

Note annexe à l'avis de l'État sur le projet de carte communale d'Astillé

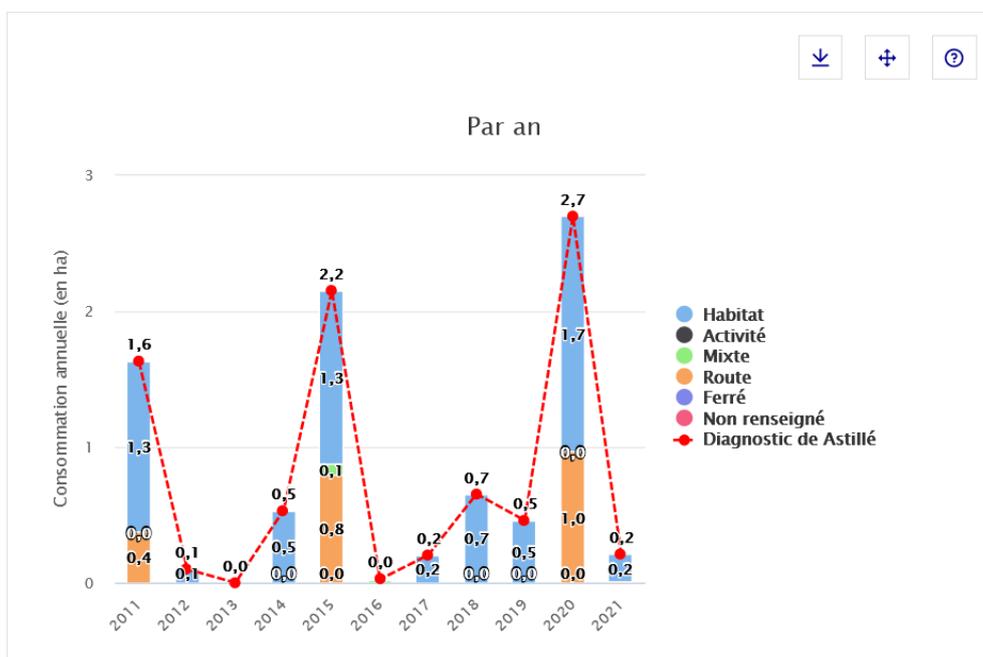
A – observations sur les principaux enjeux

1- Consommation d'espace

Conformément à la loi climat et résilience de 2021 relative à la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), la période de référence à prendre en compte pour le calcul de cette réduction couvre la décennie du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020.

Selon les bases de données mises à disposition sur le portail de l'artificialisation, le lotissement de « La Prée » d'une superficie de 2,45 ha dont le permis d'aménager autorisé est daté de novembre 2018, est comptabilisé comme une consommation d'ENAF sur la période de référence. Il apparaît donc dans les chiffres donnés par Mondiaartif sur l'année 2020, alors qu'il n'a été viabilisé qu'en 2021. Il est dès lors inclus dans les 8,7 ha de consommation du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020.

L'effort de réduction de consommation d'ENAF de 50 % pour la commune d'Astillé, en application de la loi climat et résilience, présenterait donc un potentiel droit à construire de 4,35 ha. Celui-ci pourrait nécessiter un ajustement en fonction de la révision du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévue en 2024 lequel doit fixer par SCoT les objectifs de territorialisation de la réduction de la consommation.



2 – Production de logements

Le SCoT du Pays de Craon approuvé en juin 2015, recommande la réalisation de 20 % de logements en réinvestissement des centres-bourgs (densification et urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance). Le projet présenté n'évoque pas la prise en compte de la reconquête de la vacance. Une analyse et un recensement des logements vacants doivent être effectués et intégrés au rapport de présentation.

3 - préservation de l'environnement

Bocage et trame verte et bleue (TVB)

L'extension de la zone agglomérée actuelle sur 3,15 hectares de terres agricoles ou naturelles pour l'habitat, aura des incidences modérées sur les milieux et les paysages, pour l'urbanisation prévue

sur une période de 10 ans (création de 59 logements en densification du bourg et en extension) sur ce territoire.

Les zones naturelles intéressantes au niveau de la faune et de la flore, zones boisées, humides, cours d'eau, etc.) sont classées en zone non constructibles.

Il n'est pas inventorié d'habitat remarquable sur les secteurs devant faire l'objet de projets urbains. Les inventaires réalisés sur les différents secteurs ouverts à l'urbanisation et présentés en annexe du dossier de révision de la carte communale, permettent de conclure à l'absence de zones humides sur les secteurs destinés à l'habitat et aux activités économiques.

Les orientations en matière de trame verte et bleue (TVB), sont en cohérence avec les continuités écologiques du SRADDET en vigueur. Elles sont aussi en cohérence avec les éléments du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Craon.

Le diagnostic a mis en évidence l'existence d'un patrimoine naturel composé de 80 ha de zones boisées et 123 km de haies. Le projet de développement indique que la commune ne viendra pas empiéter sur ces éléments remarquables (cours d'eau, zones humides, haies, corridors écologiques...). Par ailleurs, afin de préserver les haies et boisements, vous avez aussi engagé une procédure de protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, à protéger, conformément aux dispositions de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme.

