structurel de la population.**

## 2.1.3– PROFIL DE LA POPULATION ACTIVE

### ➤ Evolution de la population active

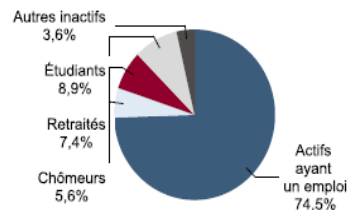
EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Ensemble	1 386	1 137
Actifs en %	80,1	73,8
dont :		
actifs ayant un emploi en %	74,5	69,5
chômeurs en %	5,6	4,3
Inactifs en %	19,9	26,2
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,9	10,7
retraités ou préretraités en %	7,4	8,2
autres inactifs en %	3,6	7,3

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2009

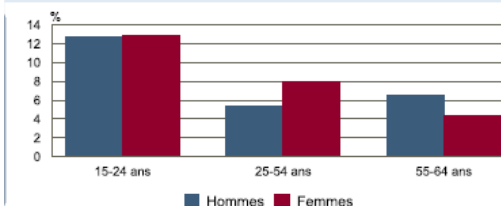


### ➔ Le nombre d'actif dans la commune a augmenté :

➤ Le nombre d'actifs sur la commune est passé de 1137 à 1386 actifs soit une augmentation de **+22% en l'espace de dix ans**.

➤ **En 2009, les actifs représentent 80.1% de la population âgée de 15 à 64 ans et 74.5% d'entre eux occupent un emploi.** La majorité des actifs sont âgées de 25 à 54 ans. Les personnes appartenant à cette classe d'âge sont également les plus nombreuses à occuper un emploi (taux d'emploi : 90.1%).

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2009

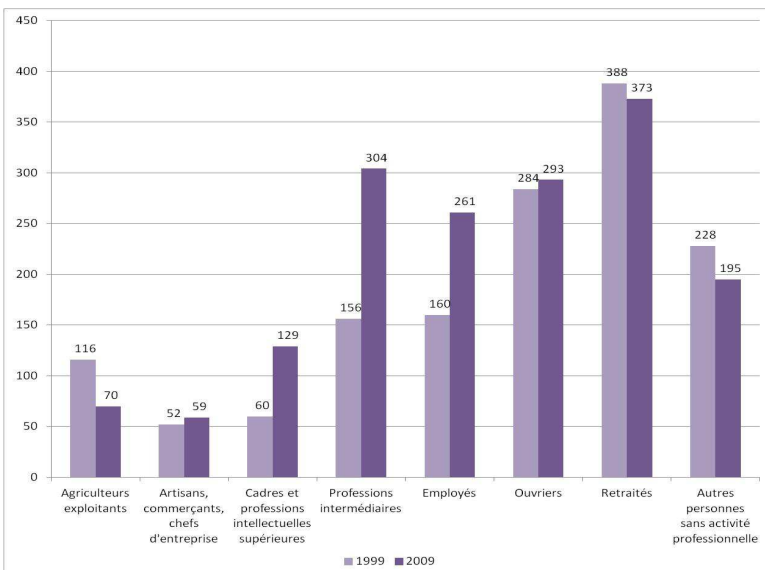


Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2009	1999
Nombre de chômeurs	78	49
Taux de chômage en %	7,0	5,8
Taux de chômage des hommes en %	6,2	3,9
Taux de chômage des femmes en %	7,9	8,2
Part des femmes parmi les chômeurs en %	53,8	63,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.



### ➔ Le nombre de demandeur d'emploi est en augmentation :

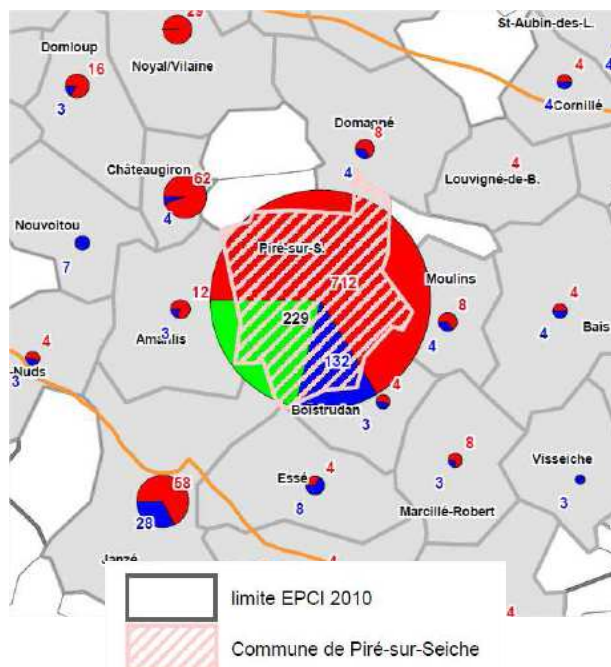
➤ Le nombre de chômeurs a presque doublé en l'espace de dix ans : il est passé de **49 à 77 chômeurs**. Le taux de chômage de 7% en 2009, se rapproche de la moyenne nationale (11.2% de chômeurs en France métropolitaine en 2009). Il touche principalement les femmes entre 25-54 ans et les hommes entre 55-64 ans.

### ➔ Les professions intermédiaires sont en augmentation :

➤ Les catégories socioprofessionnelles qui affichent **la progression la plus importante sont les professions intermédiaires (+ 148 personnes en 10 ans)** et les employés (+101 personnes en 10 ans).

➤ Désormais, la part des ouvriers (17.4%) est sensiblement moins importante que la proportion de professions intermédiaires (18.1%). **L'évolution du profil de la population active peut s'expliquer par la tertiarisation des emplois et par l'arrivée d'habitants ayant des diplômes de niveau supérieur.**

### ➤ Déplacements domicile-travail



Sur **1073 actifs ayant un emploi** (chiffre réactualisé de 2010) :

- ↳ **229 personnes travaillent et résident dans la commune**
- ↳ **712 personnes sortent de la commune**
- ↳ **132 personnes entre dans la commune**

### ➔ Le lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ou plus ayant un emploi et qui résident dans la commune a diminué :

- Le nombre de personnes qui travaillent dans la commune de résidence a **diminué** : en **1999, 29.6%** des actifs résident et occupent un emploi à Piré-sur-Seiche, contre **21.3% en 2009**.
- Le nombre d'actifs travaillant dans le département de résidence est en augmentation, il passe de **67,6 % en 1999 à 75,7 % en 2009**. Cette tendance confirme la situation stratégique (interface entre Pays de Vitré et le Pays de Rennes) de la commune pour établir le lieu de **résidence des actifs**.
- Le bassin **d'emploi des actifs** se situent principalement **hors de la commune de résidence**. Ce phénomène tend à s'accroître tandis que le nombre d'emploi dans la commune de résidence augmente très faiblement.
- L'essentiel des activités économiques créatrices d'emplois se trouvent en dehors du périmètre de la commune, ce qui engendre une **progression des migrations domicile-travail et une augmentation de l'usage automobile**.
- **Le PLU veillera à mettre en place des point d'échange – aire de covoiturage pour faciliter les déplacements et limiter les émissions de gaz à effet de serre.**
- La commune possède un **positionnement stratégique** : elle se positionne à l'interface entre le **Pays de Vitré et le Pays de Rennes** : localisation au croisement de deux aires géographiques (30 Kms de Rennes / 30 kms de Vitré). Piré- sur -Seiche s'inscrit à mi-chemin du trajet pour les foyers où deux personnes sont active. **Ce positionnement explique en grande partie l'attractivité de la commune concernant le choix de Piré-sur-Seiche pour la résidence principale.**

#### EMP T5 - Emploi et activité

	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	376	369
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 035	794
Indicateur de concentration d'emploi	36,3	46,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,7	57,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

