

Commune de Daon (53200)



CARTE COMMUNALE

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

FÉVRIER 2024



Atelier Paul Arène
Paysage & Urbanisme



Mandataire : Atelier Paul Arène
6 rue du Val de Maine
49220 Montreuil-sur-Maine
02 41 39 71 88

Prescrite par délibération en date du :

Approuvée par délibération en date du :

SOMMAIRE

1- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE	2
1.1 - Localisation	2
1.2 - Chiffres et données clés de la commune :	3
1.3 - Etat initial de l'environnement.....	4
1.3.1 Milieu physique.....	4
1.3.2 Milieu naturel	4
1.3.3 Agriculture	6
1.3.4 Paysage	6
1.3.5 Eau potable	8
1.3.6 Eau usées.....	8
1.3.7 Qualités de l'air, énergies.....	8
1.3.8 Gestion des déchets.....	8
1.3.9 Risques et nuisances	9
2 - CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE	10
2.1 Évolution démographique de la commune.....	10
2.2 Logements actuels sur la commune et densification à prévoir	10
2.3 Consommation des espaces NAF	12
2.4 Le projet de la carte communale : grandir sans perdre son identité rurale	13
2.5 Le projet de zonage de la carte communale.....	14
2.6 - Justification du choix des 4 secteurs ouverts à l'urbanisation	15
Secteur 1 - Rue creuse : 4677 m ²	16
Secteur 2 - Rue de la Croix Renard : 3675 m ²	18
Secteur 3 - Arrière de la résidence séniors et de l'ancien garage : 9951 m ²	20
Secteur 4 - Chemin du cimetière : 1263 m ²	22
2.6 Droit de préemption	24

3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE THÉMATIQUE.....	25
3.1 Incidences sur les milieux naturels et la trame verte et bleue	25
3.2 Incidences sur les espaces agricoles	25
3.3 Incidences sur les sols et la consommation foncière	25
3.4 Incidences sur les risques majeurs	25
3.5 Incidences sur l'eau potable.....	26
3.6 Incidences sur les eaux usées	26
3.7 Incidences sur le climat, la qualité de l'air et les énergies	26
4 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR LES SITES NATURA 2000.....	27
5 - CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUES POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DE LA CARTE COMMUNALE	28
6 - ARTICULATION DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES ..	29

1.2 - Chiffres et données clés de la commune :



DAON (53200)



503 habitants (Population légale au 1er janvier 2018)



1793 Hectares



Située dans l'aire d'attraction de Château-Gontier-sur-Mayenne



Intégrée au SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier approuvé le 26 novembre 2019



PATRIMOINE & ENVIRONNEMENT :

En rive gauche de la Mayenne sur 7.5km
10 châteaux sur la commune (2 classé et 1 inscrit)
34,5 km de cours d'eau et 98 km de haies bocagères
74ha d'espaces naturels protégés et/ou inventoriées (Natura 2000 et ZNIEFF)
162 ha de boisement



DESSERTE ET ATTRACTIVITÉS :

Commune traversée par 2 routes départementales structurantes : D22 et D213
Chemin de halage de la Mayenne en rive droite (accès par pont) - Velofrancette



ACTIVITÉS :

Agriculture : 10 sièges d'exploitation - moyenne d'âge des exploitants : 43 ans.

Une halte fluviale et un camping (Gestion Communauté de communes)

Commerces :

- une épicerie/dépôt de pain,
- un bar-tabac-presse avec point poste
- une crêperie,
- un garage auto
- un salon de coiffure.



ÉQUIPEMENTS :

- une école primaire de 2 classes (regroupement pédagogique intercommunal)
- une salle des fêtes/salle des sports,
- une salle de loisirs,
- un terrain multisports,
- un terrain de camping,
- un parking camping cars,
- un mini golf,
- une base de loisirs,
- une aire de pique nique avec jeux,
- une bibliothèque
- sentiers de randonnées et parc «Art Daon»

1.3 - Etat initial de l'environnement

1.3.1 Milieu physique

L'altitude de Daon varie de 19 à 81 m NGF. Les points les plus élevés du sol communal sont situés au à l'Est de la commune, tandis que l'altitude s'abaisse sur la partie ouest, le long de la Mayenne.

La Mayenne, qui constitue la limite communale ouest, est le principale cours d'eau du territoire. Plusieurs affluents de la Mayenne traversent le territoire communale (dont Le Béron) ou prennent leur source à l'est de la commune (dont le ruisseau de Torcé, le ruisseau des Lutz, le ruisseau des vallées).

Soumis à l'influence océanique, le climat du territoire se définit comme doux de type océanique. Sa situation l'expose aux vents d'Ouest qui peuvent engendrer une augmentation de la pluviométrie en véhiculant les précipitations océaniques. La période estivale peut faire l'objet d'un déficit hydrologique variant fortement d'une année sur l'autre. Généralement, les températures et les précipitations se répartissent toutefois de manière relativement homogène tout au long de l'année, grâce au climat tempéré océanique. Cette situation est menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire.

