

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2026-2031 SÈVRE LOIRE

CHIFFRES CLÉS

91% des LOGEMENTS sont des MAISONS

76% de PROPRIÉTAIRES

49064 HABITANTS en 2020

20818 LOGEMENTS

94% de résidences PRINCIPALES

QU'EST CE QU'UN PLH ?



DURÉE 6 ANS

- DOX EN 3 PARTIES
- DIAGNOSTIC
 - ENJEUX & ORIENTATION
 - PLAN D'ACTION

Plan infaillible

POURQUOI UN NEW PLH ?

TERRAIN € X1,6 EN 5 ANS

COÛTS DE CONSTRUCTION



LES JEUNES ACTIFS & LES SÉNIORS N'ONT PAS LES CAPACITÉS FINANCIÈRES



LES JEUNES ACTIFS PRÉFÈRENT ACHETER DANS LE 49

MAINE ET LOIRE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026-2031

Communauté de Communes Sèvre & Loire

Partie 4 : FICHES COMMUNALES

La Boissière-du-Doré

1. LA POPULATION (INSEE)

1 097 habitants en 2021
 2,63 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 37.3 % de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 16.8 % de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

+ 59 habitants
 Une variation annuelle moyenne de +0.9% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +1.0% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de -0.1% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

452 logements en 2021
 417 résidences principales, soit 92.3% des logements (CCSL : 94.3%)
 5.8% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 99.3% de maisons (CCSL : 90.3%)
- 0.5% d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 84.6% de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

50 logements locatifs privés, soit 81% du parc de logements (CCSL : 75%)

11 logements locatifs sociaux

Commune non astreinte SRU

12 demandes locatives sociales au 13/04/2025

0 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	85	36
Nombre de logements locatifs publics	9	4

Dans le cadre du PLUi, La Boissière-du-Doré est classée **comme une centralité de proximité**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 36 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 85 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 30 logements/ha à l'échelle de la commune.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 10% pour une opération supérieure à 15 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP « sectorielles » ont essentiellement pour fonction de rechercher :

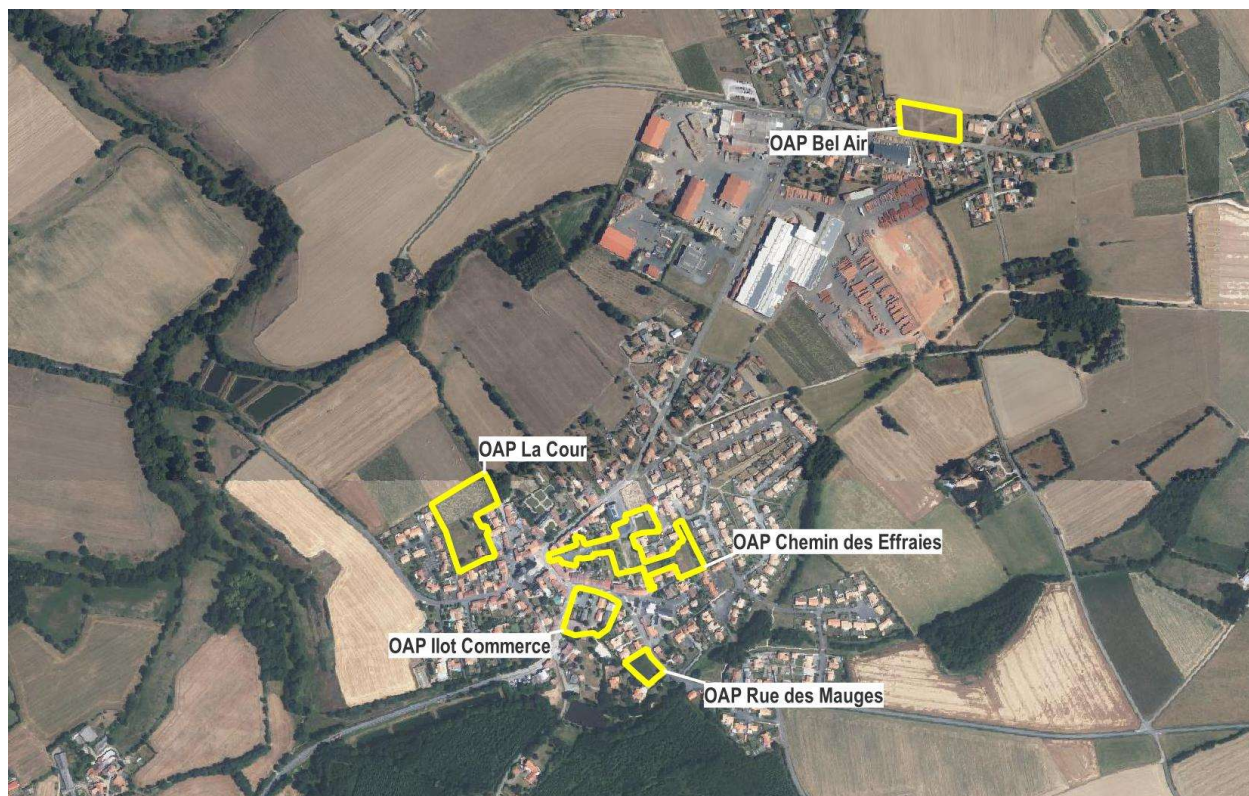
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
Cour	1.03	30	31
Ilot Commerce	0.53	30	16
Rue des Mauges	0.20	30	6
Chemin des Effraies	1.15	21	24
Bel air	0.51	30	15

Localisation des OAP - Arrêt du PLUi le 21 mai 2025



 Orientations d'aménagement et de programmation



0 200 m

©BD ORTHO IGN 2022

La Chapelle-Heulin

1. LA POPULATION (INSEE)

3 420 habitants en 2021
 2,66 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 37.8 % de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 18.2% de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

+ 154 habitants
 Une variation annuelle moyenne de +0.8% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +0.8% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de 0.0% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

1 408 logements en 2021
 1 286 résidences principales, soit 91.3% des logements (CCSL : 94.3%)
 4.7% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 93.0 % de maisons (CCSL : 90.3%)
- 6.8 % d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 81.8 % de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

160 logements locatifs privés, soit 71% du parc de logements (CCSL : 75%)

66 logements locatifs sociaux

Commune non astreinte SRU

32 demandes locatives sociales au 13/04/2025

3 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	243	104
Nombre de logements locatifs sociaux	24	10

Dans le cadre du PLUi, La Chapelle-Heulin est classée **comme une centralité de proximité**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 104 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 243 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 30 logements/ha à l'échelle de la commune.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 10% pour une opération supérieure à 15 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP « sectorielles » ont essentiellement pour fonction de rechercher :