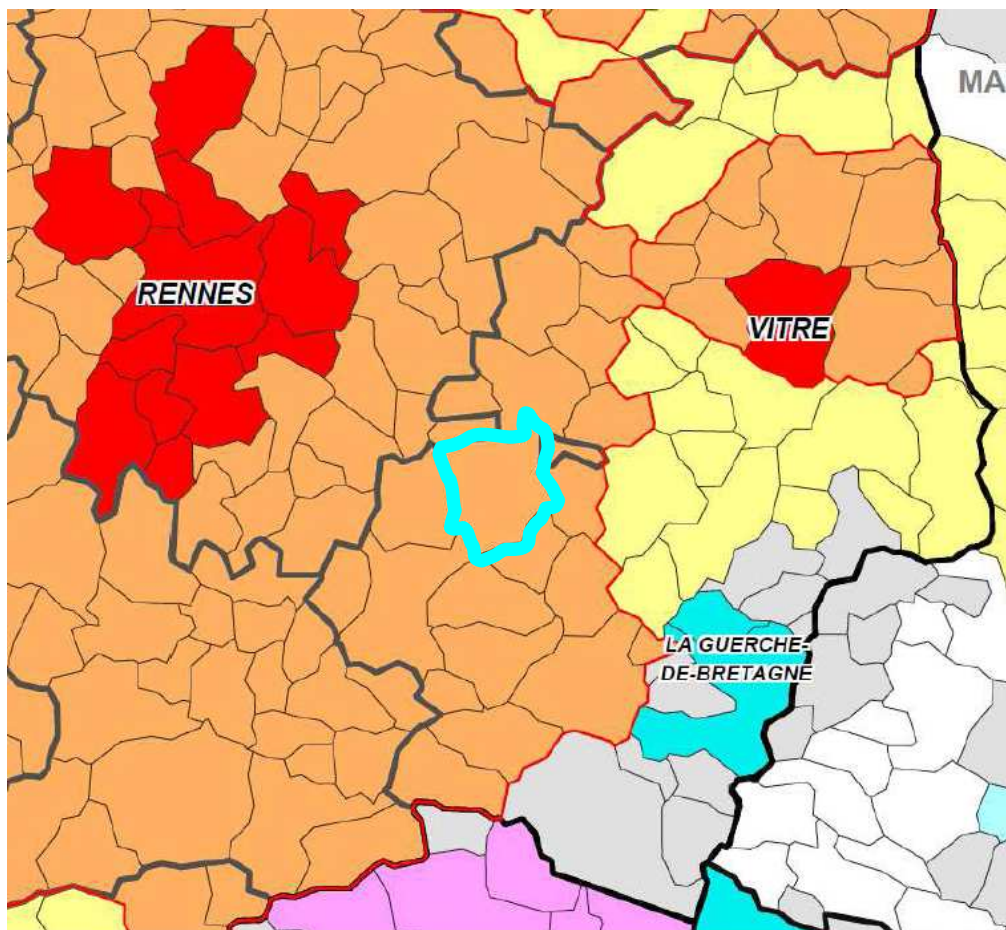
Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

#### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

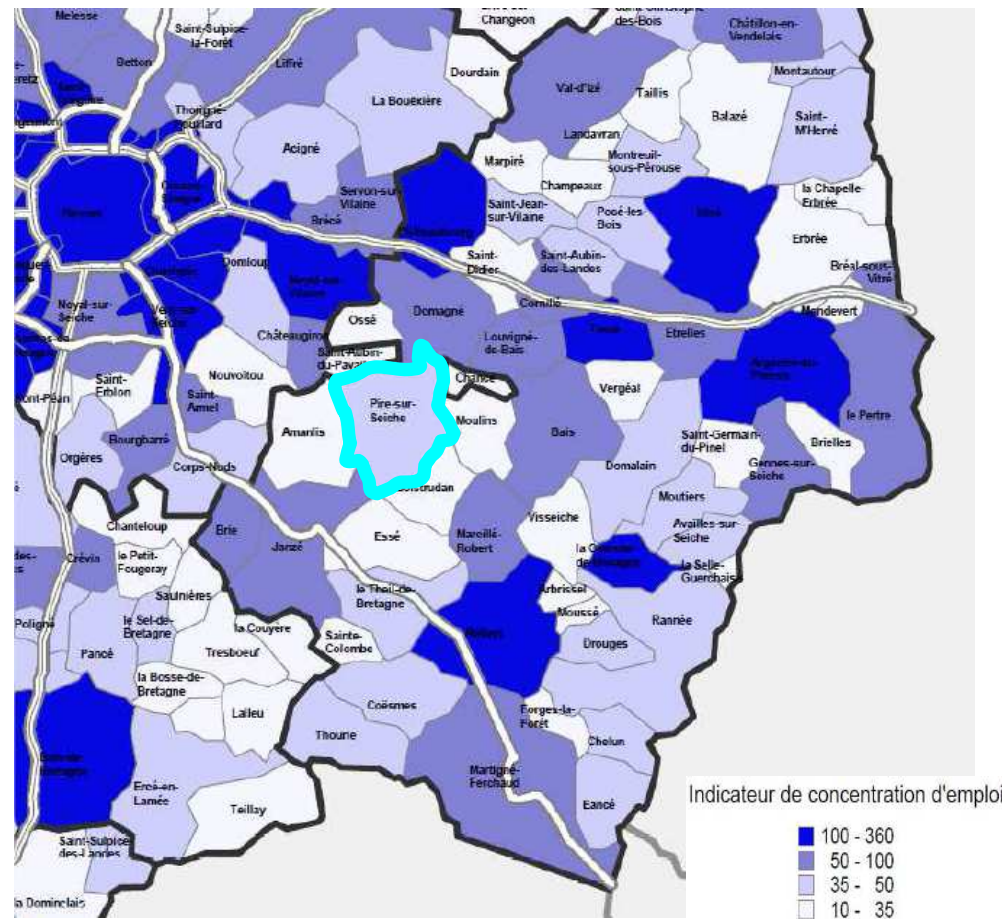
	2009	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 035</b>	<b>100,0</b>	<b>793</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	220	21,3	235	29,6
dans une commune autre que la commune de résidence	815	78,7	558	70,4
située dans le département de résidence	784	75,7	536	67,6
située dans un autre département de la région de résidence	4	0,4	6	0,8
située dans une autre région en France métropolitaine	27	2,6	16	2,0
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

**Site et situation socio-économique : aires urbaines et espace rural** (extrait de l'Atlas cartographique du porté à connaissance)



**Site et situation socio-économique : indicateur de concentration d'emploi en 2007** (extrait de l'Atlas cartographique du porté à connaissance)



- commune appartenant à un grand pôle urbain (10 000 emplois ou plus)
  - commune appartenant à la couronne d'un grand pôle
  - commune multipolarisée des grandes aires urbaines
  - commune appartenant à un moyen pôle (5 000 à moins de 10 000 emplois)
  - commune appartenant à la couronne d'un moyen pôle
  - commune appartenant à un petit pôle (1 500 à moins de 5 000 emplois)
  - commune appartenant à la couronne d'un petit pôle
  - autre commune multipolarisée
  - commune isolée hors influence des pôles
- grandes aires urbaines  
aires moyennes  
petites aires

↳ L'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone) est compris entre 35 et 50

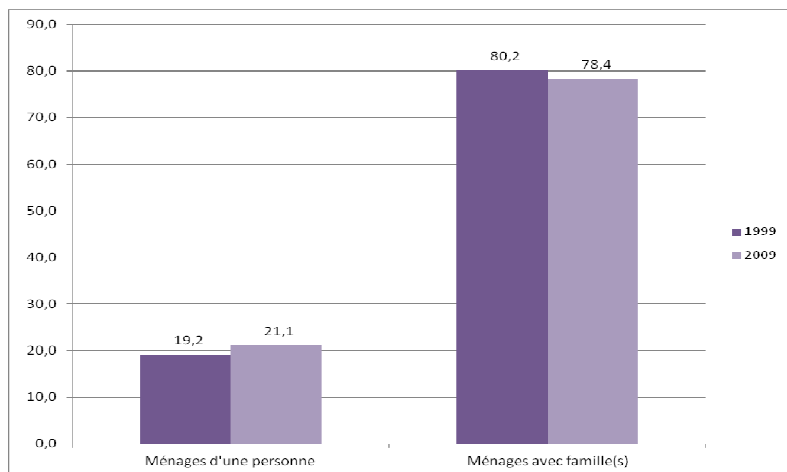
↳ Cette donnée conforte que le bassin d'emploi des actifs se situe principalement hors de la commune de résidence. Un indicateur légèrement supérieur aux communes limitrophes de Piré-sur Seiche.