4 - prise en compte des risques et nuisances

L'ensemble des risques et nuisances mentionnés dans le porter à connaissance (PAC) de novembre 2023 a été pris en compte aux chapitres « 7 Les pollutions et nuisances » et « 8 Les risques majeurs » pages 55 à 60. Ils sont également cartographiés dans le plan des annexes et des servitudes. Cependant, il convient d'y reporter également les **marges de recul inconstructibles de 75 m le long de la RD 771 de part et d'autre de l'axe de la voie.**

Au chapitre dédié aux nuisances sonores (page 56), il est mentionné : « En ce qui concerne la commune d'ASTILLÉ, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, approuvé le 2 novembre 2011, s'applique à la RD 771 (classée en catégorie 3). » Dans cette phrase, il faut remplacer « le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, approuvé le 2 novembre 2011 », par « le classement sonore des infrastructures terrestres approuvé par arrêté préfectoral 9 novembre 2009 ».

De plus, il doit être précisé que ce classement génère une zone de nuisances sonores de **100 mètres de part et d'autre des bords de la RD 771**, correspondant à l'emprise reportée au plan des annexes.

Il en va de même pour le chapitre « 5 La prise en compte des risques » en page 95, auquel il faut ajouter les nuisances dans le titre et évoquer les nuisances sonores citées au paragraphe ci-dessus.

Au chapitre 8 relatif aux risques majeurs « retrait gonflement des argiles », il convient de préciser, outre les dispositions préventives qui sont évoquées en page 57, que les articles L. 112-20 à L. 112-25 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent dans ces zones.

5 – Aspects réglementaires relatifs à la forme des documents

Il vous appartient de demander au bureau d'études la production des documents au [standard CNIG](#), en vue de leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU), en application de l'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique ([articles L. 133-1 à L. 133-5 du code de l'urbanisme](#)).

B - observations complémentaires

1 - rapport de présentation

En page 2, conformément à l'article L. 161-1 du code de l'urbanisme, il convient d'ajouter au paragraphe relatif au contenu de la carte communale, qu'elle comporte également en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Au chapitre « 3.2 Les zones humides » page 29, il convient de faire un renvoi vers les 3 inventaires réalisés sur les divers secteurs rendus constructibles par la révision de la carte communale et annexés au dossier.

Au chapitre « 5.5 Le patrimoine » page 49, il convient de faire un renvoi vers le dossier de protection du patrimoine remarquable de la commune, annexé au projet de révision de la carte communale.

Les références cadastrales mentionnées dans le tableau d'impact sur l'exploitation agricole pour le parc intergénérationnel, correspondent à celles de la future zone à vocation d'habitat. Il convient de faire référence à la parcelle A107.

En page 74, au chapitre relatif à la zone artisanale, il convient de modifier la rédaction du paragraphe qui laisse à penser que la zone ouverte à l'urbanisation pour les activités économiques dans la carte communale en vigueur, est agrandie de 0,8 ha supplémentaire alors que le projet de révision de la carte communale a pour objectif d'en réduire légèrement le périmètre aux limites cadastrales de la parcelle 855, passant ainsi de 0,95 ha à 0,8 ha. Le tableau de synthèse de l'impact sur l'activité agricole n'a pas non plus lieu d'être puisqu'il n'y a pas de réduction nouvelle du parcellaire de l'exploitant.

En page 77, est présenté le projet d'aménagement communal mentionnant la création de **47 logements dans deux secteurs d'extension urbaine**. Or, la partie extension à vocation d'habitat ne concerne que le secteur de 3,15 ha à l'Est du bourg. Le second secteur sera destiné à la réalisation d'un équipement collectif. Il y a donc lieu de modifier la rédaction pour tenir compte des deux projets prévus par la collectivité.

Le chapitre « 4.2 Les évolutions de la future carte communale » fait référence au comparatif du zonage avec le POS caduc au lieu de la carte communale approuvée en 2021. De plus, en page 81, il est nécessaire de préciser pour chacun des secteurs rendus constructibles et inconstructibles, la superficie concernée.

La rédaction de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme cité en page 82, doit être complétée de l'alinéa « 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme », introduit par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

2 - plan de zonage et plan des annexes

Il convient de faire figurer sur le plan le nom des lieux-dits et des axes routiers afin de permettre une meilleure lisibilité pour les usagers d'une part et de faciliter le repérage pour l'instruction des futures autorisations d'urbanisme d'autre part.

Les éléments de patrimoine bâti et petit patrimoine à protéger par une délibération du conseil municipal après enquête publique, sont reportés sur le plan des annexes et servitudes, cependant la trame qui les identifie doit être ajoutée dans la légende.

3 – Dossier de protection des éléments de patrimoine

Le fichier présente chaque élément de patrimoine bâti et petit patrimoine qui seront protégés via une délibération du conseil municipal prise après enquête publique, avec photo et localisation sur le territoire. Ce dossier doit être complété conformément aux dispositions de l'article L. 111.22 du Code de l'urbanisme, pour indiquer pour chaque élément, pourquoi la collectivité souhaite le protéger et mentionner les prescriptions de nature à assurer leur protection.