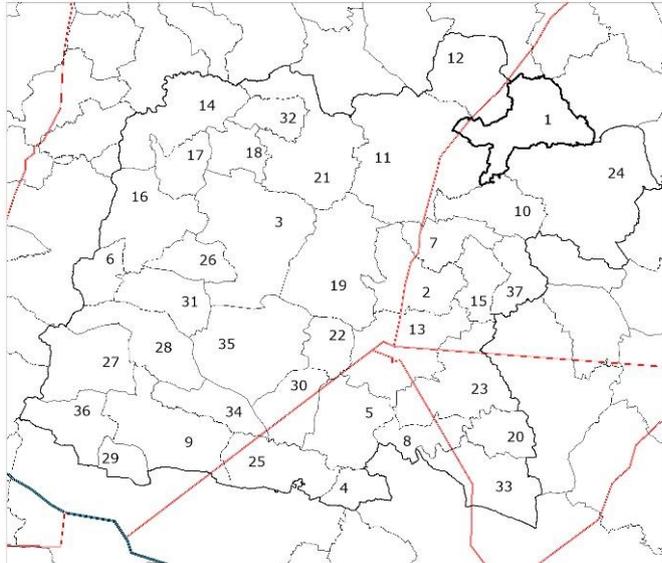


CARTE COMMUNALE D'ASTILLÉ DOSSIER CDPENAF



Contexte communal

La Communauté de Communes du Pays de Craon



1 Astillé	10 Cosmes	19 Livré-la-Touche	28 Saint-Aignan-sur-Roë
2 Athée	11 Cossé-le-Vivien	20 Mée	29 Saint-Erblon
3 Ballots	12 Courbeville	21 Méral	30 Saint-Martin-du-Limet
4 La Boissière	13 Craon	22 Niaflès	31 Saint-Michel-de-la-Roë
5 Bouchamps-lès-Craon	14 Cullé	23 Pommerieux	32 Saint-Poix
6 Brains-sur-les-Marches	15 Denazé	24 Quelaines-Saint-Gault	33 Saint-Quentin-les-Anges
7 La Chapelle-Craonnaise	16 Fontaine-Couverte	25 Renazé	34 Saint-Saturnin-du-Limet
8 Chérancé	17 Gastines	26 La Roë	35 La Selle-Craonnaise
9 Congrier	18 Laubrières	27 La Rouaudière	36 Senonnes
			37 Simplé



0 5 km

— Axes principaux
— Axes secondaires

□ CC Pays de Craon
□ Astillé

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2023

ASTILLÉ

Population 2021 : 886 habitants

Superficie : 2 073 ha

EPCI : Communauté de Communes du Pays de Craon
(37 communes pour environ 28 500 hbts)

Prévisions de la carte communale

Pour les 10 prochaines années

Hypothèse de croissance démographique de **1,34%** par an, soit un gain de population de l'ordre de **126** habitants d'ici 2034.

Besoin d'environ **59** logements si 2,6 personnes par ménage (**5,9** logements par an) dont 11 nécessaires au point mort.

Indicateurs	ASTILLÉ	
	Valeur	%/an
Évolution population 2010 – 2021	+195	+1,04%
Prévision du nombre de nouveaux habitants à l'horizon de la carte communale (2034)	+126	+1,34%
Taille des ménages (nb hbts/logement)	2,6	
Nombre de logements nécessaires au maintien de population	11	

L'activité agricole

ASTILLÉ

Surface agricole utile (RGA 2020) : 1 695 ha

Nombre d'exploitations agricoles (RGA 2020) : 31

Principales filières de production : Polyculture/élevage

La définition des zones constructibles

La zone constructible est une zone à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités. Elle est déjà pourvue d'équipements sans cesse en cours d'amélioration.

Compte-tenu du tissu bâti existant, trois zones constructibles ont été définies :

- Une zone à vocation d'habitat qui recouvre le bourg, comprenant les parcelles déjà bâties, les dents creuses et les secteurs d'extensions urbaines.
- Deux zones constructibles à vocation d'activités économiques sont également définies :
 - pour la ZA de La Croix et son extension urbaine,
 - pour le centre de soins de La Bréhonnière.

La définition des zones constructibles

La carte communale d'ASTILLÉ définit trois zones constructibles :

- une à vocation d'habitat,
- deux à vocation d'activités économiques.