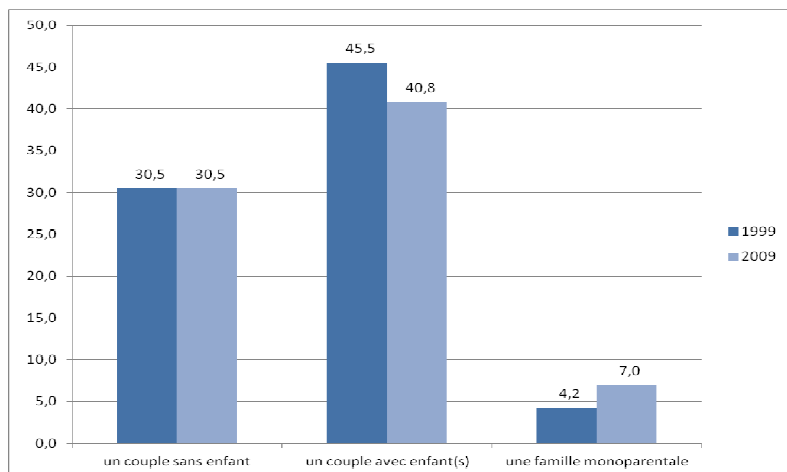
## titre 1.2 - LE CONTEXTE RESIDENTIEL

### 2.2.1– PROFIL DES HABITANTS

#### ➤ Composition des ménages (en %)



#### ➤ Ménages avec familles



#### ➔ L'augmentation des ménages :

- La population communale compte **831 ménages en 2009** : une augmentation de +24% ménages entre 1999 et 2009.
- La commune attire le plus souvent **des ménages qui ont généralement une famille**. Ces ménages avec famille(s) correspondent le plus souvent à des couples avec enfants.

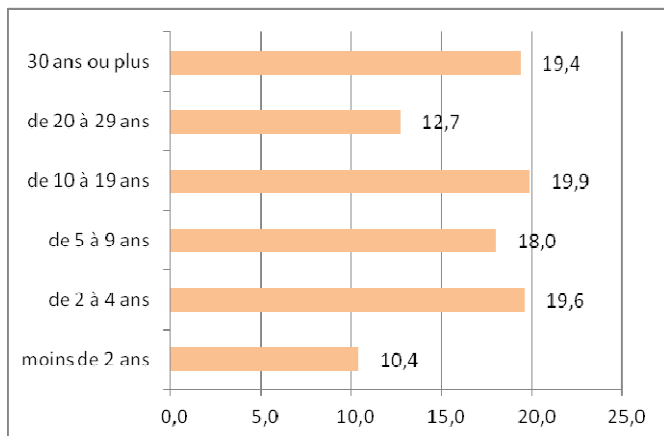
➔ **La part des ménages avec famille(s) diminue sensiblement au profit des ménages d'une seule personne de 1999 à 2009** : la part des couples avec enfants diminue au profit de couples sans enfants ou de familles

- **La composition des ménages est étroitement liée au parcours résidentiel** : en effet, le type d'habitat majoritairement développé sur la commune est l'habitat individuel, généralement destiné aux ménages avec famille(s).
- L'installation de ménages avec famille(s) est probablement renforcée par la résidentialisation de la commune.
- **La tendance à la baisse de la taille des ménages**, est à mettre en corrélation avec le phénomène de décohabitation (veuvage, divorce, famille monoparentale) et la part plus importante de ménage composé d'une seule personne (33.8% de célibataires en 2009).

➔ **Prendre en compte le phénomène de décohabitation dans le taux d'occupation des futurs logements.**

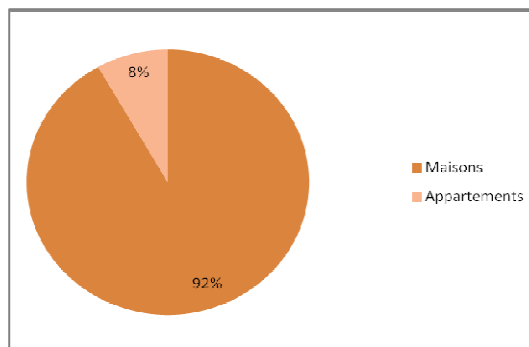
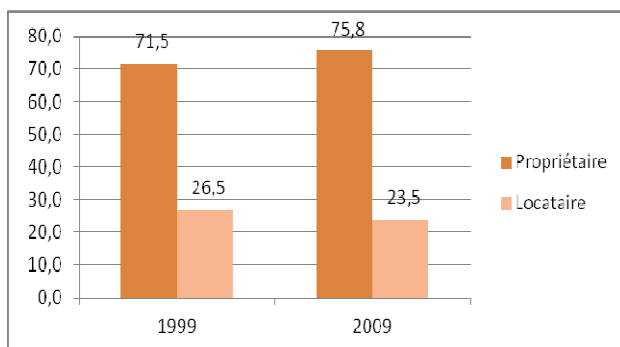
## 2.2.2– L'OCCUPATION RESIDENTIEL

### ➤ Ancienneté d'emménagement



- Les données relatives à l'ancienneté d'emménagement indiquent que la commune comprend presque autant de nouveaux arrivants (- de 10 ans) que **d'anciens résidents** (+ de 10ans) en 2009.
- En effet, **48 % des habitants se sont installés il y a moins de 10 ans et 10% depuis moins de 2 ans.** (concernant la CCPC : 51,7% moins de 10 ans et 12,6 % moins de 2 ans)
- La majorité des habitants résident sur la commune depuis plus de **10 ans (52%)**. Il existe donc une certaine stabilité en matière d'implantation des ménages. (concernant la CCPC : 48,3% depuis plus de 10 ans).
- La **rotation des ménages est bien équilibrée** puisque les habitants de moins de 10 se répartissent en part égales selon l'ancienneté. Elle correspond aux opérations maîtrisées successives (lotissements- ZAC)

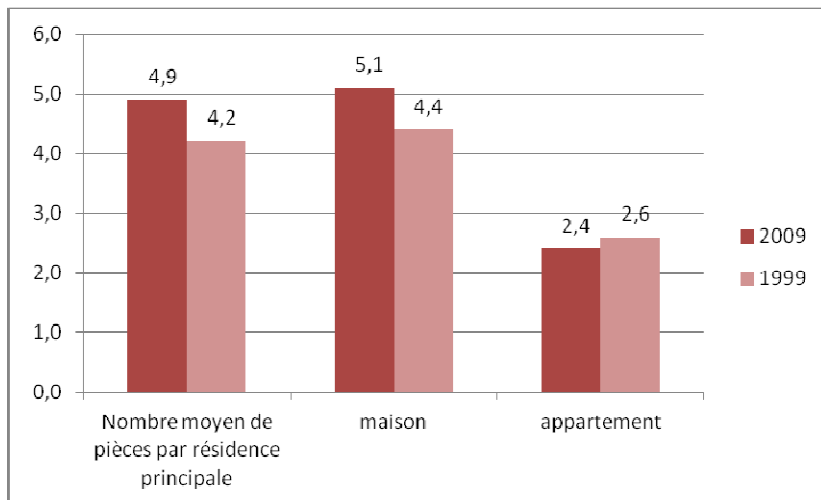
### ➤ Statut d'occupation



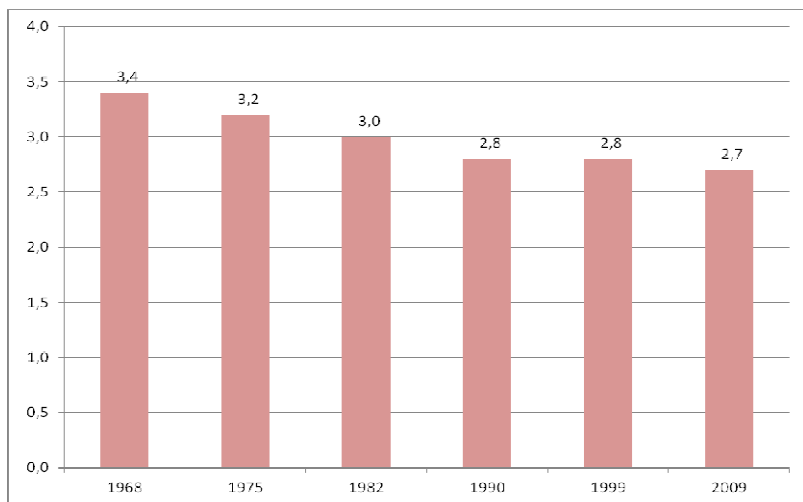
➔ La possibilité d'évoluer dans le parcours résidentiel en devenant propriétaire constitue un des facteurs principaux d'attractivité de la commune