1.3.2 Milieu naturel

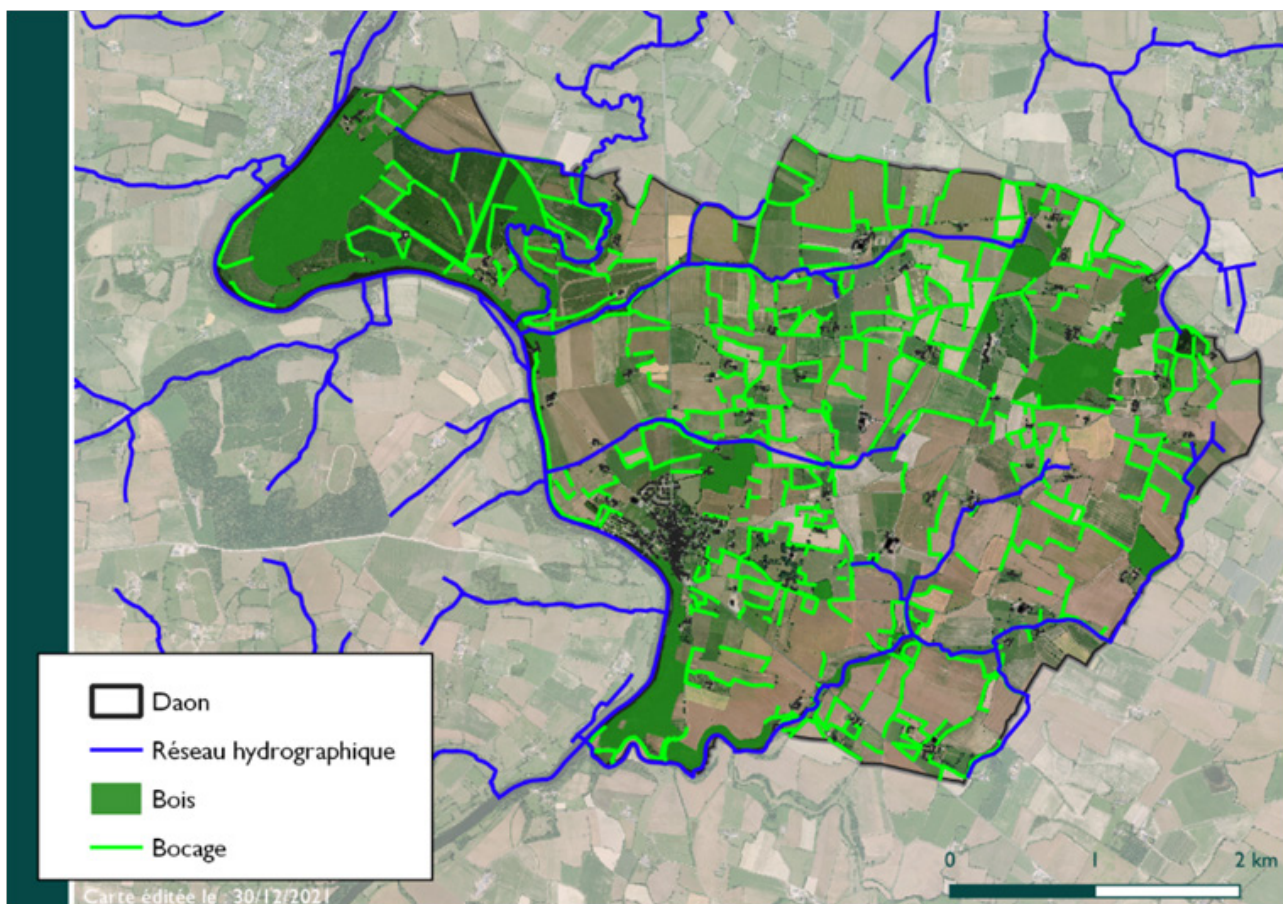


Figure 2 - Carte de synthèse des sous-trames sur Daon, source DM EAU 2022

La Commune dispose d'un réseau hydrographique important avec 34,5 km de linéaire de cours d'eau. Aucun inventaire communal des zones humides n'a été réalisé sur la commune de Daon. Toutefois, des inventaires ont été réalisés sur les secteur d'extension en 2021.

Concernant la trame verte, la commune se caractérise par un bocage résiduel. Un inventaire communal du maillage bocager a été fait par photo-interprétation (DM EAU). Au total, près de 98 kms de haies bocagères ont été recensés. La commune présente donc une densité de haies intéressante qu'il convient de maintenir ou de renforcer. Le maintien des éléments de la trame verte et bleue font la richesse des espaces naturels de la commune.

Daon comporte une zone Natura 2000 et 4 ZNIEFF sur son territoire :

- ZNIEFF de type 1 : Vallée de la Mayenne à l'écluse de Formusson (520016138)
- ZNIEFF de type 1 : Le ruisseau des Vallées (520320018)
- ZNIEFF de type 1 : Rochers de La Vallée de La Mayenne à Daon (520016137)
- ZNIEFF de type 2 : Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire (520004467)

Au total, plus de 74 ha sont protégés et/ou inventoriés sur la commune (essentiellement sur le secteur des rives et des coteaux de la Mayenne - voir figure 3), soit environ 4 % de la superficie du territoire communal.