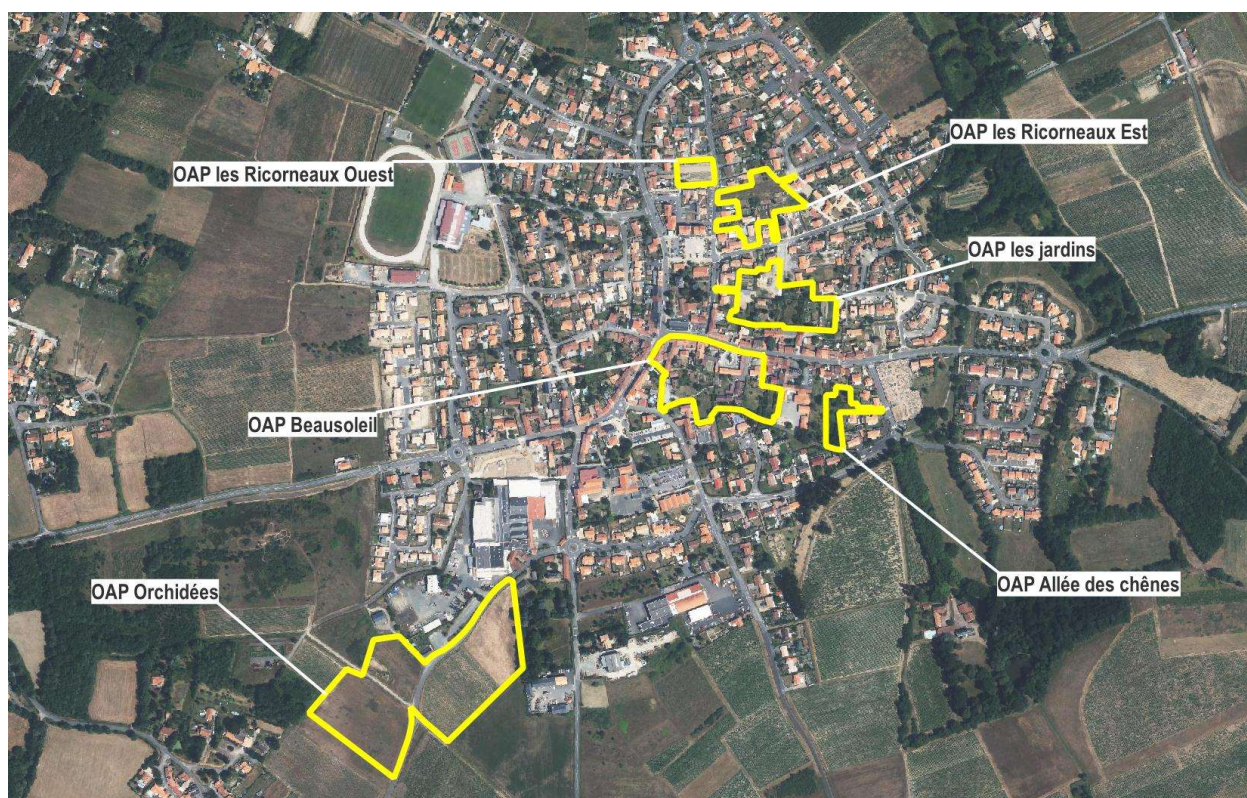
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
Allée des chênes	0.25	16	4
Beausoleil	1.53	21	33
Les Ricorneaux Est	0.66	27	18
Les Jardins	0.95	26	25
Les Ricorneaux Ouest	0.19	30	6
Orchidée	3.66	30	110

Localisation des OAP - Arrêt du PLUi le 21 mai 2025



 Orientations d'aménagement et de programmation



0 200 m

©BD ORTHO IGN 2022

Divatte-sur-Loire

1. LA POPULATION (INSEE)

7 057 habitants en 2021
 2,42 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 33.9 % de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 25.5 % de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

+ 356 habitants
 Une variation annuelle moyenne de +0.9% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +0.4% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de +0.5% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

3 086 logements en 2021
 2 870 résidences principales, soit 94.5% des logements (CCSL : 94.3%)
 4.3% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 94.4% de maisons (CCSL : 90.3%)
- 5.4% d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 78.5% de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

460 logements locatifs privés, soit 76% du parc de logements (CCSL : 75%)
 144 logements locatifs sociaux
 Commune non astreinte SRU
 129 demandes locatives sociales au 13/04/2025
 10 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	657	282
Nombre de logements locatifs sociaux	66	56

Dans le cadre du PLUi, Divatte-sur-Loire est classé **comme un pôle structurant**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 282 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 657 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 30 logements/ha sur la commune déléguée de Barbechat.**
 - **Un objectif de densité moyenne de 45 logements/ha appliqué sur toute la commune déléguée de la Chapelle-Basse-Mer.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 20% pour une opération supérieure à 10 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

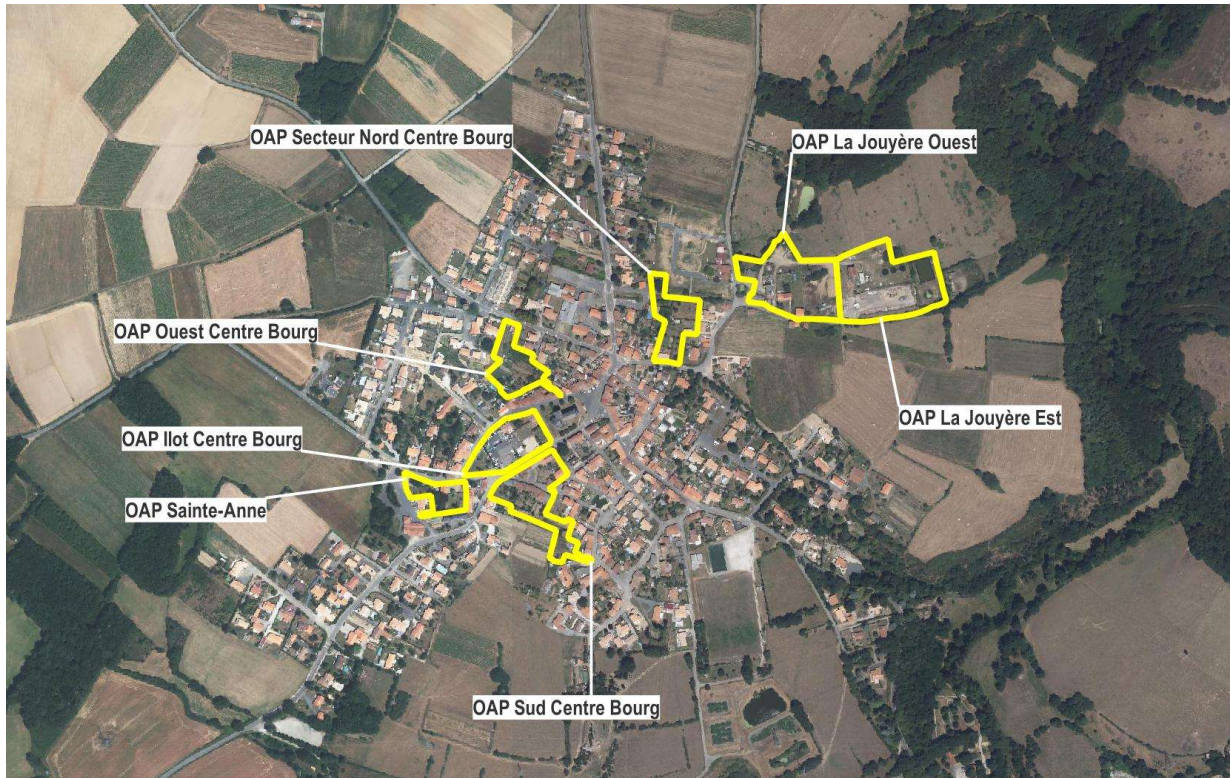
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.


Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
Ilot Centre bourg	0.58	32	19
Sainte-Anne	0.29	50	15
Sud Centre bourg	0.74	35	26
La Jouyère Ouest	1.04	45	47
Secteur Nord Centre bourg	0.46	38	17
Sainte-Anne	0.82	41	34
Rue des Forges	0.46	50	23
La Garenne Sud	2.12	50	106
Rue de Sèvre et Maine	1.50	50	75
La Jouyère Est	1.24	30	37
Route de la Loire	0.61	52	32
Ouest Centre Bourg	0.44	30	13
Rue du Calvaire	0.78	50	39
La Guillonnière	0.56	50	28

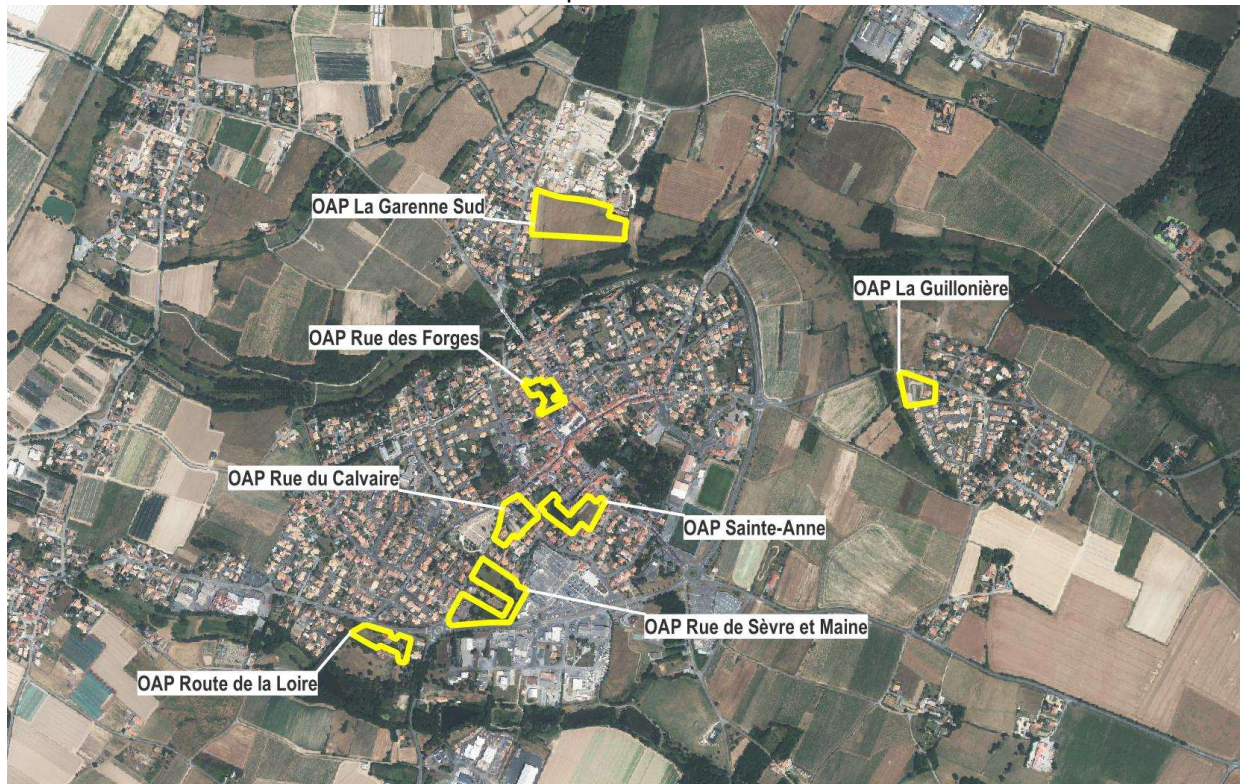
Barbechat




 Orientations d'aménagement et de programmation



La Chapelle-Basse-Mer



 Orientations d'aménagement et de programmation



Le Landreau

1. LA POPULATION (INSEE)

3 160 habitants en 2021
 2,47 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 38.5% de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 18.6% de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

+ 82 habitants
 Une variation annuelle moyenne de +1.1% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +0.9% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de +0.2% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

1 336 logements en 2021
 1 268 résidences principales, soit 94.9% des logements (CCSL : 94.3%)
 4.4% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 95.6% de maisons (CCSL : 90.3%)
- 4.0% d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 77.2% de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

216 logements locatifs privés, soit 77% du parc de logements (CCSL : 75%)

63 logements locatifs sociaux

Commune non astreinte SRU

25 demandes locatives sociales au 13/04/2025

8 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	245	105
Nombre de logements locatifs sociaux	25	11

Dans le cadre du PLUi, Le Landreau est classé **comme une centralité de proximité**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 105 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 245 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 30 logements/ha à l'échelle de la commune.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 10% pour une opération supérieure à 15 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP « sectorielles » ont essentiellement pour fonction de rechercher :

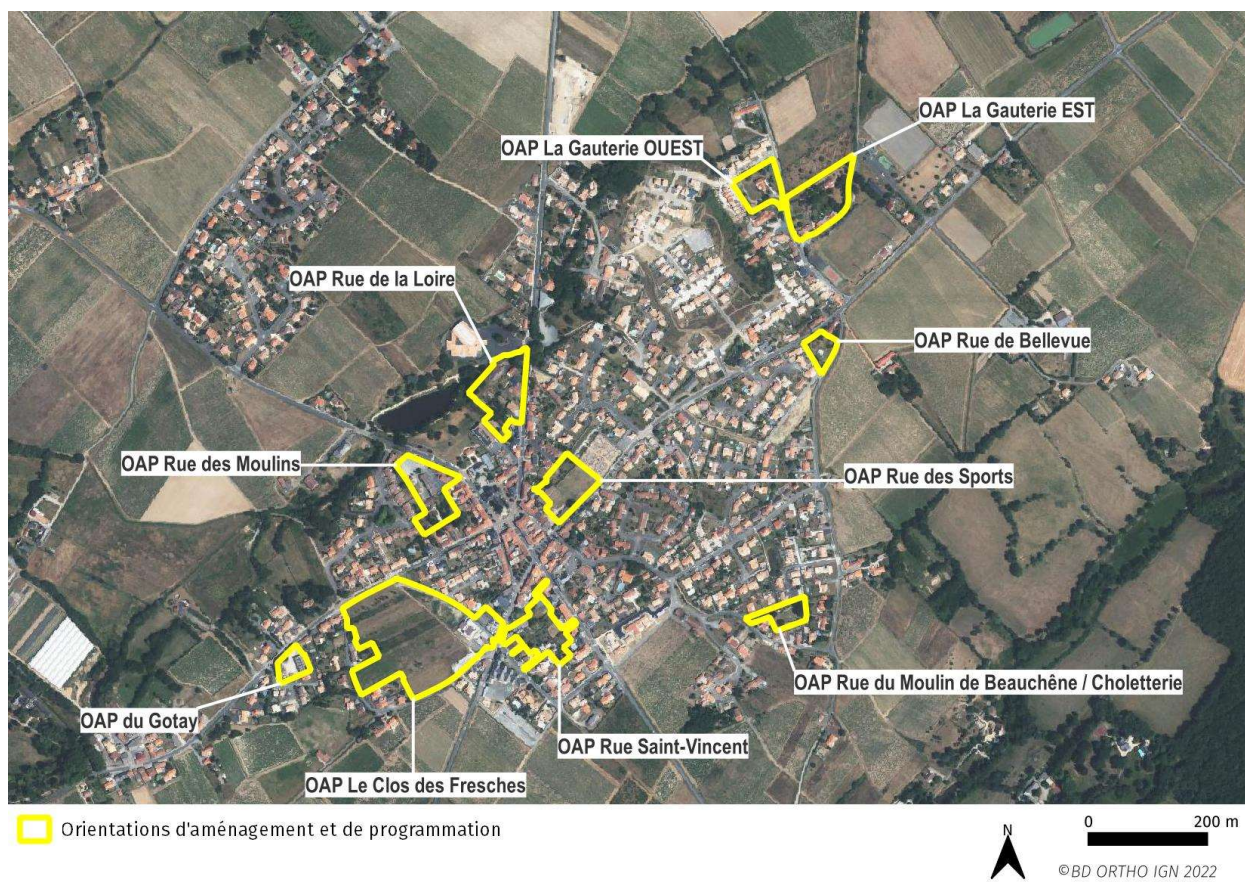
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
Rue Saint-Vincent	0.69	25	17
Rue des Sports	0.62	30	19
Le Clos des Fresches	3.28	21	69
Rue des Moulins	0.71	30	21
Rue de la Loire	0.86	40	34
Rue de Bellevue	0.22	30	7
La Gauterie Ouest	0.44	27	12
Rue des Taillandiers	0.40	24	10
Du Gotay	0.21	30	6
Rue du Moulin de Beauchêne / Choletterie	0.28	30	8
La Gauterie Est	0.88	17	15