- **Le secteur locatif facilite le parcours résidentiel et la diversité du profil des ménages** accueillis, mais il reste minoritaire à Piré-sur-Seiche (23.5% de locataires en 2009). (concernant la CCPC : 27,5% de locataires en 2009)
- L'accession à la propriété privée dans la commune demeure un projet de vie pour les ménages comme l'indique la prédominance de propriétaires ainsi que **l'augmentation de la proportion de propriétaires ces dix dernières années (75.8% de propriétaires en 2009 contre 71.5% en 1999).** (concernant la CCPC : 71.9% de propriétaires en 2009 contre 70,1% en 1999)
- Les ménages **privilégient l'habitat individuel**, qu'il soit locatif ou privé, plutôt que l'appartement. (92% en maison individuelles en 2009) (concernant la CCPC : 82,1% de maisons individuelles contre

### ➤ Typologie des logements



### ➤ Evolution du nombre d'occupant par logement



### ➔ Une augmentation du nombre de pièces par logement :

- Il est passé de **4.2 à 4.9 pièces de 1999 à 2009**. Les appartements construits entre 1999 et 2009, comprennent en moyenne **4.6 pièces par logement**.
- L'augmentation du nombre de pièces par logement exprime un niveau de confort de vie.

### ➔ Une diminution du nombre d'occupant par logement :

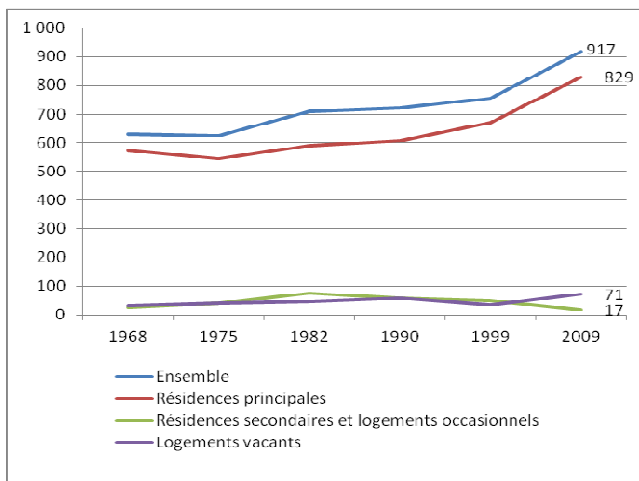
- La taille moyenne des ménages à Piré-sur-Seiche se rapproche de la moyenne nationale : En France, la moyenne nationale est de 2.3 occupants par résidence principale en 2009 avec plus de 66 % des ménages de plus d'une personne.
- A Piré-sur-Seiche, la moyenne des occupants s'élève à **2,7 occupants par logement en 2009** (contre 3.9 occupants en moyenne par logement en 1968). Le nombre d'occupants est représentatif du profil des Piréens c'est-à-dire que les **ménages sont principalement représentés par des ménages en couples** (sans enfant ou avec un ou deux enfants).

Ce paradoxe entre la diminution de la taille des ménages et l'augmentation de la taille des logements reflète **les mutations sociales et démographiques** de la société française : phénomène de décohabitation, augmentation des familles monoparentales et des ménages d'une personne, vieillissement de la population, idéal de la maison individuelle avec jardin.

➔ **Il s'agit de concilier une gestion efficace de la consommation foncière tout en proposant des logements adaptés au profil des ménages.**

## 2.2.3– LE LOGEMENT

### ➤ Evolution du parc de logement



### LOG T2 - Catégories et types de logements

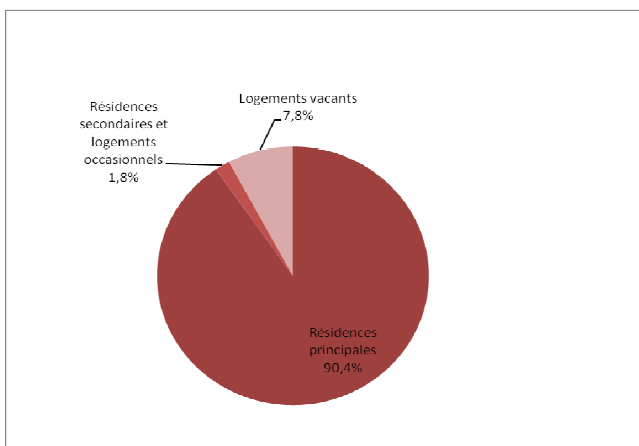
	2009	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>917</b>	<b>100,0</b>	<b>755</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	829	90,4	671	88,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	1,8	49	6,5
Logements vacants	71	7,8	35	4,6
Maisons	841	91,7	695	92,1
Appartements	75	8,2	41	5,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Le parc de logement est en constante augmentation avec **une croissance annuelle moyenne de +0.92% de 1968 à 2009**. Depuis 1968, de nouvelles constructions viennent conforter le parc de logement à un rythme de **8 constructions nouvelles par an**.

➔ **L'intensification du rythme de constructions avec une moyenne de 14 logements par an depuis 1999, témoigne d'un renforcement de la résidentialisation de la commune.**

### ➤ Composition du parc de logement

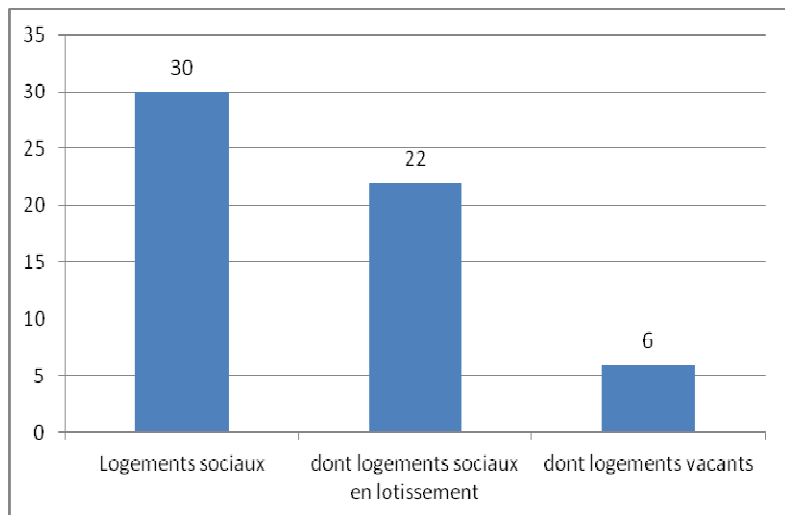


Le parc de logement de la commune est composé de **917 logements en 2009**. Parmi ces 917 logements, 9 logements sur 10 sont des résidences principales, soit un nombre de 829 résidences principales : la sédentarisation est donc assez forte sur la commune.

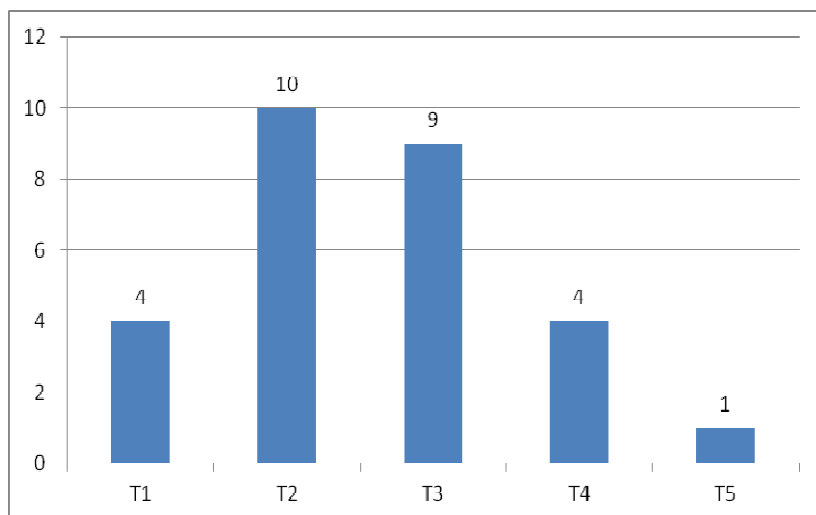
➔ **La hausse de +23,5% de résidences principales entre 1999 et 2009** renforce la tendance à la sédentarisation du bourg.