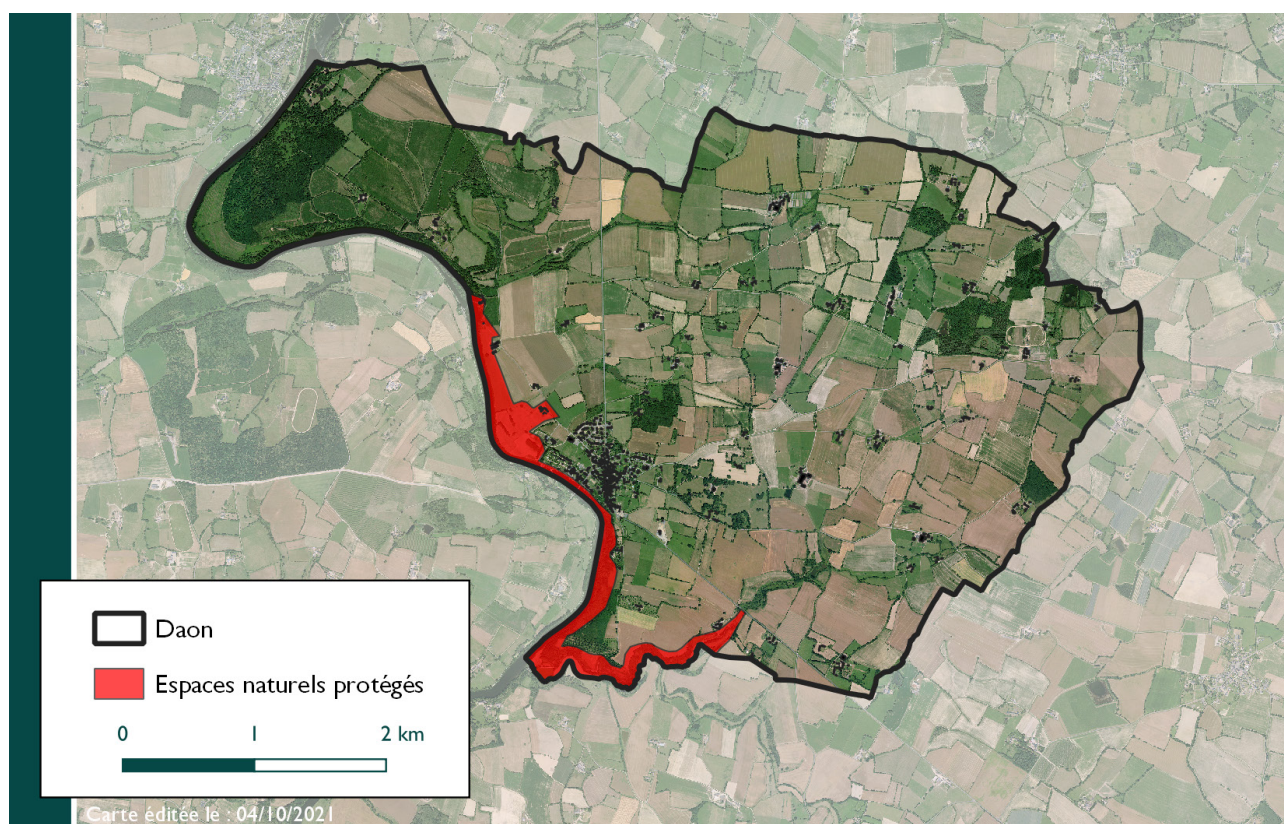


Figure 3 - Carte des secteurs protégés et/ou inventoriés, source DM EAU 2022



Photo de La Mayenne qui longe l'ouest de la commune

1.3.3 Agriculture

Daon est une commune qui se caractérise par son caractère rural. Les espaces agricoles représentent environ 600 ha (SAU 2020) et participent à la « carte d'identité » du territoire communal. On recense près de 10 sièges d'exploitation agricoles en activité sur la commune en 2020 contre 15 en 2010. Cette activité reste encore implantée et diversifiée. Le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire.