Localisation des OAP - Arrêt du PLUi le 21 mai 2025



Le Loroux-Bottereau

1. LA POPULATION (INSEE)

8 649 habitants en 2021
 2,46 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 36.5% de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 21% de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

+ 618 habitants
 Une variation annuelle moyenne de +1.2% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +0.4% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de +0.8% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

3 594 logements en 2021
 3 418 résidences principales, soit 95.1% des logements (CCSL : 94.3%)
 4.3% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 79.9% de maisons (CCSL : 90.3%)
- 19.6% d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 69.2% de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

493 logements locatifs privés, soit 48% du parc de logements (CCSL : 75%)

525 logements locatifs sociaux

Commune non astreinte SRU

212 demandes locatives sociales au 13/04/2025

37 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	805	345
Nombre de logements locatifs sociaux	81	69

Dans le cadre du PLUi, Le Loroux-Bottereau est classé **comme un pôle structurant**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 345 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 805 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 45 logements/ha à l'échelle de la commune.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 20% pour une opération supérieure à 10 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP « sectorielles » ont essentiellement pour fonction de rechercher :

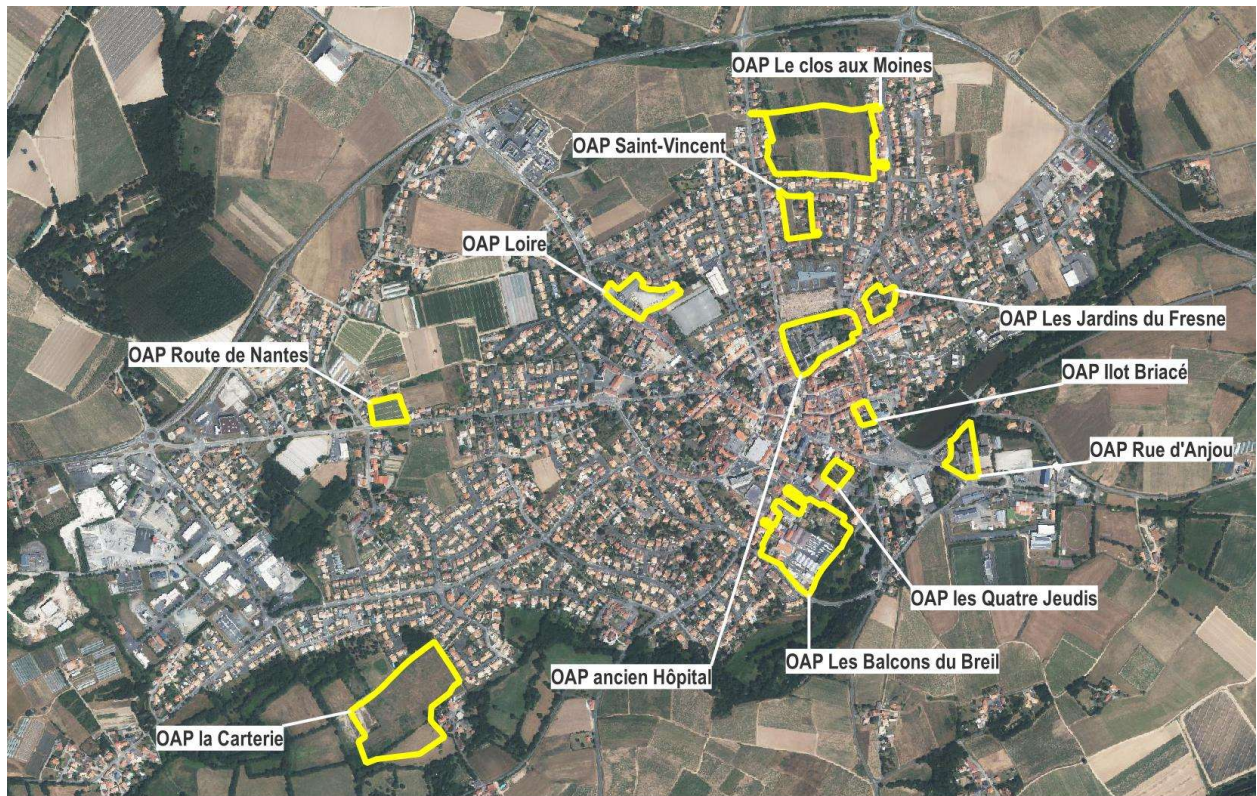
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.


Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
Clos aux Moines	4.49	45	202
Les Balcons du Breil	3.21	50	162
Les Jardins du Fresne	0.47	30	14
Saint Vincent	0.76	17	13
Loire	1.01	50	51
Les Quatre Jeudis	0.28	55	15
Rue d'Anjou	0.72	55	40
Route de Nantes	0.50	50	25
Ilot Briacé	0.21	255	54
La Carterie	4.53	22	100
Ancien Hôpital	1.70	58	100

Localisation des OAP - Arrêt du PLUi le 21 mai 2025



 Orientations d'aménagement et de programmation



0 200 m

©BD ORTHO IGN 2022

Mouzillon

1. LA POPULATION (INSEE)

2 883 habitants en 2021
 2,50 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 37.3% de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 20.2% de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

+ 119 habitants
 Une variation annuelle moyenne de +0.7% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +0.9% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de -0.2% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

1 203 logements en 2021
 1 154 résidences principales, soit 95.9% des logements (CCSL : 94.3%)
 3% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 97.1% de maisons (CCSL : 90.3%)
- 2.7% d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 75.1% de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

258 logements locatifs privés, soit 93% du parc de logements (CCSL : 75%)

19 logements locatifs sociaux

Commune non astreinte SRU

13 demandes locatives sociales au 13/04/2025

3 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	206	88
Nombre de logements locatifs sociaux	21	9

Dans le cadre du PLUi, Mouzillon est classé **comme une centralité de proximité**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 88 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 206 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 30 logements/ha à l'échelle de la commune.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 10% pour une opération supérieure à 15 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP « sectorielles » ont essentiellement pour fonction de rechercher :

