

Affaire suivie par Aude Merrien-Maas
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions
LR1A2 1A 1583835935 6

Nantes, le **22 NOV. 2023**

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

Monsieur le Maire
Mairie
6 rue de l'Etang
44160 Sainte-Anne-sur-Brivet

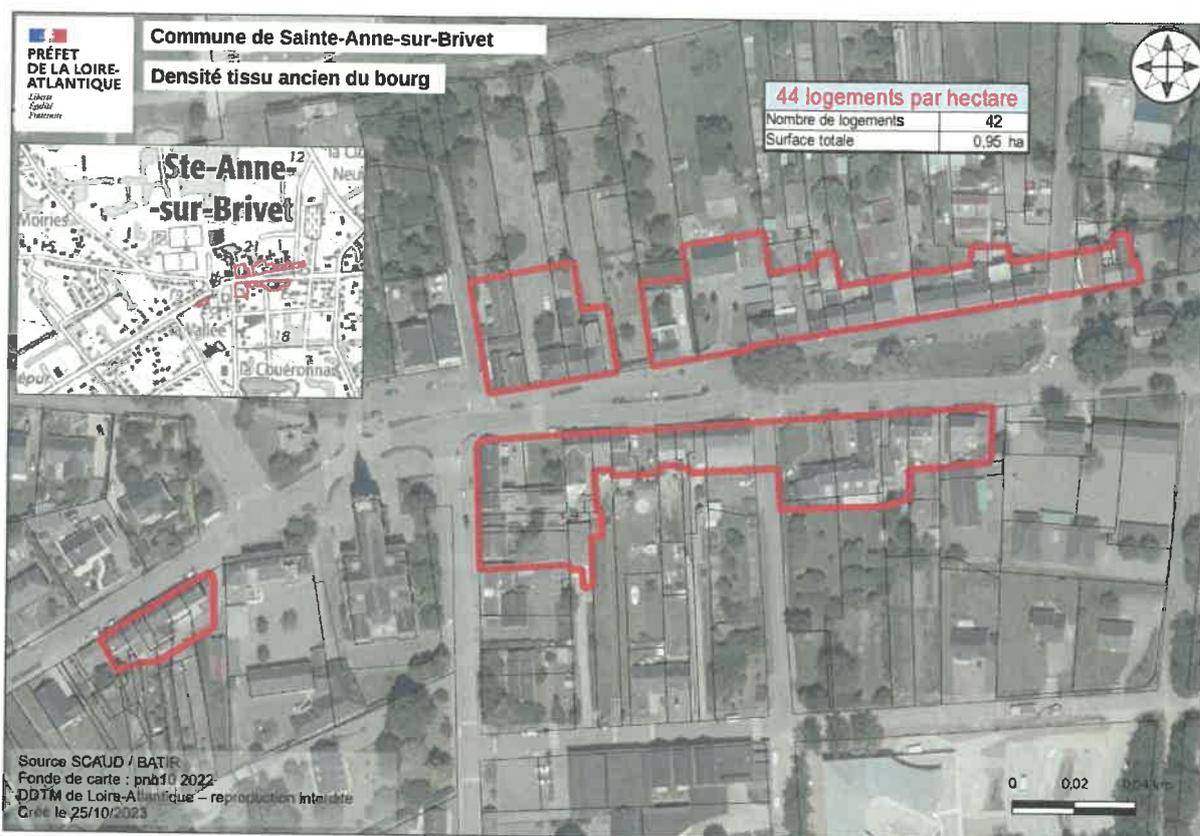
Objet : modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Anne-sur-Brivet

Par courrier du 12 octobre 2023, vous m'informez du lancement de la procédure de modification de votre PLU visant à poursuivre l'aménagement du site du *Mortier Plat*, d'une surface globale d'environ 1 ha, situé en cœur de bourg. Dans cet objectif, des évolutions sont apportées au règlement graphique et à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour traduire l'abandon d'un projet de stationnements et préciser la programmation. Il est escompté dans ce cadre la réalisation de 11 logements en sus des 4 logements déjà réalisés, soit une densité de 15 logements/ha.

L'aménagement projeté sur ce site appelle les observations suivantes de ma part, liées aux enjeux de sobriété foncière et de mixité sociale:

La nécessaire prise en compte dans le PLU des exigences renforcées en matière sobriété foncière implique une gestion optimisée de l'espace dans les secteurs de densification. La programmation retenue sur le site du *Mortier Plat* correspond à une densité de 15 logements/ha, ne témoignant pas d'un effort par rapport à la densité retenue au PLU approuvé en 2017.

La localisation en cœur de bourg du site du *Mortier Plat* plaide pour une densité plus ambitieuse, en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte le caractère champêtre des trames paysagères (arbres, haies, bas-côtés enherbés), le rapport visuel avec l'église Sainte-Anne, mais aussi les formes urbaines traditionnelles observées dans le tissu ancien et sa densité, laquelle atteint 44 logements/ha d'après l'estimation réalisée à titre indicatif par mes services, retranscrite page suivante sous forme cartographique.



Une densité plus en rapport avec celle rencontrée dans le centre ancien permettrait la production d'un volume plus important de logements sur ce site stratégique, à proximité immédiate des commerces et des services. Elle constitue également une opportunité de favoriser la production d'une offre en faveur de la mixité sociale.

Sur ce point, les 14 logements composant le parc social actuel sur la commune ne permettent pas de répondre au besoin croissant pour l'accès au logement locatif social (LLS) : 11 demandes en 2022 contre 19 demandes à ce jour et aucune attribution depuis 2019.

Compte tenu d'un parc de résidences principales composé très majoritairement de 5 pièces et plus, je vous invite également à définir des objectifs de répartition en matière de typologie, voire de taille de logements, à partir d'une analyse fine des besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population. Il s'agit par ce moyen de garantir une offre adaptée aux publics assignés à un logement trop grand ou trop éloigné des services de proximité et faciliter parallèlement une rotation du parc immobilier. L'introduction dans l'OAP d'éléments de programmation de cette nature constituerait une traduction adaptée de l'axe du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visant à offrir des conditions de logement accessible à tous et à organiser le parcours résidentiel.

Enfin, la réponse que vous entendez apporter dans l'OAP à la prise en compte du chemin de la Coueronnais pourrait utilement être complétée par la préservation des haies correspondantes et leur prolongement rue des Pinsons.

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, vous voudrez bien porter ce courrier à la connaissance du commissaire-enquêteur.

Restant à votre disposition.

Le Préfet
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de SAINT-NAZAIRE



Eric de WISPELAERE

.....