On remarque une **baisse du nombre des résidences secondaires et une augmentation du taux de la vacance des logements**. Il passe de 4,6 % en 1999 à 7,74 % en 2009 ce qui exprime soit une dégradation des logements, soit une offre de logement qui ne répond pas aux besoins des résidents.

➤ **Parc de logements sociaux** (donnée mairie)



➤ **Taille de logements locatifs sociaux** (donnée mairie)



➔ Le **parc de logement locatif**, lorsqu'il est suffisant, permet d'assurer le renouvellement de la population au travers de la **rotation des ménages**.

- Le **parc de logement locatif privé** représente **20%** du parc de résidences principales. Le parc locatif est essentiellement constitué de logements locatifs privés qui prennent la forme d'habitats individuels groupés ou intermédiaires.
- Le **parc de logements locatifs sociaux** représente **3,5%** du parc de résidences principales. Ils sont intégrés principalement dans les secteurs résidentiels et prennent la forme de maison individuelle.

➔ Le **parc de logements** comporte actuellement **30 logements locatifs sociaux dont 22 au sein des opérations de lotissements communaux** :

- les logements sociaux situés dans le tissu ancien, prennent la forme de maisons de ville accolés les unes aux autres
- les logements sociaux situés en frange urbaine, prennent la forme d'habitat individuel pur et groupé

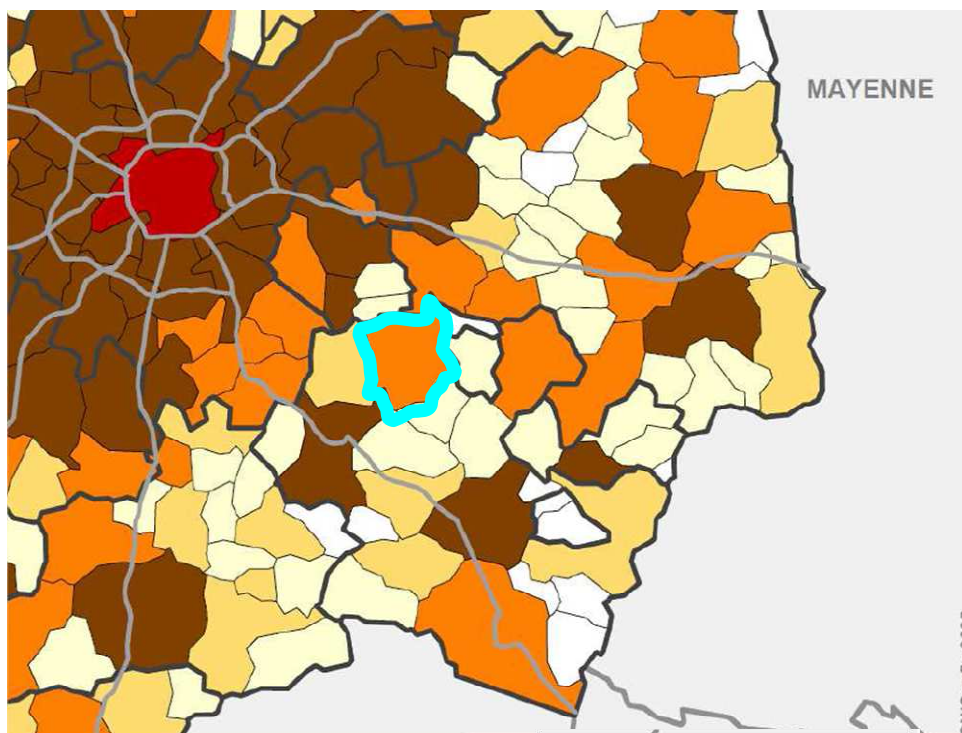
Ces logements possèdent une superficie moyenne de 61.9m<sup>2</sup>, soit une majorité de logements de type T2 et T3, destinés aux ménages de taille moyenne.

➔ Le **logement locatif** : une phase **intermédiaire** dans le **parcours résidentiel**, un mode d'habitat qui permet d'assurer le renouvellement de la population.

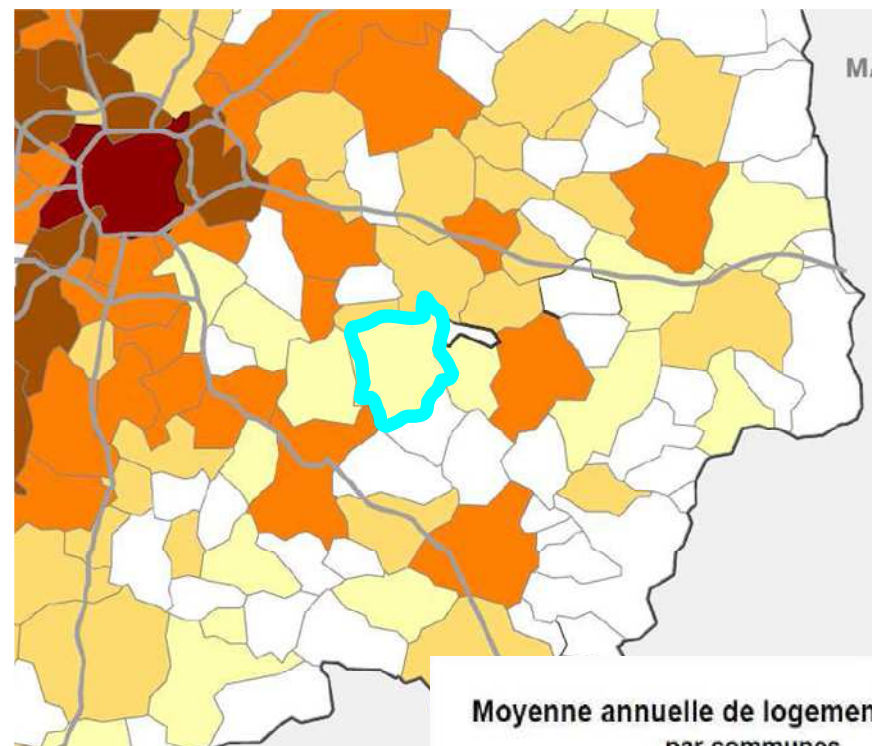
La **diversification de l'offre de logements favorise la mixité sociale**. Il s'agit de poursuivre cette politique de l'habitat au travers du projet de développement durable de la commune pour assurer le renouvellement de la population. Des programmes de logements locatifs sociaux prenant la forme d'habitat groupés ou intermédiaires, pourront être envisagés soit par des constructions neuves, soit par opération de réhabilitation. **L'objectif étant de rechercher un équilibre entre le**

## 2.2.4– LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

**Habitat et société** : nombre de résidence principale en 2007  
 (extrait de l'Atlas cartographique du porté à connaissance)



**Habitat et société** : moyenne annuelle des logements autorisés entre 2008 et 2010 (extrait de l'Atlas cartographique du porté à connaissance)



→ La commune de Piré-sur-Seiche fait partie des communes pour lesquelles le nombre de résidences principales est compris dans la tranche à 600 et inférieur à 1200

Nb de RP en 2007		
1 200 -	23 271	(71)
600 -	1 200	(77)
400 -	600	(67)
200 -	400	(106)
38 -	200	(62)
Rennes=106018		(1)

→ La commune de Piré-sur-Seiche fait partie des communes pour lesquelles le nombre de logements autorisés est compris entre 5 et 10 par an (soit 6/ an sur la période 2008 - 2010 avant la ZAC et 8 en moyenne sur la période 1983 - 2011)