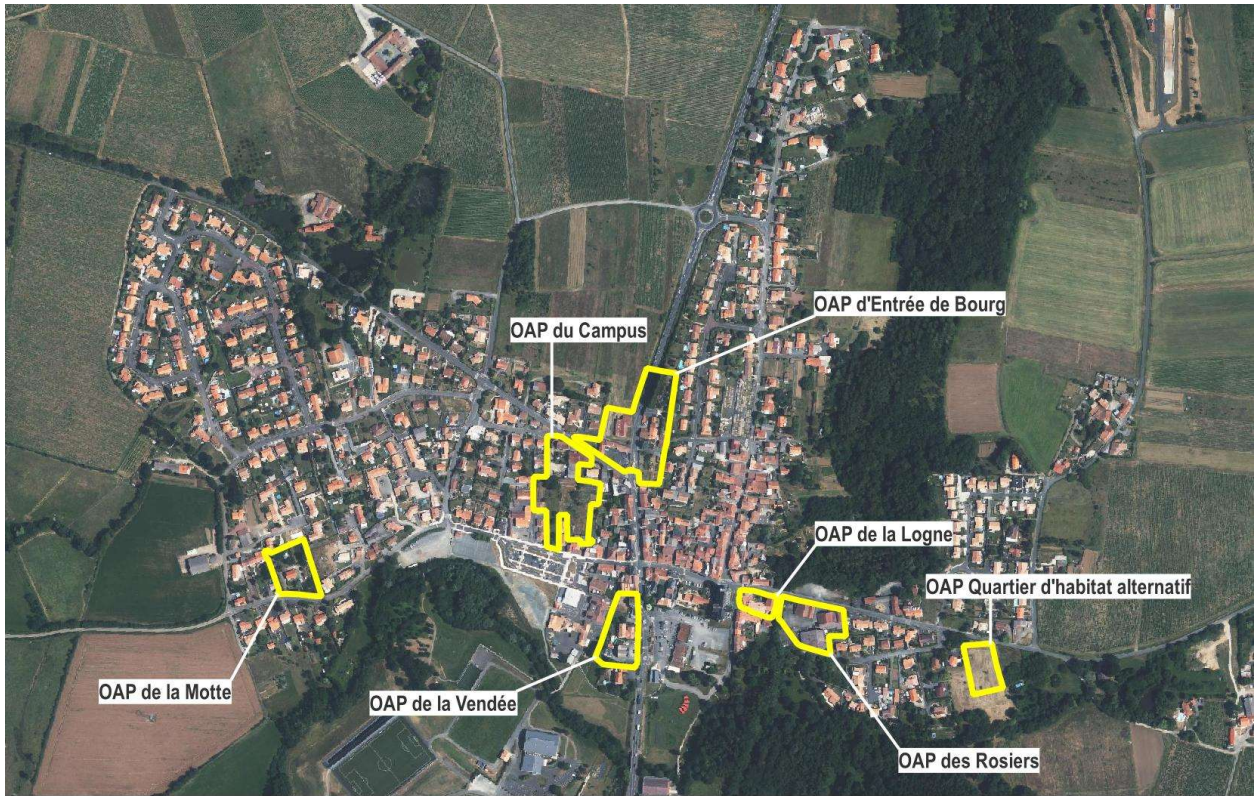
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
De la Vendée	0.42	50	21
Du Campus	0.83	30	25
D'Entrée de Bourg	1.02	30	31
Des Rosiers	0.45	40	18
De la Logne	0.14	40	6
De la Motte	0.37	30	11
De la Grange	0.52	23	12
Quartier d'habitat alternatif	0.25	30	8

Localisation des OAP - Arrêt du PLUi le 21 mai 2025



 Orientations d'aménagement et de programmation



0 200 m

©BD ORTHO IGN 2022

Le Pallet

1. LA POPULATION (INSEE)

3 335 habitants en 2021
 2,47 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 36.5% de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 20% de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

+ 101 habitants
 Une variation annuelle moyenne de +0.5% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +0.9% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de -0.4% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

1 485 logements en 2021
 1 349 résidences principales, soit 90.8% des logements (CCSL : 94.3%)
 6.3% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 93.2% de maisons (CCSL : 90.3%)
- 6.8% d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 79.6% de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

232 logements locatifs privés, soit 87% du parc de logements (CCSL : 75%)

36 logements locatifs sociaux

Commune non astreinte SRU

34 demandes locatives sociales au 13/04/2025

18 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	243	104
Nombre de logements locatifs sociaux	24	10

Dans le cadre du PLUi, Le Pallet est classé **comme une centralité de proximité**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 104 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 243 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 30 logements/ha à l'échelle de la commune.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 10% pour une opération supérieure à 15 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP « sectorielles » ont essentiellement pour fonction de rechercher :

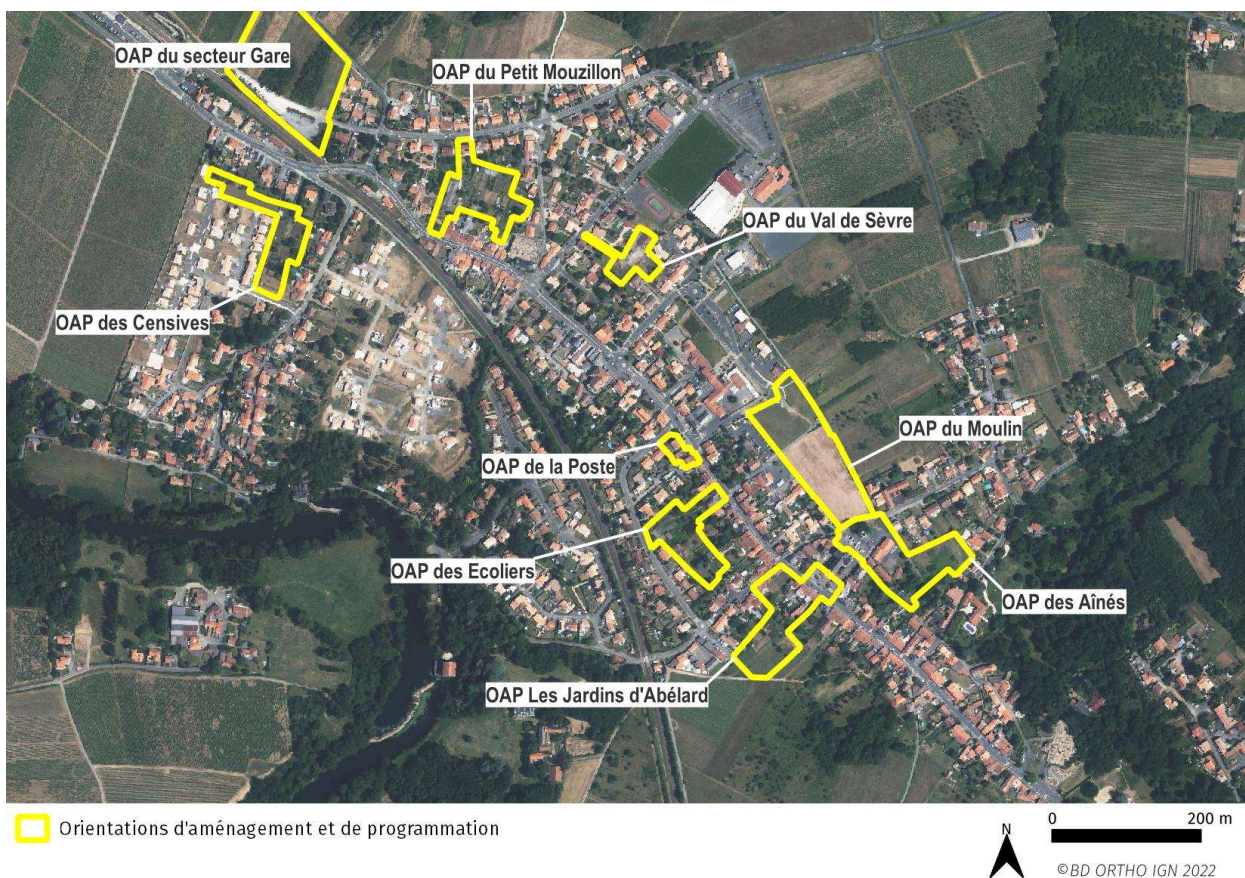
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
Des Aînés	1.05	30	32
Du Moulin	1.38	32	45
Les Jardins d'Abélard	1.03	35	36
Des Ecoliers	0.69	30	21
De la Poste	0.12	35	4
Du Petit Mouzillon	0.85	30	26
Du Val de Sèvre	0.3	30	9
Des Censives	0.69	29	20