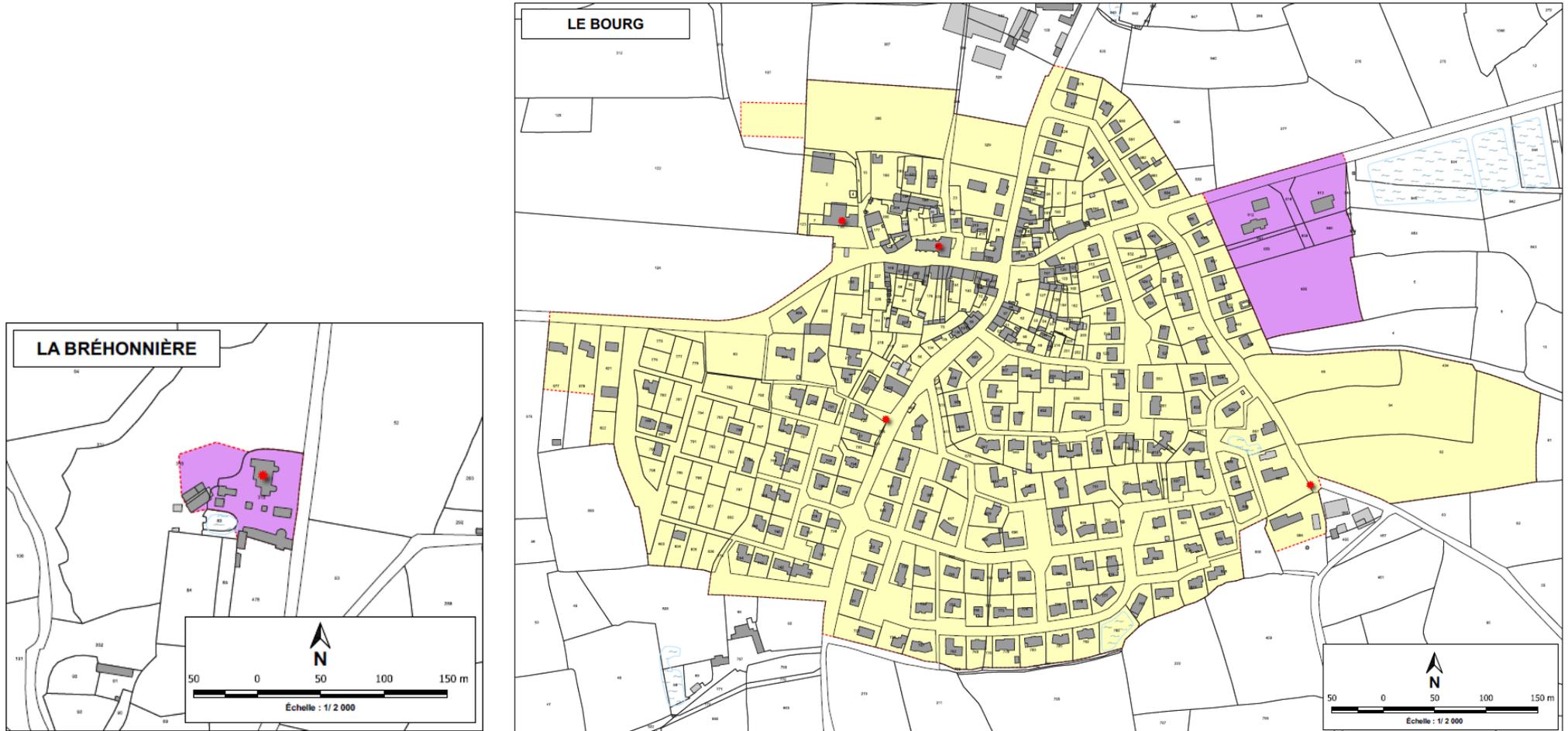


LÉGENDE

-  Zone constructible - vocation d'habitat
-  Zone constructible - vocation d'activités
-  Zone non constructible à l'exception (L.161-4 du CU) :
 - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant,
 - des équipements collectifs,
 - des bâtiments agricoles ou forestiers,
 - des constructions et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles.
-  Marge de recul de 75 mètres depuis l'axe de la RD 771 (L.111-6 et 7 du CU)
-  Élément de patrimoine - Bâti (L.111-22 du CU)
-  Cours d'eau
-  Plan d'eau

La définition des zones constructibles

Zonage du bourg et de La Bréhonnière



LÉGENDE

-  Zone constructible à vocation d'habitat
-  Zone constructible à vocation d'activités économiques
-  Zone non constructible à l'exception (L.161-4 du CU) :
 - De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant,
 - des équipements collectifs,
 - des bâtiments agricoles ou forestiers,
 - des constructions et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles.
-  Marge de recul de 75 mètres depuis l'axe de la RD 771 - L.111-6 et 7 du CU
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine

La localisation des dents creuses :

Le potentiel de densification a été étudié : **6 logements** pourraient y prendre place, de nombreuses poches de densification ont été comblées ces dernières années.