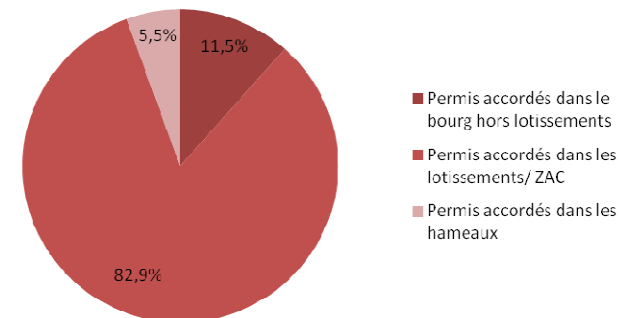
Moyenne annuelle de logements autorisés par communes

100 - 368	(11)
30 - 100	(50)
10 - 30	(93)
5 - 10	(80)
0 - 5	(130)
942	(1)

➤ **Evolution de permis de construire accordés**

ANNÉES	PC accordés dans le bourg (hors lotissement)	PC accordés (lotissement et ZAC)	PC accordés dans les hameaux	Nombre total de permis accordés
1983	0	5	1	6
1984	2	5	0	7
1985	0	1	0	1
1986	0	3	0	3
1987	0	1	0	1
19.88	0	3	0	3
1989	1	2	0	3
1990	2	1	0	3
1991	0	1	0	1
1992	0	0	1	1
1993	1	1	0	2
1994	0	1	0	1
1995	1	1	0	2
1996	1	9	1	11
1997	0	5	1	6
1998	1	1	1	3
1999	1	14	1	16
2000	0	1	2	3
2001	0	5	1	6
2002	0	4	0	4
2003	0	7	0	7
2004	2	31	0	33
2005	2	3	0	5
2006	2	9	2	13
2007	3	5	1	9
2008	2	8	0	10
2009	2	5	0	7
2010	1	0	0	1
2011	1	48	0	49
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>180</b>	<b>12</b>	<b>217</b>

➤ **Permis accordés de 1983 à 2011**



➔ **Un développement communal qui s'effectue principalement au travers des opérations maîtrisées:**

- Sur **28 ans**, le rythme moyen de permis de construire délivrés est de près de **8 constructions/an**.
- Pour les 10 dernières années, une moyenne de **14 constructions neuves/an** dans le bourg et **48 permis en 2011 depuis l'ouverture de la ZAC**.
- En 2011, 48 permis de construire sont accordés pour la ZAC ce qui porte le nombre global de permis accordés dans les opérations maîtrisées (lotissements et ZAC de Bellevue) à 180 autorisation, soit près de 83 % du total des permis accordés.
- **Les permis de construire concernent principalement les constructions au sein des opérations maîtrisées sous la forme de lotissements.** Les permis accordés dans les hameaux sont très faibles dans la mesure où il n'existe pas de secteur autorisant la construction neuve en dehors de l'agglomération. Seuls les logements de fonctions des exploitants sont autorisés par constructions **NEUVES**

➤ **Evolution de la résidentialisation**

Date de validation du permis d'aménager ou lotissement ou ZAC	Nom du lotissement	Lotissement privé ou communal ou ZAC	Nombre de lots libres	Nombre de logement locatifs	Surface totale du lotissement	Nombre de lots restants non acquis à ce jour
nov-68	Fournière	privé	12	-	8 500 m <sup>2</sup>	0
juin-71	Bellevue I	communal	9	-	5 419 m <sup>2</sup>	0
avr-74	Bellevue II	communal	16	-	10 141 m <sup>2</sup>	0
juil-80	Champagne I	communal	19	10 pavillons HLM	Environ 37 350 m <sup>2</sup>	0
juil-80	Champagne II	communal	12	-		0*
janv-83	Petite Champagne	communal	5	-	3 800 m <sup>2</sup>	0
oct-95	Champ du Buis	OPAC 35	0	5	2 887 m <sup>2</sup>	0
janv-96	Coteaux Quincampoix	communal	10	-	9 263 m <sup>2</sup>	0
sept-98	Vergers de la Porte	communal	14	-	15 451 m <sup>2</sup>	0
nov-00	Champ de l'Étoile	communal	16	-	18 711 m <sup>2</sup>	0
mai-03	Clos de l'Hermitage	privé	24	-	15 470 m <sup>2</sup>	0
juil-03	Pré Haubert	privé	14	-	14 603 m <sup>2</sup>	0
nov-05	Jardins d'Anseillé	privé	18	-	12 001 m <sup>2</sup>	0
juin-08	Clos de la Petite Visseule	privé	6	-	4 720 m <sup>2</sup>	0
	<b>TOTAL (hors ZAC)</b>		175	15	158 316	0
juil-10	ZAC de Bellevue	Concession d'aménagement	229	20	15ha (surface cessible : 101 314,07 m <sup>2</sup> )	172
<b>TOTAL (ZAC comprise)</b>			404	35	308 316 m <sup>2</sup>	

Le développement de la commune de Piré-sur-Seiche s'effectue essentiellement par des opérations de lotissements depuis une quarantaine d'années (réalisés entre 1968 et 2008). La plupart d'entre eux ont été réalisés à l'initiative de la commune.

La surface totale des **lotissements** représente **15 hectares**, avec une densité moyenne de **13 logement hectares**, cette surface est similaire à celle de l'opération de la Zone d'Aménagement Concertée qui représente **15 hectares**, avec une densité moyenne de **15 logement hectares**.

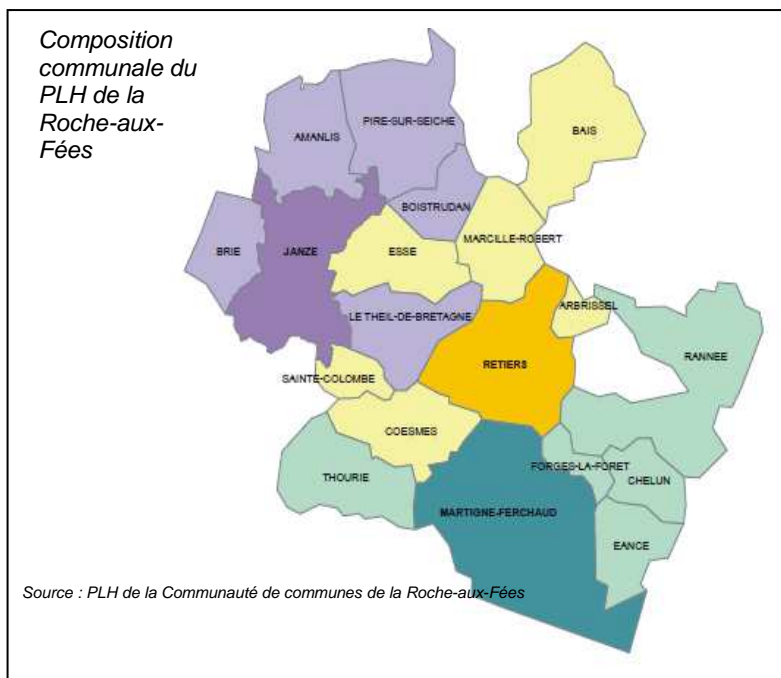
Parmi les opérations de lotissements, tous les lots sont commercialisés. La **ZAC Bellevue, qui se caractérise par une programmation mixte en termes d'offre de logements**, compte 249 lots dont 172 non acquis en 2010. A cette date, 30% des lots dans la ZAC ont été vendus.

La commune de Piré-sur-Seiche prévoit l'accueil de nouvelles populations à l'avenir. **L'importance des opérations d'extensions urbaines traduit le dynamisme démographique de la commune.** L'enjeu de mixité sociale est pris en compte, notamment avec la dernière opération d'ensemble. Dès lors, il s'agit de poursuivre cette tendance en anticipant sur les perspectives d'évolution de la commune.



## 2.1.3– Le Programme Locale de l'Habitat

### ➤ La sectorisation du PLH



### Constats relatif au diagnostic du PLH de la Communauté de Commune du Pays de la Roche aux Fées:

Le diagnostic met en évidence les problématiques auxquelles sont confrontés les territoires en matière d'habitat :

- **Une faible maîtrise foncière** qui peut limiter la diversification sociale de l'offre en logements.
- **Une seule production de logement, celle de l'habitat individuel, soulevant la question** de la gestion économe de l'espace et de la diversité de l'offre, et donc de la production de logements sociaux et d'une forme d'habitat mixte.
- **Un positionnement stratégique à définir** dans l'aire d'influence de Rennes métropole qui prévoit dans son PLH 50% de logements aidés.
- **Un parc privé inadapté** avec des loyers en hausse pour des occupants aux revenus modestes et une forte vacance des logements.
- **Une politique l'habitat pour les personnes âgées et à mobilité réduite** soulevant la question de l'adaptation des logements et de la proximité avec les

➔ La **commune de Piré-sur-Seiche** fait partie des **communes rurales du secteur Nord**. Dans ce secteur, le développement des communes est influencé par le dynamisme du Pays de Rennes .