Localisation des OAP - Arrêt du PLUi le 21 mai 2025



La Regrippière

1. LA POPULATION (INSEE)

1 506 habitants en 2021
 2,47 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 35.9% de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 19.2% de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

-26 habitants
 Une variation annuelle moyenne de -0.3% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +0.9% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de -1.2% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

647 logements en 2021
 610 résidences principales, soit 94.3% des logements (CCSL : 94.3%)
 4.1% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 98.8% de maisons (CCSL : 90.3%)
- 0.5% d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 85.5% de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

73 logements locatifs privés, soit 85% du parc de logements (CCSL : 75%)

13 logements locatifs sociaux

Commune non astreinte SRU

5 demandes locatives sociales au 13/04/2025

1 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	97	42
Nombre de logements locatifs sociaux	10	4

Dans le cadre du PLUi, La Regrippière est classée **comme une centralité de proximité**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 42 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 97 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 30 logements/ha à l'échelle de la commune.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 10% pour une opération supérieure à 15 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP « sectorielles » ont essentiellement pour fonction de rechercher :

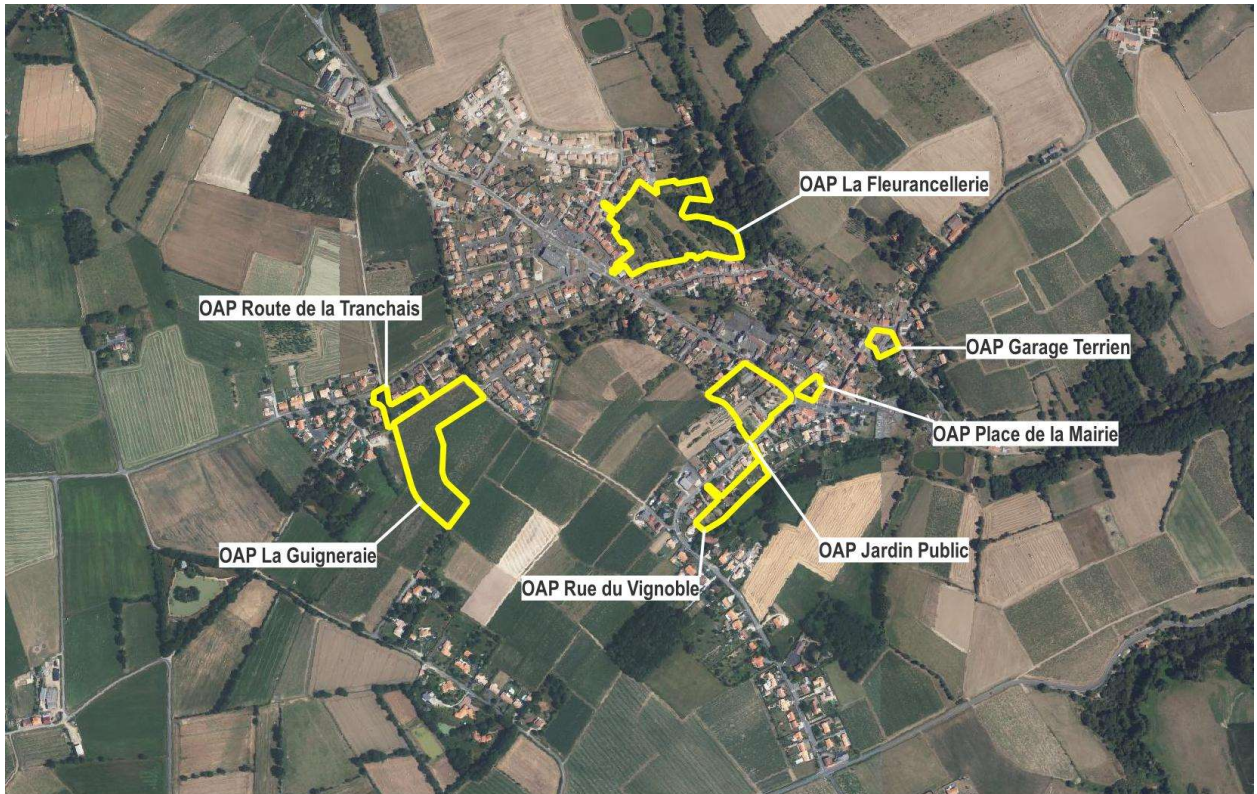
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.


Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
Place de la Mairie	0.12	25	3
La Fleurancellerie	2.58	27	70
Garage Terrien	0.19	36	7
Route de la Tranchais	0.34	18	6
Rue du Vignoble	0.54	10	5
Jardin Public	1.08	30	32
La Guigneraie	2.00	22	44

Localisation des OAP - Arrêt du PLUi le 21 mai 2025



 Orientations d'aménagement et de programmation



0 200 m

©BD ORTHO IGN 2022

La Remaudière

1. LA POPULATION (INSEE)

1 282 habitants en 2021
 2,66 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 39.5% de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 18.1% de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

+ 6 habitants
 Une variation annuelle moyenne de +0.1% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +0.9% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de -0.8% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

498 logements en 2021
 482 résidences principales, soit 96.8% des logements (CCSL : 94.3%)
 2.8% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 99.8% de maisons (CCSL : 90.3%)
- 0.2% d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 83.2% de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

66 logements locatifs privés, soit 85% du parc de logements (CCSL : 75%)

12 logements locatifs sociaux

Commune non astreinte SRU

7 demandes locatives sociales au 13/04/2025

2 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	98	42
Nombre de logements locatifs sociaux	10	4

Dans le cadre du PLUi, La Remaudière est classée **comme une centralité de proximité**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 104 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 243 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 30 logements/ha à l'échelle de la commune.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 10% pour une opération supérieure à 15 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP « sectorielles » ont essentiellement pour fonction de rechercher :