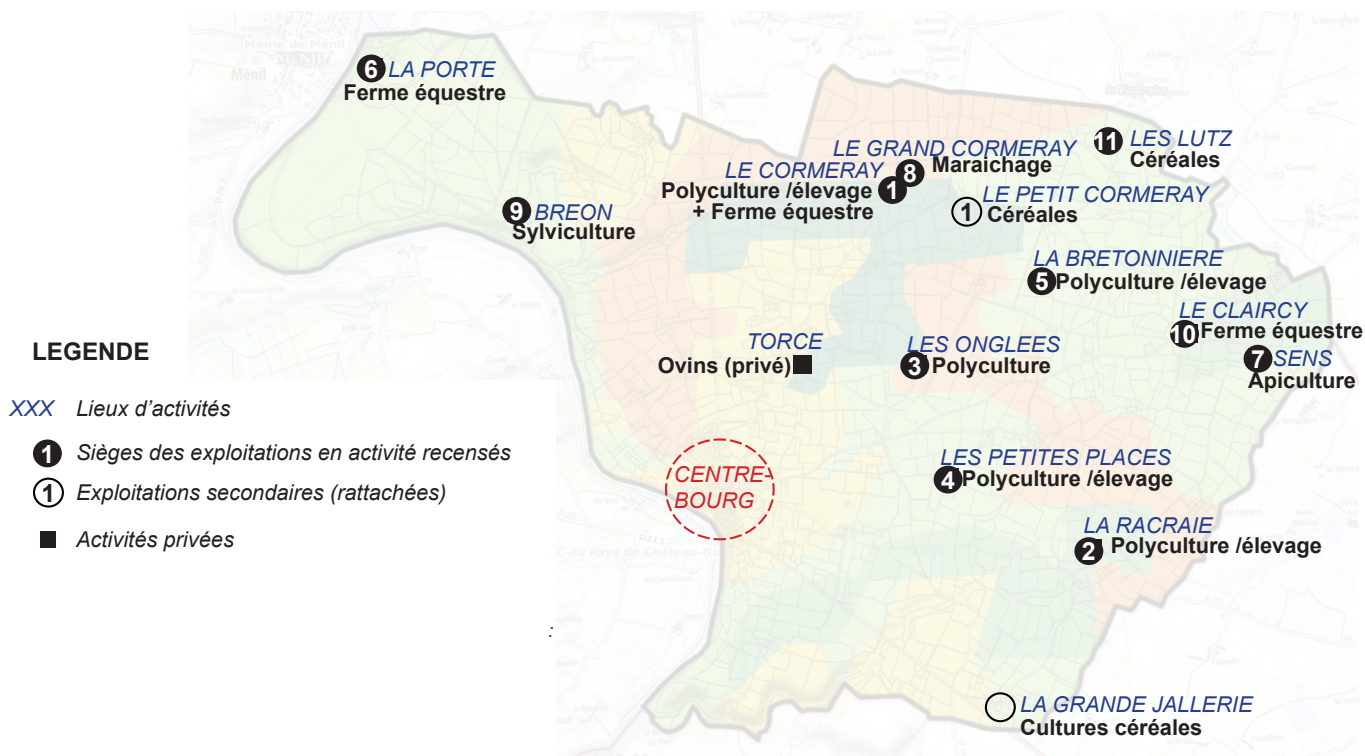


Figure 4 - Carte de localisation des sièges d'exploitations agricoles de la commune,
Source : recensement de terrain effectué par les élus Daon - juillet 2022

1.3.4 Paysage

Les points les plus élevés du sol communal sont situés au à l'Est de la commune, tandis que l'altitude s'abaisse sur la partie ouest, le long de la Mayenne. La Mayenne, qui constitue la limite communale ouest, est le principale cours d'eau du territoire.

Le maillage bocager se caractérise par des essences locales (chênes, châtaigniers, noisetiers...). La répartition des haies est globalement assez homogène sur le territoire, il y a cependant quelques secteurs qui se caractérisent par de grandes parcelles agricoles où le bocage est absent.

Les petits bosquets sont nombreux sur le territoire. La majorité des bois est situé sur la partie Ouest du territoire. Le principal boisement du territoire se trouve au nord-ouest, plus précisément au sud du Château de la Porte.

Le patrimoine boisé de la commune s'est développé de façon importante au cours des dernières décennies aux dépends de l'activité agricole.

La commune compte trois monuments historiques situées à l'extérieur du bourg et des secteurs de hameaux. Il s'agit des châteaux de l'Escoublère, de Mortreux (sites classées) et du domaine du Petit Marigné, inscrit au titre des Monuments Historiques.

Daon est concerné par deux zones de présomption de prescriptions, l'une à l'extrémité Nord (lieu-dit les Petites Touches), l'autre à l'extrémité Sud (lieu-dit Le Moulin du Port).