Il reste **6 lots** dans le lotissement de La Prée.



N°	Localisation	Surface (m ²)	Nbr logements	Observations
1	Rue de la Bréhonnière Rue de Touraine	729	±	Déjà construit
2	Rue de Touraine Rue d'Anjou	1081	1	Parcelle rachetée à la communauté de communes. Projet d'agrandissement du parking. Reste l'espace pour 1 logement.
3	Rue des Guilletteries	352	±	Jardin d'agrément.
4	Rue du Ponceau	528	1	
5	Rue des Portes	966	2	Plan d'eau et jardin.
6	Rue de la Mairie	943	3	Division parcellaire : reste 3 terrains à construire.
7	Rue du Ponceau	446	1	Forte rétention foncière
8	Rue des Pommiers	1115	2	Bassin tampon.
9	Route de Cossé-le-Vivien	742	±	Déjà construit

Les logements vacants:

Selon l'INSEE, **17 logements** étaient vacants en 2019 sur le territoire communal (5,1% du parc total).

Très peu sont situés dans le bourg d'ASTILLÉ.

Les extensions urbaines

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie actuellement urbanisée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir des terrains à l'urbanisation.

Habitat

Dans ce contexte, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur situé dans la continuité du bourg pour accueillir de nouveaux logements.

Équipements collectifs

La commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur situé dans la continuité du bourg pour développer les équipements collectifs. Le secteur accueillera un(e) boulodrome/salle multi-activités, à proximité des équipements existants, dans le cadre de la création d'un jardin intergénérationnel.

Activités économiques

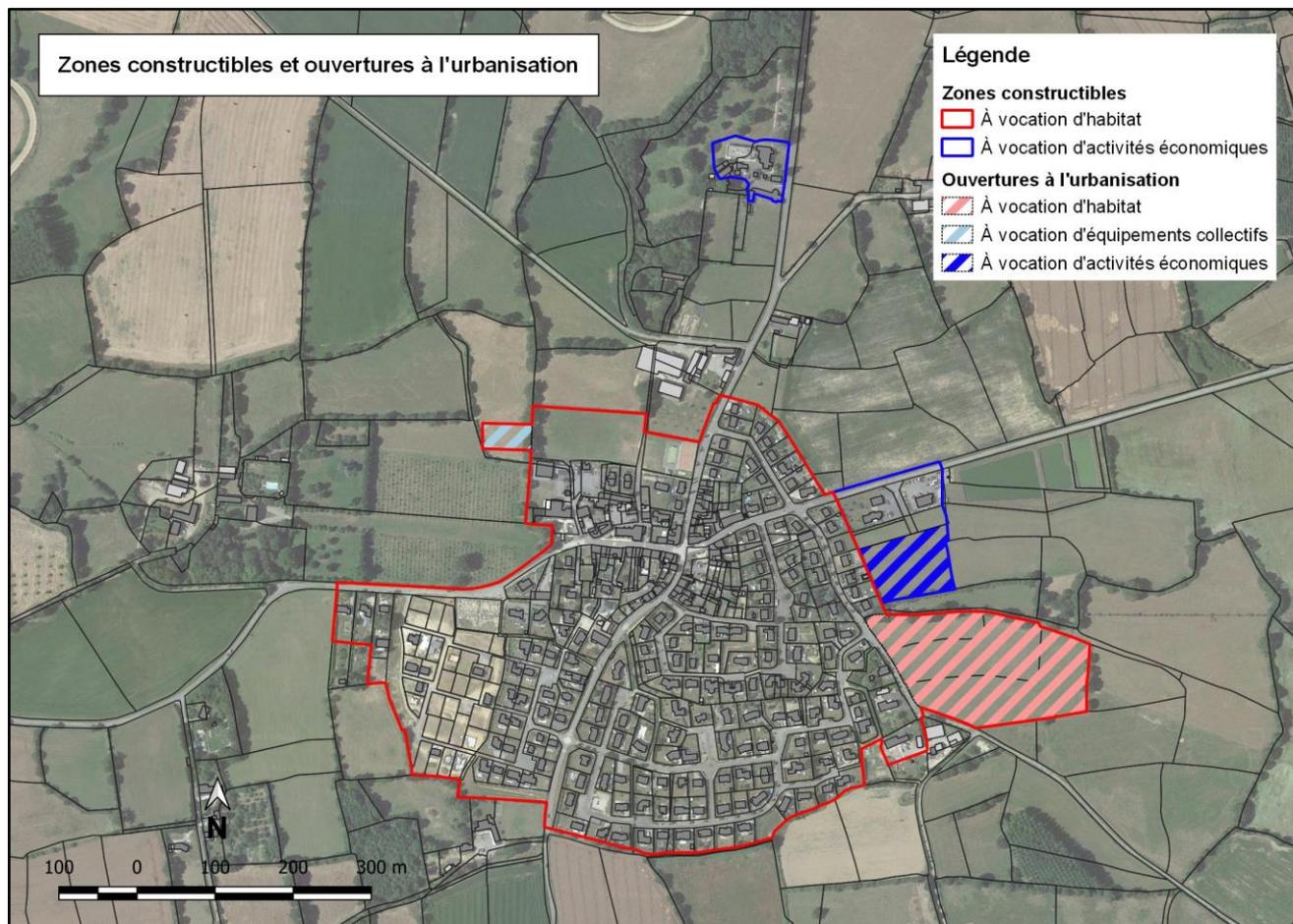
La commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur situé dans la continuité de la ZA de La Croix pour accueillir de nouvelles entreprises artisanales et pérenniser la zone d'activités.