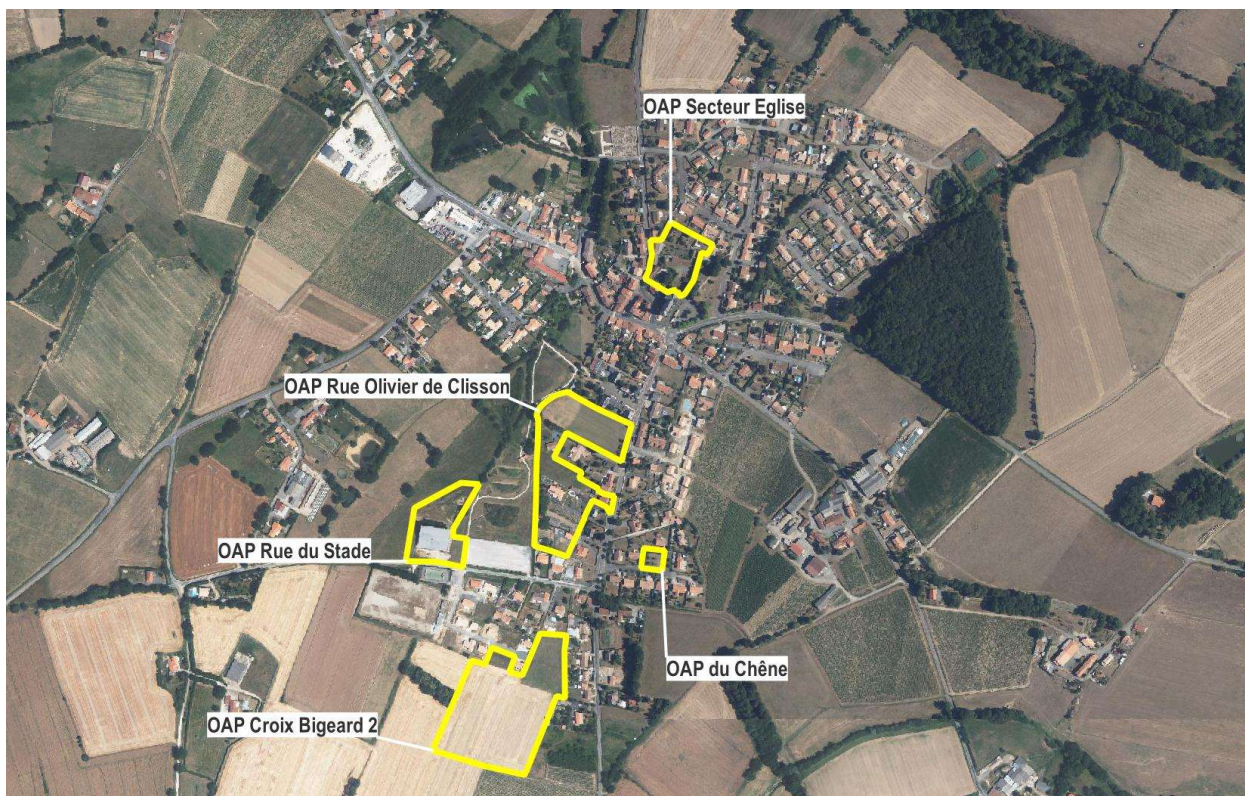
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
Rue Olivier de Clisson	1.74	23	41
Du Chêne	0.09	30	3
Croix Bigeard 2	2.30	30	69
Rue du Stade	0.78	30	23
Secteur Eglise	0.58	30	17

Localisation des OAP - Arrêt du PLUi le 21 mai 2025



 Orientations d'aménagement et de programmation



0 200 m

©BD ORTHO IGN 2022

Saint-Julien-de-Concelles

1. LA POPULATION (INSEE)

7 653 habitants en 2021
 2.39 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 32.4% de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 25% de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

+ 803 habitants
 Une variation annuelle moyenne de +1.8% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +0.4% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de +1.5% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

3 319 logements en 2021
 3 124 résidences principales, soit 94.1% des logements (CCSL : 94.3%)
 4.7% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 90% de maisons (CCSL : 90.3%)
- 9.1% d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 80.8% de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

411 logements locatifs privés, soit 71% du parc de logements (CCSL : 75%)

169 logements locatifs sociaux

Commune non astreinte SRU

107 demandes locatives sociales au 13/04/2025

15 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	655	281
Nombre de logements locatifs sociaux	66	56

Dans le cadre du PLUi, Saint-Julien-de-Concelles est classé **comme un pôle structurant**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 281 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 655 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 45 logements/ha à l'échelle de la commune.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 20% pour une opération supérieure à 10 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP « sectorielles » ont essentiellement pour fonction de rechercher :

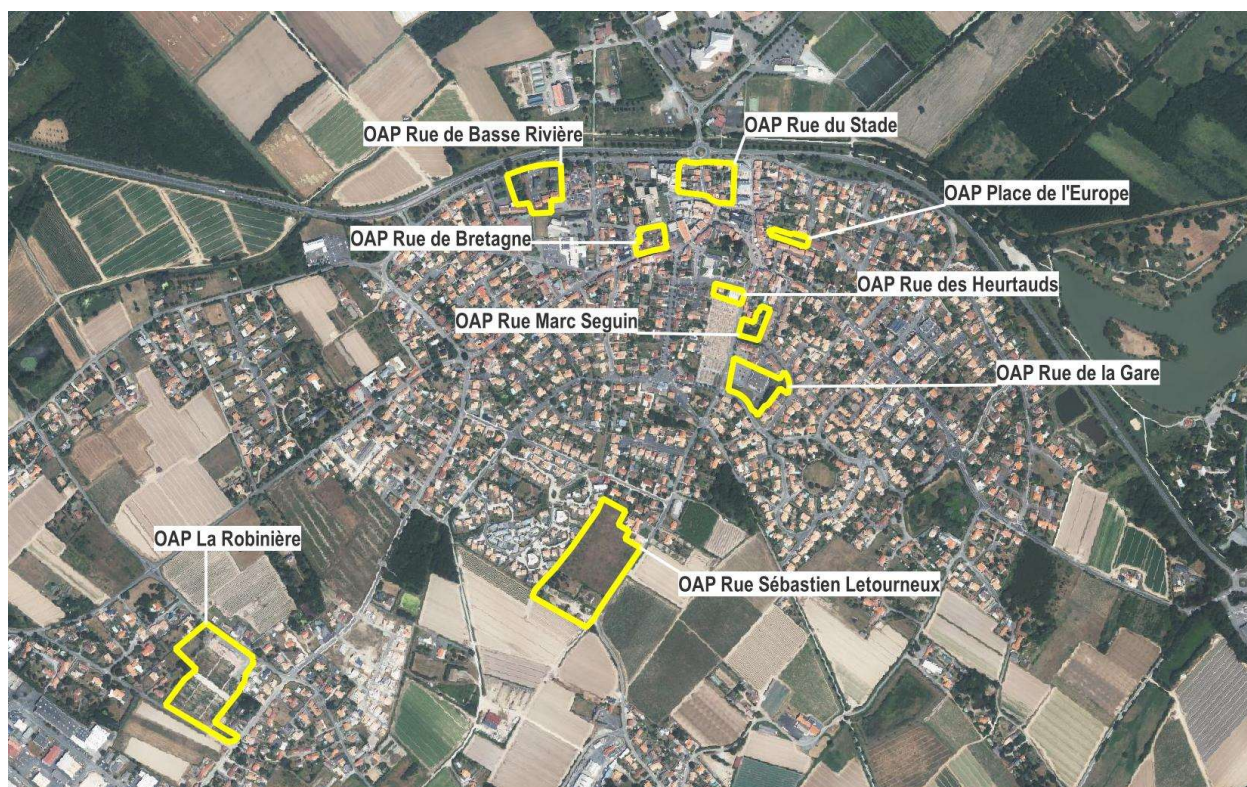
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
Rue de la Gare	0.76	45	34
Rue Marc Seguin	0.23	55	13
Rue des Heurthauds	0.16	60	10
Place de l'Europe	0.13	45	6
Rue du Stade	0.83	60	50
Rue de Bretagne	0.28	55	15
Rue Sébastien Letourneux	2.75	33	91
Rue de Basse Rivière	0.86	50	43
La Robinière	2.30	23	53