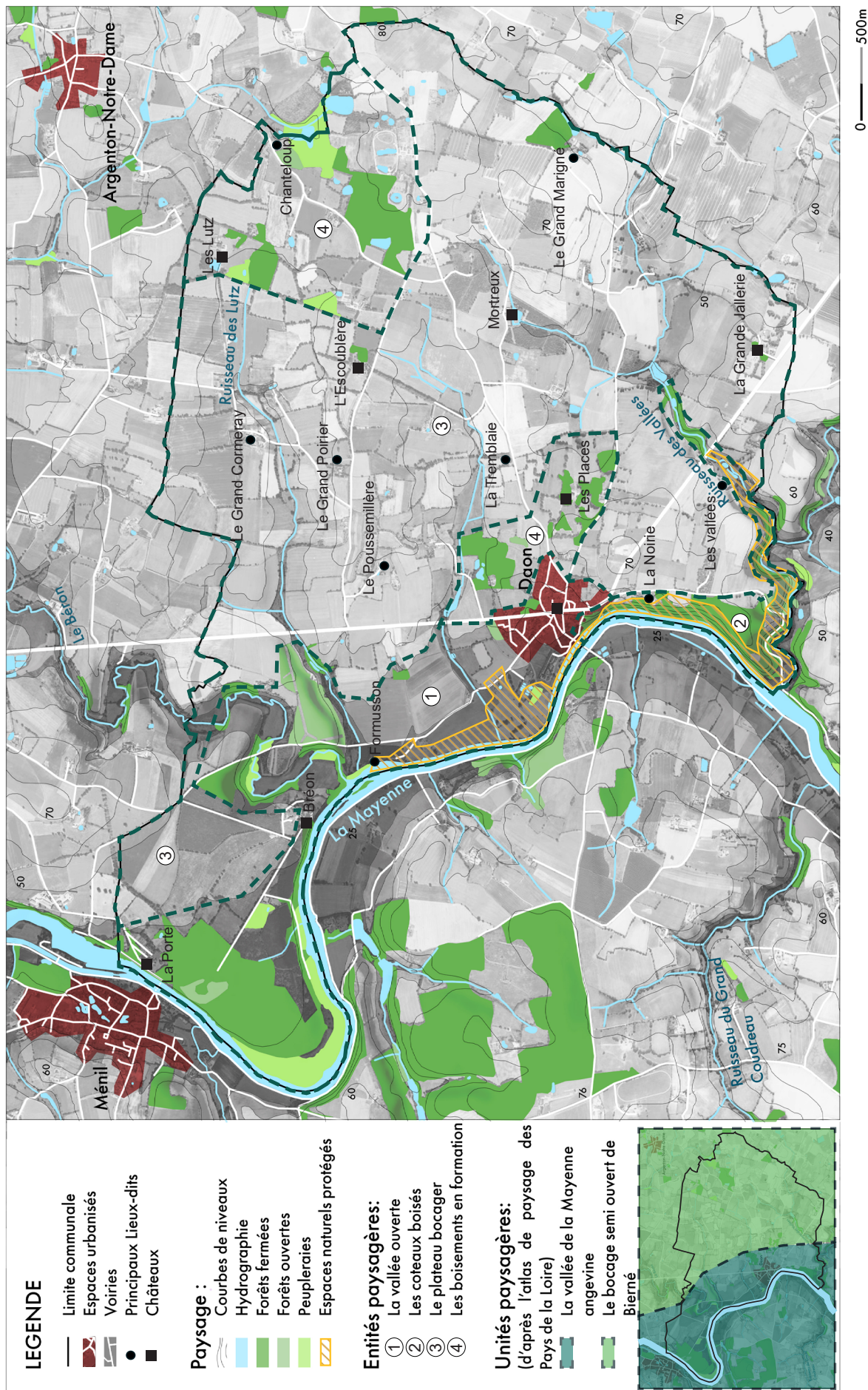


Figure 5 - Carte des entités paysagères, source Atelier Paul Arène 2022

1.3.5 Eau potable

Un captage d'eau potable se trouve sur la commune de Daon, en, bordure de la Mayenne. La carte communale prend en compte et préserve les périmètres de protection.

1.3.6 Eau usées

Le réseau d'assainissement EU du tissu aggloméré est raccordé à la station d'épuration communal de type de type filtres plantés de roseaux, dimensionnée pour 700 équivalents-habitants, et récemment mise en service (2014). La charge entrante à la station était de 198 EH en 2020 et de 116 EH en 2021.

1.3.7 Qualités de l'air, énergies

La qualité de l'air sur la commune est globalement bonne. Toutefois, le territoire ne bénéficie pas d'un air exempt de toute pollution ou d'un air plus sain que dans des territoires analogues. Le secteur résidentiel reste fortement contributeur principalement en lien avec le chauffage au bois et au fuel. Le transport routier génère aussi un impact non négligeable en lien avec la combustion moteur. Enfin, l'activité agricole contribue aux émissions de NH3.

Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et de favoriser l'utilisation des modes doux. Enfin, au niveau énergétique, le développement des énergies renouvelables apparaît comme un enjeu important. En définitive, les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

1.3.8 Gestion des déchets

La collecte des déchets est organisée par la communauté de communes du Pays de Château-Gontier. La collecte des déchets ménagers se fait tous les jeudi matin (bac gris), tandis que la collecte des emballages se fait un jeudi sur 2 (emballage jaune).

Depuis 2013, le Pays de Château-Gontier est la collectivité qui a les meilleurs résultats en Mayenne pour la quantité de déchets recyclables collectés et pour la qualité du tri.

Aucune déchetterie ne se trouve sur Daon. Les déchetteries du Pays de Château-Gontier sont situées sur les communes de Azé (commune déléguée de la commune nouvelle de Château-Gontier-sur-Mayenne) et Bierné (commune déléguée de la commune nouvelle de Bierné-les-Villages).

1.3.9 Risques et nuisances

La commune est concernée par très peu de risques : Risque sismique de niveau 2 (faible), aléa retrait-gonflement des Argiles faible, risque de tempête, risque de remontées de nappes faible sur le bourg, mais fort sur certains secteurs le long de la Mayenne et par exemple. La commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) ni aucun Plan de Prévention des Risques technologiques prescrit ou approuvé.