Les emplacements de ces zones d'extensions urbaines ont été définis en raison :

- ✓ de leur desserte par les voies de communication,
- ✓ de leur desserte par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement,
- ✓ de leurs impacts modérés sur l'activité agricole en raison d'une faible consommation de l'espace et de la nature d'exploitation par l'activité agricole (prairie permanente ou prairie en rotation longue).

Les extensions urbaines

1. Un secteur à vocation d'habitat, situé à l'est du bourg, correspondant aux parcelles cadastrées C n°62, 64 et 65 pour une superficie totale de 3,15 ha. Ces parcelles sont exploitées en prairie rotation longue.
2. Un secteur à vocation d'équipements collectifs, situé au nord-ouest du bourg, destiné à un(e) boulodrome/salle multi-activités, correspondant à une partie de la parcelle cadastrée A n°107 pour une superficie totale de 0,2 ha. Cette parcelle est exploitée par l'agriculture en prairie permanente.
3. Un secteur à vocation d'activités économiques, situé à l'est du bourg, correspondant à la parcelle cadastrée C n°855 pour une superficie totale de 0,8 ha. Cette parcelle est exploitée en prairie rotation longue.



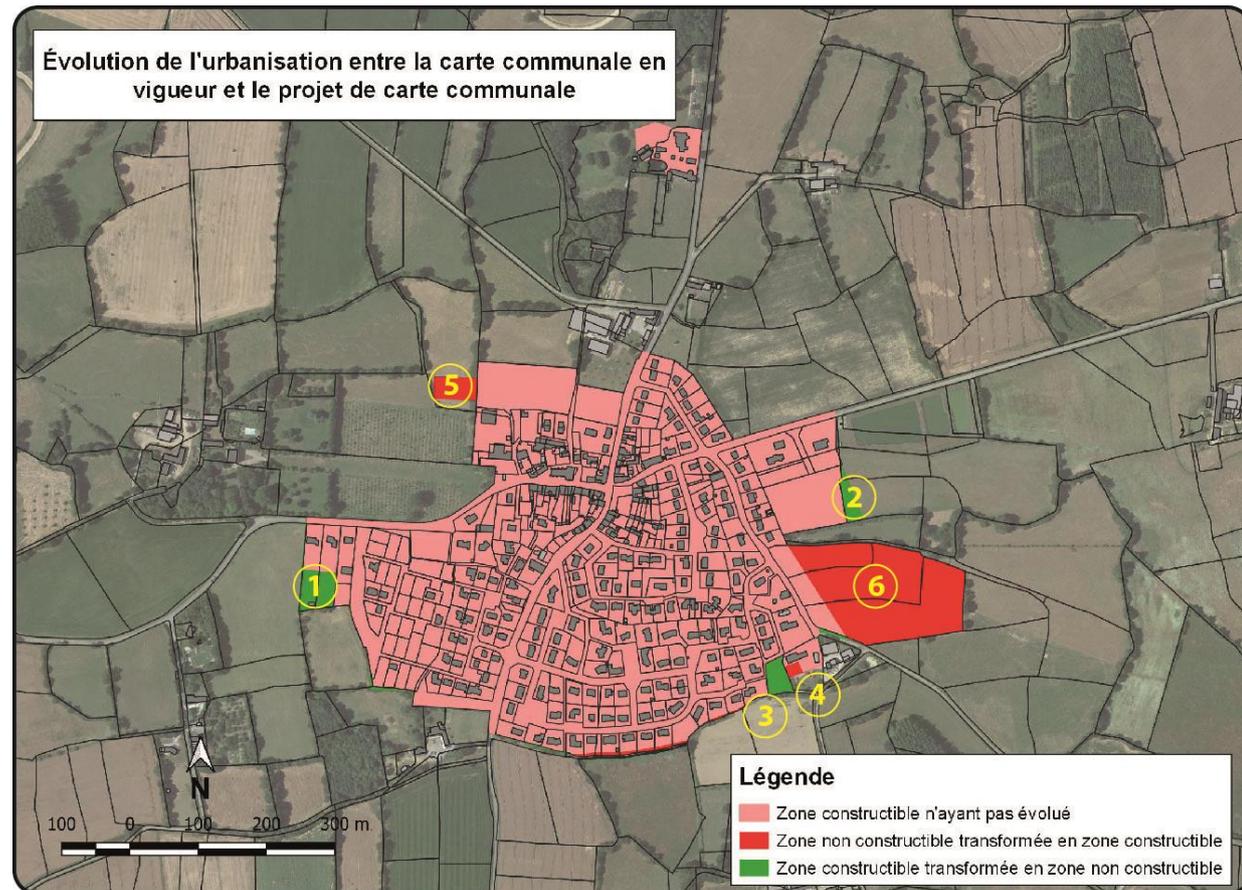
Les évolutions de la zone constructible par rapport au document en vigueur