**Remarque :** La commune de Piré –sur- Seiche ne fait plus partie de la Communauté de Commune du Pays de Vitré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Elle appartient désormais à celle de Châteaugiron. Toutefois, les objectifs le PLH de la Communauté de Commune du Pays de la Roche aux Fées continuent se s'appliquer jusqu'en 2015, alors que ceux du PLH de la Communauté de Commune du Pays de la Roche aux Fées seront prochainement révisés. Aussi, les élus

souhaitent que leurs objectifs de développement soit compatibles à la fois avec le PLH de la CCPRF, ainsi qu'avec ceux du PLH de la CCPC. L'objectif étant de monter que la commune occupe une position spécifique, à l'interface entre le Pays de Vitré et le Pays de Rennes.

### ➤ Objectifs de production

Production théorique globale sur les 6 ans du PLH

Secteurs PLH		Production neuve globale		Total
		Individuel pur et groupé	Semi-collectif et petit collectif	
Secteur nord	Janzé	227	157	384
	Communes rurales	191	73	264
Secteur intermédiaire	Retiers	107	61	168
	Communes rurales	155	46	201
Zone rurale	Martigné Ferchaud	50	8	58
	Communes rurales	62	10	72
CC Pays Roche aux Fées		792	355	1147

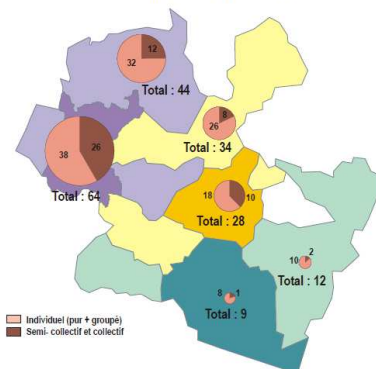
Moyenne annuelle objectifs production de logements

Secteurs PLH		Production neuve globale		Total
		Individuel pur et groupé	Semi-collectif et petit collectif	
Secteur nord	Janzé	38	26	64
	Communes rurales	32	12	44
Secteur intermédiaire	Retiers	18	10	28
	Communes rurales	26	8	34
Zone rurale	Martigné Ferchaud	8	1	9
	Communes rurales	10	2	12
CC Pays Roche aux Fées		132	59	191

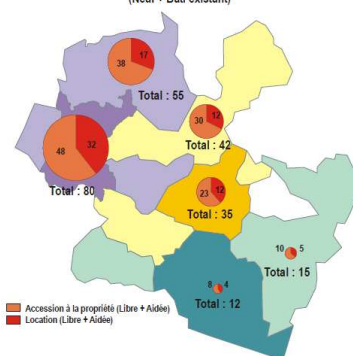
### ➤ Programme d'actions du PLH de la Communauté de communes de la Roche-aux-fées

- ↳ Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier pour conserver des capacités de développement
- ↳ Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements
- ↳ Requalifier le parc existant
- ↳ Lutter contre la précarité énergétique
- ↳ Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable
- ↳ Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population
- ↳ Maintenir la population jeune sur le territoire
- ↳ Développer une offre de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques
- ↳ Faire vivre le PLH

Nombre de logements neufs à produire par an



Nombre de logements à produire par an (Neuf + Bâti existant)



➔ Le PLH, qui doit également être compatible avec les orientations du SCOT, prévoit des objectifs plus ambitieux que ceux affichés dans le SCOT du Pays de Vitré.

Conformément aux besoins identifiés découlant de l'hypothèse retenue de progression démographique de **+1.41%** par an pour la période de mise en œuvre du **PLH 2010-2015**.

➔ La politique de l'habitat de la commune de Piré-sur-Seiche s'appuie sur le PLH de la Communauté de communes de la Roche-aux-Fées jusqu'en 2015 :

Les communes rurales du secteur Nord prévoient **264 logements neufs sur une période de 6 ans**, tout en répondant à un objectif de densification de l'habitat (entre 15 à 20 log/ha). L'objectif de production annuelle est de **44 logements neufs**.

Secteurs PLH		Production de logements		Production neuve 2010-2015			Diversification de la production neuve	
		Neuf	Bâti existant	Nombre de logements à produire	Surface à mobiliser	Densité moyenne	Individuel pur et groupé	Semi-collectif et petit collectif
Secteur nord	Janzé	80%	20%	384	19-26 ha	15-20 log / ha	50%-60%	40%-50%
	Communes rurales			264	13-18 ha		70%-80%	20%-30%
Secteur intermédiaire	Retiers			168	8-11 ha		60%-70%	30%-40%
	Communes rurales			201	10-13 ha	70%-80%	20%-30%	
Zone rurale	Martigné Ferchaud			58	4-6 ha	12-15 log / ha	80%-90%	10%-20%
	Communes rurales			72	5-7 ha			
CC Pays Roche aux Fées		80%	20%	1147	59-81 ha	14-19 log / ha	60%-70%	30%-40%

➔ **OBJECTIFS du PLH concernant la reconquête des logements vacants :**

- Compte tenu d'un parc vacant encore important sur le territoire, le PLH insiste sur la nécessité de produire des logements issus de ce parc vacant.

**Ainsi, est retenu un objectif ambitieux de produire :**

- ↳ **20%** du volume de logements à partir de ce parc par l'intermédiaire d'une remise sur le marché des logements vacants réhabilités.

**Favoriser la production de logements locatifs aidés dans l'habitat existant en fixant un objectif :**

- ↳ **20%** de la production de logements locatifs aides à partir du bâti existant.

➔ La politique de l'habitat de la commune de **Piré-sur-Seiche** s'appuie sur le PLH de la Communauté de communes de la Roche-aux-Fées jusqu'en 2015 :

- Surface à mobiliser entre **13 et 18 hectares**
- Densification de l'habitat entre **15 à 20 log/ha**
- Production de **44** logements neufs / an, dont :
  - ↳ 32 en individuel pur et groupé (soit 73% du parc de logements projeté)
  - ↳ 12 en semi-collectifs et petit collectifs (soit 27% du parc de logements projeté)

➔ La densification de la commune de Piré-sur-Seiche implique une intensification de la production de logements groupés, voire de semi-collectifs.

## ➤ Les orientations du PLH de la CCPRF appliquées au PLU

Les orientations du PLH seront à intégrer dans de PLU afin de répondre aux besoins liés aux changements structurels de la population et répondre aux besoins des différentes catégories de la population:

- **Favoriser une gestion économe des sols :**

- ↳ par le développement de formes d'habitat alternatives à l'individuel (individuel groupé, semi-collectifs, petits collectifs)
- ↳ par une densification de l'urbanisation.

- **Economiser le foncier :**

- ↳ pour préserver la qualité du cadre de vie, l'activité agricole
- ↳ limiter les déplacements

- **Maîtriser le foncier:**

- ↳ pour créer des réserves foncières à long terme (Zone d'Aménagement Différé-**ZAD**)
- ↳ pour contrôler les ventes et éventuellement acquérir des terrains (Droit de Préemption Urbain –**DPU**)
- ↳ pour favoriser les opérations d'ensemble, permettre d'équilibrer les programmes aidés et programmer l'aménagement de vastes d'équipements, la mixité sociale... (le lotissement ou la Zone d'Aménagement Concerté – **ZAC**)

- **Engager une stratégie foncière pour favoriser la mixité sociale** par un programme de l'habitat mixte (logements sociaux, logements aidés, logements locatifs):

- ↳ Développer une offre diversifiée de logements locatifs et en accession à la propriété
- ↳ Développer et mieux répartir l'offre locative sociale
- ↳ Diversifier les formes urbaines, des déplacements (au sein de la zone et les liaisons avec le reste du tissu bâti), de mixité sociale, d'équipements des espaces communs
- ↳ Maintenir les conditions favorables à une accession sociale à la propriété

### **Mise en œuvre du principe de mixité dans le cadre du PLU :**

- ↳ urbanisation par une opération d'ensemble avec un nombre **minimum de logements à construire par zone**.