La commune de Daon n'est pas concernée par un arrêté portant sur le classement des infrastructures de transport terrestre et l'isolement acoustique des habitations dans le secteur concerné par le bruit. Toutefois, la route départementale RD 22 qui, bien que non répertoriée dans le classement des infrastructures de transport terrestre bruyantes du département de la Mayenne, supporte un fort trafic notamment de poids-lourds. (voir figure 6)

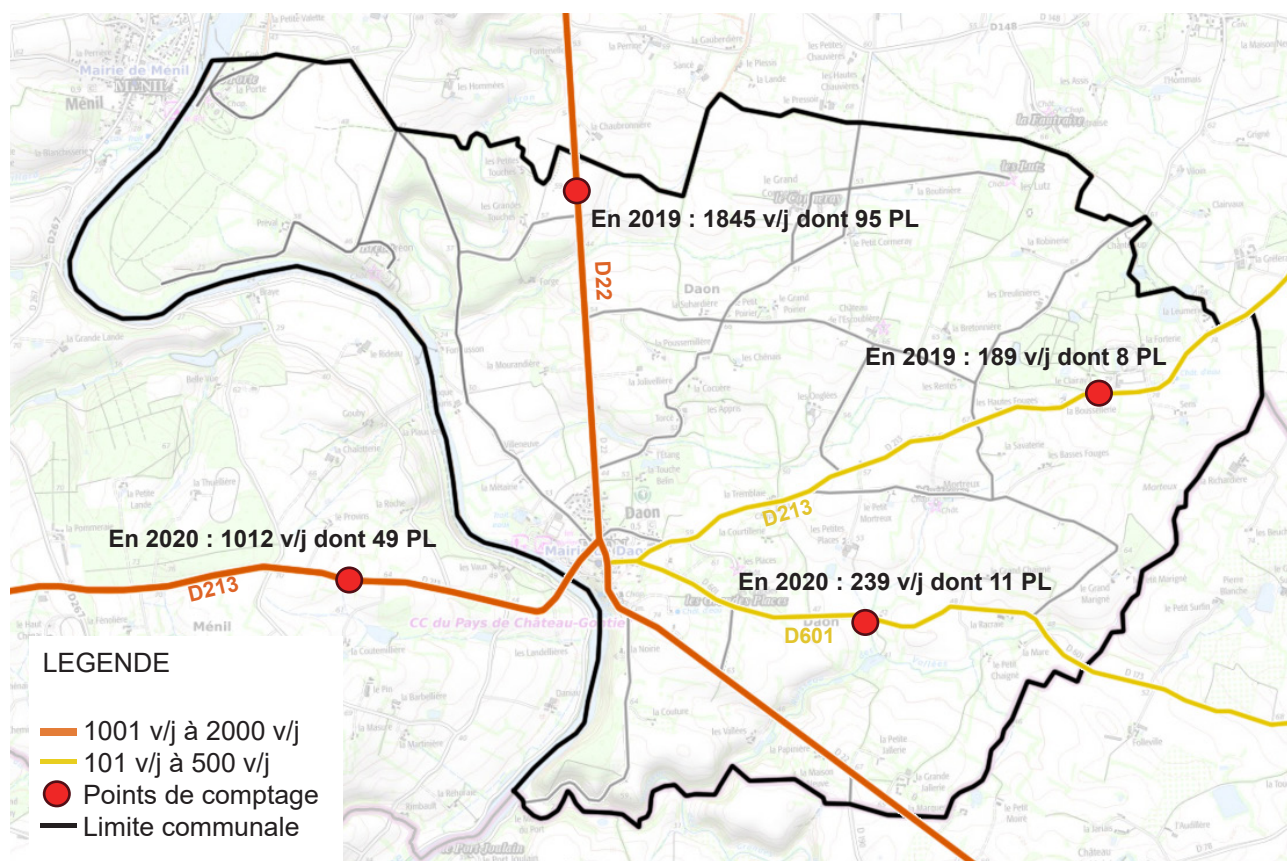
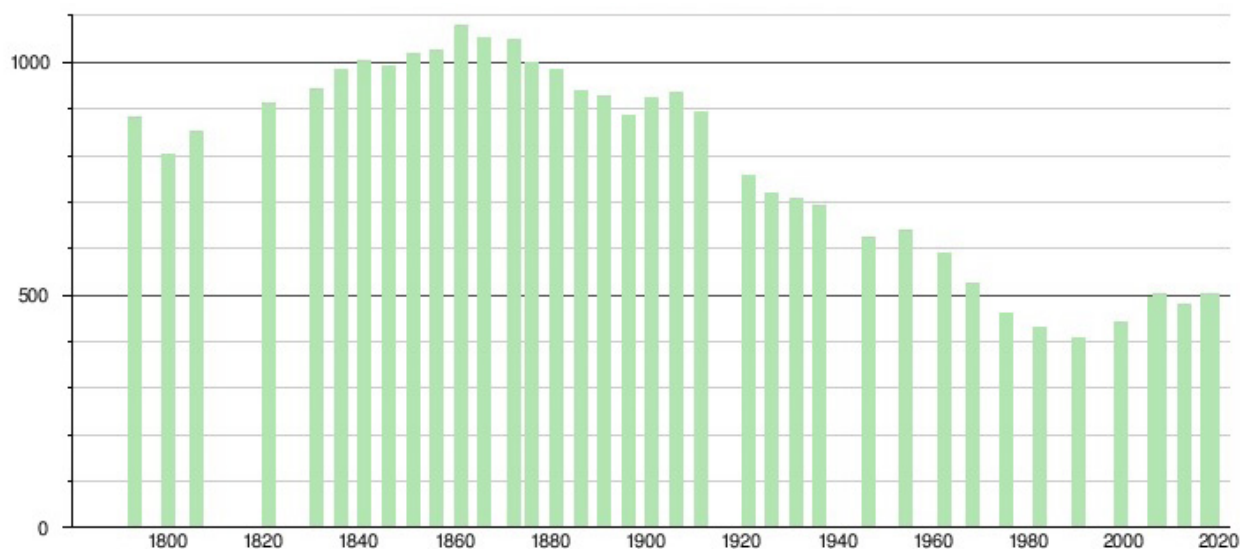