En rouge les secteurs non constructibles, dans la carte communale en vigueur, reclassés en zone constructible :

- N°4 : la piscine de la maison est classée en zone constructible.
- N°5 : extension urbaine destinée à accueillir le boulodrome/salle multi-activités au sein du futur parc intergénérationnel.
- N°6 : extension urbaine destinée à accueillir les futurs logements.

En vert les secteurs constructibles, dans la carte communale en vigueur, reclassés en zone non constructible :

- N°1 : les fonds de très grandes parcelles en drapeau sont reclassés en zone non constructible dans le projet de carte communale.
- N°2 : l'extension urbaine de la ZA de la Croix est ajustée sur la parcelle C855.
- N°3 : les espaces cultivés de la parcelle sont reclassés en zone non constructible.



Les évolutions de la consommation foncière

Consommation foncière au cours de la décennie précédente :

D'après le site *mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr*, la consommation foncière sur la période 2011-2021 a été de 8,5 ha, majoritairement pour l'habitat.

Selon SITADEL (base de données des autorisations d'urbanisme) 54 logements nouveaux ont été créés sur cette même période.

Consommation foncière prévue dans le projet de carte communale :

Le projet de carte communale (2024-2034) prévoit la consommation de **4,15 ha** :

- 3,15 ha pour l'habitat,
- 0,2 ha pour les équipements collectifs,
- 0,8 ha pour les activités économiques.

Le règlement applicable

Le règlement national de l'urbanisme

Le RNU fixe trois catégories de règles qui concernent :

- ✓ la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements (articles R.111-2 à R.111-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ la densité et la reconstruction des constructions (articles R.111-21 à R.111-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ les performances environnementales et énergétiques (articles R.111-23 à R.111-24 du code de l'urbanisme).

Ces règles permettent de définir la nature de l'occupation du sol dans le respect :

- ✓ de l'intégrité des espaces naturels (lutte contre le mitage, protection des terres agricoles...).
- ✓ de la protection du patrimoine esthétique et culturel (sauvegarde des sites et paysages, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques).
- ✓ de la sécurité et de la salubrité.

Lorsque le projet de construction ne respecte pas ces règles définies par le RNU, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Le règlement applicable

Le règlement national de l'urbanisme

La zone non constructible correspond au reste du territoire communal sans distinction entre zones naturelles ou agricoles. C'est une zone peu ou pas équipée, non destinée à être aménagée à court terme par la collectivité.

Elle doit donc permettre d'assurer la pérennité de l'activité agricole et forestière et de protéger les nombreux espaces naturels.

Les bâtiments agricoles ou forestiers y sont autorisés.

Y sont également autorisés (article L.161-4 du Code de l'urbanisme) :

- ✓ l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant,
- ✓ les équipements collectifs,
- ✓ les constructions et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles,

dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.