Intégrer des logements locatifs publics aidés, pour les nouveaux programmes de logements de 10 logements et plus, en fonction de leur localisation. Pour Piré sur Seiche: 10% de logements locatifs publics aidés (PLUS ou PLAI).

- ↳ Rendre **opposable cette règle de mixité sociale en instaurant dans les PLU des « servitudes de mixité sociale » ou « secteurs réservés »** (art L 123-2 d du Code de l'Urbanisme) sur les zones stratégiques à définir au sein de chaque commune à partir du repérage réalisé dans le cadre de l'étude de stratégie foncière.

- ↳ l'instauration d'un article dans les dispositions générales du règlement **définissant ses conditions d'application pour les programmes de logements en zones urbaines et à urbaniser**

- ↳ Cet article spécifique du règlement précisera : la définition de la notion de programme de logements concernés par la servitude : 10 logements et plus, les pourcentages et catégories de logements concernés par la servitude (PLUS, PLAI).

## ➤ Stratégie foncière et consommation d'espace

### ➔ Le contexte foncier régional :

La Bretagne connaît une artificialisation importante du territoire. L'urbanisation Bretonne est marquée par l'habitat individuel (72% des ménages) et la propriété (66 % des ménages). Ce qui est nettement supérieur aux ratios moyens nationaux (57% et 55%).

- ⇒ Une urbanisation peu économe en espace car elle se fait souvent sur de grands terrains
- ⇒ Si le rythme d'artificialisation est identique à celui observé de 1999 à 2006, ce seront 105 000 hectares qui seront artificialisés (soit 15% de la superficie du département d'Ille et Vilaine).

La Bretagne est également confrontée au phénomène de l'étalement urbain, alors même qu'il existe la volonté de réduire les temps de trajets domicile travail.

- ⇒ La maîtrise publique du foncier permet de maîtriser cette consommation d'espace et de limiter l'étalement urbain.

La commune de **Piré-sur-Seiche** connaît une **évolution démographique favorable**. Ainsi les habitants ont augmenté à un rythme de **1,7 % par an entre 1999 et 2009**.

Ce rythme s'est d'ailleurs accéléré par rapport à la période 1990 -1999 (**+ 0,9% par an**).

- ⇒ Cette tendance n'est pas neutre sur le nombre de logements construits et sur la consommation du foncier.
- ⇒ Les extensions urbaines se sont portées notamment sur la frange Sud puis dernièrement sur la frange Nord-Est du centre bourg
- ⇒ Le renforcement du centre bourg est à privilégier au développement des hameaux. Il devra se faire en retravaillant autour de forme urbaine plus compacte, moins consommatrice d'espace

### ➔ En matière d'habitat, la commune pourrait réfléchir sur les bases suivantes afin de construire sa politique :

- ⇒ Fixer des objectifs raisonnables d'évolution de la population
- ⇒ Estimer les besoins en termes de logements
- ⇒ Ventiler ses besoins entre un pourcentage à créer dans l'existant pour assurer le renouvellement urbain et un pourcentage à créer par construction neuves
- ⇒ Réfléchir aux formes urbaines à offrir ou « intensité urbaine »

**L'enjeu pour la commune est de redessiner des enveloppes urbaines maximum** acceptables sur le plan paysager, écologique, tout en tenant compte des déplacements. Le projet communal devra s'inscrire dans une logique de **gestion économe de l'espace** en y exprimant sa stratégie foncière, de protection des espaces naturels et agricoles en évitant au maximum le mitage, et qui prendra en compte dans son parti d'aménagement la dimension des déplacements, de la mobilité.

### 2.1.3– Comparaison entre le Programme Locale de l'Habitat de la CCPRF

Le PLH de la Communauté de Commune du Pays de la Roche aux Fées comporte 9 orientations et 23 actions. Le PLH de la Communauté de Commune du Pays de Châteaugiron comporte 6 orientations et 6 actions

#### Le PLH de la Communauté de Commune du Pays de Châteaugiron ↘

La production de logements n'est pas répartie par secteur géographique

##### Orientation – action 1

*Produire un nombre de logements suffisant pour accompagner le développement et l'attractivité du Pays de Châteaugiron*

- ▶ Production de 250 logements par an
- ▶ Mettre en compatibilité les PLU avec le PLH

##### Orientation – action 2

*Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur la Communauté de communes pour permettre une égalité d'accès au logement à tous les ménages*

- ▶ Production de logements diversifiés en taille, en type et en statut
- ▶ 40% de logements collectifs ou semi-collectifs parmi les constructions annuelles

##### Orientation – action 3

*Augmenter la production de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale*

- ▶ Minimum de 15% de logements aidés dans les programmes de constructions neuves

#### Le PLH de la Communauté de Commune du Pays de la Roche aux Fées ↘

La production de logements est répartie par secteur avec un nombre de logements à construire, surface à mobiliser, densité moyenne et type des logements précisés

##### Orientation 1

*Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier pour conserver des capacités de développement*

- ▶ Produire **20%** du volume de logements à partir du parc vacant
- ▶ Mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH
- ▶ Aider les communes à maîtriser le foncier (sensibilisation, formation, accompagnement)

##### Orientation 2

*Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements*

- ▶ Objectifs chiffrés de production de logements aidés dans les nouvelles opérations de 10 logements ou plus, selon la taille de la commune
- ▶ Parmi la production locative aidée, 20% de logements financés en PLAI
- ▶ 20% de la production de logements locatifs aidés à partir du parc existant
- ▶ Conserver un volume minimum d'accession à la propriété à hauteur de 2/3 des logements produits dont 50% en accession aidée à la propriété

##### Orientation 3

*Requalifier le parc existant*

- ▶ Engagement d'une OPAH
- ▶ Soutien de la réhabilitation du parc privé et des logements sociaux existants

##### Orientation 4

*Lutter contre la précarité énergétique*

- ▶ Création d'un groupe de travail « précarité énergétique »
- ▶ Aides à l'investissement

#### **Orientation – action 4**

*Améliorer la prise en compte des besoins spécifiques : personnes âgées et handicapées, gens du voyage, jeunes*

- ▶ Encourager les opérations innovantes
- ▶ Prévoir la production de logements adaptés

#### **Orientation – action 5**

*Créer des formes urbaines plus économes en espaces et agréable à vivre, ...*

- ▶ Produire des formes de logements « plus compactes » et plus respectueuses de l'environnement

#### **Orientation – action 6**

*Suivre et évaluer la production de logements et les effets de la politique de l'habitat*

#### **Orientation 5**

*Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable*

#### **Orientation 6**

*Répondre aux besoins liés au vieillissement d la population*

- ▶ Favoriser l'adaptation du parc existant à la réduction de la mobilité
- ▶ Développer l'offre de logements pré-adaptés dans la construction neuve
- ▶ Produire une offre d'habitat intermédiaire entre le domicile et la maison de retraite

#### **Orientation 7**

*Maintenir la population jeune sur le territoire*

- ▶ Développer une offre d'habitat diversifiée et favoriser le nécessaire accompagnement de l'accès au logement des jeunes

#### **Orientation 8**

*Développer une offre de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques*

- ▶ Développer l'offre de logement d'intégration pour les personnes défavorisées
- ▶ Créer des logements d'urgence
- ▶ Permettre l'habitat des gens du voyage

#### **Orientation 9**

*Faire vivre le PLH*

#### **Points de vigilance entre les deux PLH :**

➔ Les communes de la CCPRF sont regroupées en secteur géographique (Piré-sur-Seiche fait partie du Secteur Nord) et ont donc des objectifs de construction personnalisés en fonction de la taille et de la position de la commune. Ces objectifs personnalisés concernent les densités de construction et la typologie des logements. **Toutefois, les objectifs assignés à la commune de Piré-sur-Seiche n'entrent pas en contradiction avec le PLH de la CCPC.**

➔ Dans le PLH de la CCPRF, l'objectif globale est la construction de 191 logements par an, contre 250 pour le PLH de la CCPC.

➔ **Le passage du PLH de la CCPRF au PLH de la CCPC apparaît donc aisé puisque de nombreuses actions sont similaires dans les deux PLH**