Figure 6 - Carte des moyennes journalières annuelles du trafic sur les axes principaux de la commune - Source des comptages : Conseil Départemental

2 - CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE

2.1 Évolution démographique de la commune

La commune comptait 509 habitants en 2019. Elle a connu un pic de population au milieu du XIX^{ème} siècle avec 1078 habitants en 1861. Depuis les années 1990, le nombre d'habitants s'accroît progressivement jusqu'à atteindre au dernier recensement (janvier 2023) le nombre de 541 habitants.



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Figure 7- Évolution de la population sur la commune de Daon de 1793 à 2018, source INSEE

Aujourd'hui, la stabilisation de la population génère un besoin en nouveaux logements relativement limité. Si l'augmentation des ménages par desserrement doit être pris en compte, l'objectif de croissance démographique prévu par le SCOT est tout de même limité (1% de croissance annuelle) et la production de logement doit être déterminée en cohérence avec cet objectif.

Chaque opération en extension ou en renouvellement urbain doit respecter une densité minimum de 12 log/ha et tendre vers l'objectif recommandé de 15 log/ha.

2.2 Logements actuels sur la commune et densification à prévoir

En 2018, sur 302 logements, on dénombrait 220 résidences principales, 56 résidences secondaires et 26 logements vacants*. On observe que leur nombre est resté plus ou moins constant depuis 1975 (avec un minimum de 16 logements vacants) tandis que le nombre total de logements sur la commune a augmenté (Figure 8).

* 16 logements vacants en 2022 réellement recensés (enquête terrain) - voir ci-après

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018	
Ensemble	245	232	227	235	253	264	284	302	100 %
Résidences principales	185	170	173	171	179	200	213	220	73 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	48	40	36	48	46	47	50	56	18 %
Logements vacants	12	22	18	16	28	16	21	26	9 %

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Figure 8 - Évolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2018, source INSEE

Les logements vacants ont été recensés en 2022 par une enquête de terrain réalisée par les élus. 6 logements sont recensés dans les hameaux et 10 au niveau du centre bourg (voir figure 9 et 10).

Figure 9 - Carte des logements vacants dans les hameaux, informations issues d'une enquête de terrain faite par l'équipe municipale, 2021- 2022

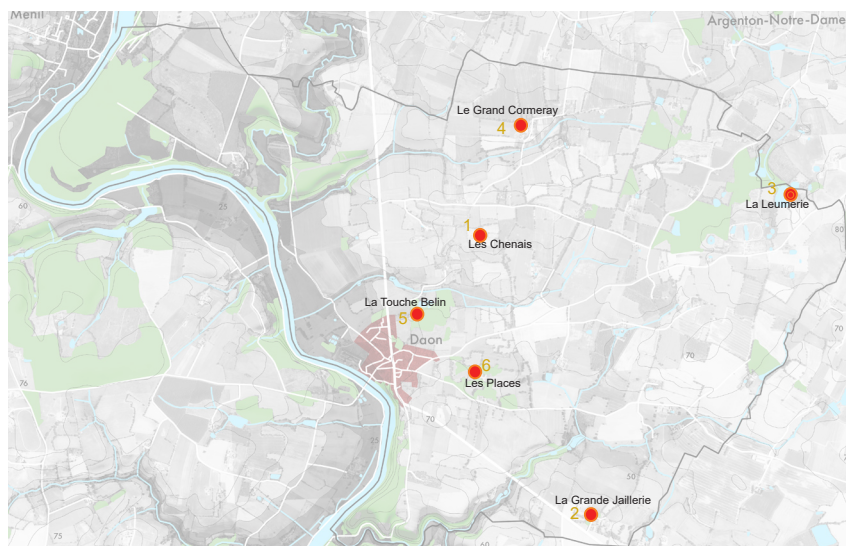


Figure 10 - Carte des logements vacants dans le bourg, informations issues d'une enquête de terrain faite par l'équipe municipale, 2021- 2022

L'objectif présenté dans le SCOT est de réaliser 20 à 40% des logements par la densification et le renouvellement du tissu urbain existant en fonction des potentiels de la commune dans la mesure du possible.

Dans ce sens, l'objectif de la commune sur les 10 prochaines années sera de réhabiliter entre 30 et 50% de ce parc immobilier privé et public. Sur l'espace du bourg cela représenterait entre 3 et 5 terrains à restituer pour le l'habitat (secteur des ateliers municipaux, secteur de l'ancienne école étant des terrains appartenant à la commune par exemple).

Le reste du gisement foncier disponible (fonds de parcelles privées) seront à mettre en avant par de la sensibilisation auprès des propriétaires souhaitant par exemple scinder leur parcelle.

2.3 Consommation des espaces NAF

Les espaces NAF représentent les espaces NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS. Un **bilan des surfaces NAF consommées pour la période de 2011/2021 est de 39 157 m².**

Conformément aux objectifs de la loi «climat et résilience» (Août 2021), la programmation urbaine sur les 10 années à venir devra afficher une réduction d'AU MOINS 50% de la consommation des espaces NAF réelement observés sur les 10 dernières années.