Localisation des OAP - Arrêt du PLUi le 21 mai 2025



 Orientations d'aménagement et de programmation



Vallet

1. LA POPULATION (INSEE)

9 468 habitants en 2021
 2.35 personnes par ménage (CCSL : 2,45)
 35.4% de personne de moins de 30 ans (CCSL : 36.9%)
 22.9% de personne de plus de 60 ans (CCSL : 20.5%)

Evolution 2015-2021

+ 630 habitants
 Une variation annuelle moyenne de +1.2% (CCSL : +1.1%) :

- Un solde naturel de +0.4% (CCSL : +0.6%)
- Un solde migratoire de +0.8% (CCSL : +0.5%)

2. LES LOGEMENTS (INSEE)

4 168 logements en 2021
 3 957 résidences principales, soit 94.9% des logements (CCSL : 94.3%)
 3.5% logements vacants (CCSL : 4.3%)

Les résidences principales :

- 87.3% de maisons (CCSL : 90.3%)
- 11.9% d'appartements (CCSL : 9.3%)
- 69.5% de propriétaires occupants (CCSL : 75.9%)

770 logements locatifs privés, soit 69% du parc de logements (CCSL : 75%)

400 logements locatifs sociaux

Commune non astreinte SRU

269 demandes locatives sociales au 13/04/2025

52 attributions de logements locatifs sociaux en 2024

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2026-2031 (à minima)

	PLUi 2021-2035	PLH 2026-2031
Nombre de logements (tout confondus)	866	371
Nombre de logements locatifs sociaux	87	74

Dans le cadre du PLUi, Vallet est classé **comme un pôle structurant**.

4. LES ENJEUX HABITAT (PADD du PLUi)

- **Atteindre une production de 371 logements sur la durée du PLH 2026-2031 et une production de 866 logements sur la durée du PLUi 2021-2035.**
- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie :
 - **Un objectif de densité moyenne de 45 logements/ha à l'échelle de la commune.**
- **Une mise en œuvre de l'urbanisme de projet comme guide de l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations :**
 - Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site.
 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
 - Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
 - Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

- **Le développement d'une offre de logements en correspondance avec les besoins de chacun :**
 - Au sein du nouveau parc de logements **une part dédiée au locatif social : 20% pour une opération supérieure à 5 logements.**
 - **Pas d'objectifs à l'aide à l'accession sociale**, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire)
 - **Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4)** pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.
- **L'adaptation de l'offre d'habitat pour des publics spécifiques :**
 - Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
 - Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
 - Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
- **Une mobilisation autour d'une politique de l'habitat développée :**
 - Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
 - Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
 - Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Préambule :

Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP « sectorielles » ont essentiellement pour fonction de rechercher :

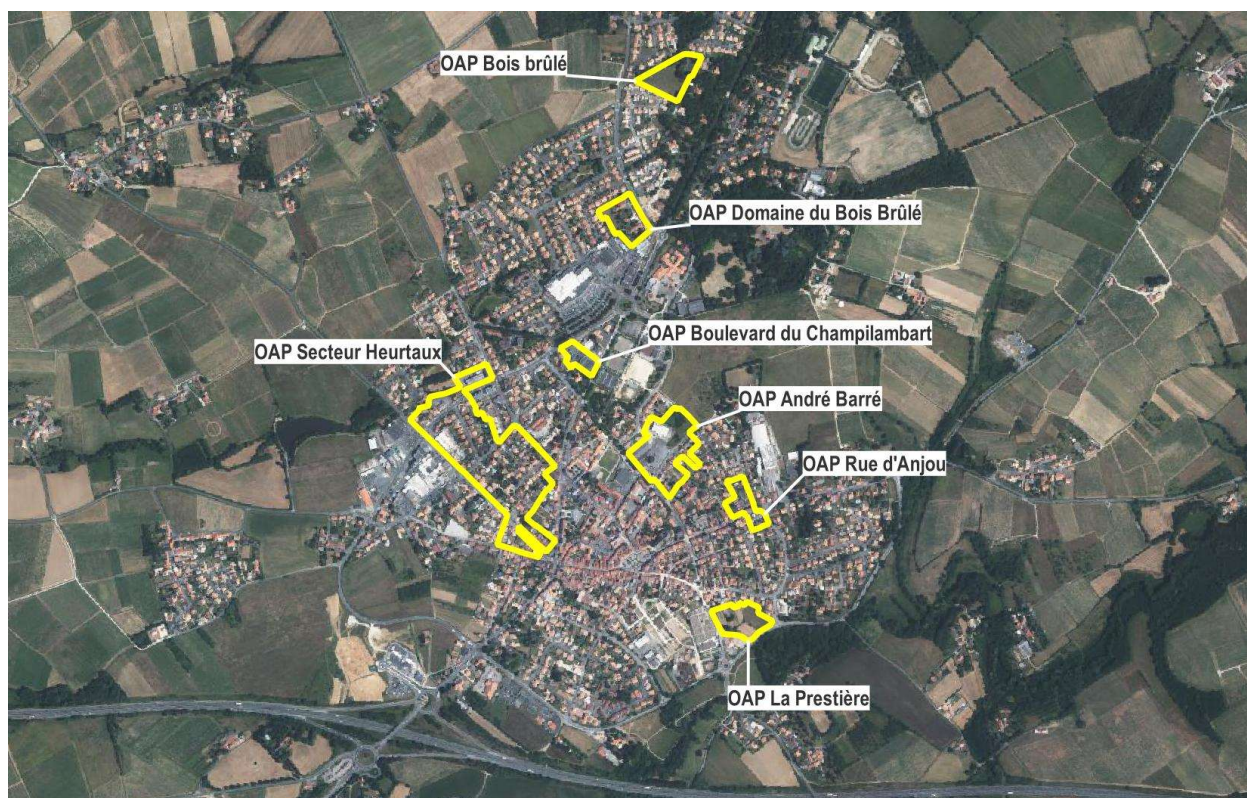
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les modalités de mise en œuvre se font sous forme d'opération d'ensemble et selon les cas en une ou plusieurs phases.

Estimation projetée lors de l'arrêt du PLUi le 21 mai 2025

Nom de l'OAP	Surface globale (hectare)	Estimation de la densité brute (logements/ha)	Nombre indicatif de logements
ZAC Saint-Christophe - La Prestière	1.24	25	31
André Barré	2.99	37	113
Domaine du Bois Brûlé	1.21	13	16
Secteur Heurtaux	10.58	50	529
Rue d'Anjou	0.90	35	32
Boulevard du Champilambart	0.56	35	20
Le Bois Brûlé	1.31	45	59

Localisation des OAP - Arrêt du PLUi le 21 mai 2025



 Orientations d'aménagement et de programmation



0 200 m

©BD ORTHO IGN 2022

Pour en savoir plus

Communauté de Communes Sèvre et Loire

1 Place Charles de Gaulle, 44330 Vallet

www.cc-sevreloire.fr

CONTACT :

Pôle Aménagement & Attractivité du Territoire

Service Dynamisation urbaine

02 51 80 65 37

Accompagnée par l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise)

2 Cours du Champ de Mars, BP 60827, 44008 Nantes cedex 1

www.auran.org

CONTACT :

Stratégie & planification territoriale

02 40 84 14 18

Janvier 2026