L'objectif maximal de consommation d'espaces NAF dans le projet de Carte Communale se situe au seuil de **19 578 m².**

2.4 Le projet de la carte communale : grandir sans perdre son identité rurale

Daon est une commune rurale. Ce qui crée son attractivité réside dans :

- Ses paysages ruraux et naturels de qualité, avec une relation privilégiée avec la Mayenne, les boisements et paysages agricoles et bocagers.
- Un noyau urbain à échelle humaine, accroché sur un coteau Sud-Est de la Mayenne
- Une vie de bourg créée par des commerces de proximité, une école, un tissu associatif et culturel présent
- Une attractivité touristique extra-communale via le chemin de halage et l'itinéraire cyclable de la VéloFrancette, l'implantation d'une base de loisirs et d'un camping (Communauté de Communes)
- une proximité avec les axes routiers structurants du département et des agglomérations de Château-Gontier-sur-Mayenne, Laval et Angers.

L'objectif de la carte communale est de permettre à la commune de continuer à se développer tout en renforçant l'identité de son territoire.

La stratégie urbaine adoptée consiste à s'appuyer sur le noyau urbain principal constitué du bourg et de la conforter, en tenant compte des contraintes existantes (zones de boisements, zones humides, périmètres de protection...). Le projet s'appuie sur la définition d'une enveloppe urbaine cohérente vis-à-vis de l'environnement naturel existant. Il s'échafaude également sur la nécessité de densifier un cœur urbain pour le rendre plus vivant, confortable, et accueillant. La logique de recherche des espaces vacants et dents creuses, a permis d'établir des extensions urbaines à échelle humaine sans dénaturer la morphologie du village.

Le projet proposé respecte l'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages dans l'esprit des objectifs du développement durable.

En effet, la carte communale prévoit d'une part, suffisamment de secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et de développement économique (U) et d'autre part elle préserve l'ensemble des espaces naturels dans la mesure où ils sont tous classés dans le secteur inconstructible (N).

Ainsi, le zonage proposé permet de composer le territoire communal avec cet objectif et également en travaillant des principes fondamentaux tels que :

- Créer des espaces de vie accueillant, intimes et reliés étroitement avec la vie du bourg
- Privilégier les modes de déplacements doux
- Conforter des orientations de parcelles permettant des implantations bio-climatiques optimales (ensoleillement des façades, pentes)
- Préserver et conforter le maillage arboré, et le réseau hydraulique pour conforter des îlots de fraîcheur nécessaires à la fonction d'habiter.
- Mettre en valeur l'aspect patrimonial du bourg, en insérant des volumes bâtis intégrés à l'identité villageoise

2.5 Le projet de zonage de la carte communale

Le projet de Carte Communale prévoit des secteurs constructibles (zonage U) représentant 1.40% du territoire communal dont 0.11% d'espace nouvellement ouvert à l'urbanisation.

Ces nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation représentent 19 566 m², et respectent donc le seuil maximal de la Loi Climat et Résilience au sujet de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Surface du territoire communal :		18278594 m ²			
	ZONAGE U	ZONAGE Ut	ZONAGE Ua	ZONAGE N	
Projet de CARTE COMMUNALE	255932 m² 1,40 %	27154 m² 0,15 %	1263 m² 0,01 %	17994245 m² 98,44 %	
Dont nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation	4677 m ²		1263 m ²		
	3675 m ²				
	9951 m ²				
total :	18303 m²		1263 m²		
			19566 m²		
			0,11 %		

Figure 13 - Tableau de synthèse des surfaces du zonage du projet de Carte Communale

U	Constructions autorisées
Ua	Constructions autorisées : secteur réservé à l'implantation d'activités (option prévue notamment pour les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées) ;
Ut	Constructions autorisées : secteur constructible réservé uniquement pour les installations à vocation d'activités touristiques (tiny house, habitats légers..)
N	<p>Constructions non - autorisées, à l'exception de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 constructions et installations suivantes (lorsqu'elles 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 ou des paysages) : <ul style="list-style-type: none"> • constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ; • constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ; • constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole. • constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ;

Figure 14 - Descriptif des différents zonages du projet de Carte Communale

2.6 - Justification du choix des 4 secteurs ouverts à l'urbanisation

4 Secteurs ont donc été retenus pour l'ouverture à urbanisation, dont un secteur dédié pour de l'activité exclusivement.

2 secteurs (foncier communal) sont aussi intégrés dans la réflexion de réhabilitation de dents creuses et d'espaces vacants dans l'enveloppe urbaine existante.

Cette réflexion d'ensemble permet de répondre aux besoins d'environ 27 nouveaux logements à l'horizon 2030. Cet objectif répond à la fois à la Loi Climat et Resilience et aux dispositions du SCOT en matière de densité (12 logements /ha exigé et 15 logements/ha souhaité); mettant le curseur entre 23 et 29 logements.

		Nombre de logements :		LOGT COURT TERME	LOGT LONG TERME
loi climat et résilience + SCOT : 12 logt/ha min.	19578 m ²	23		+ / -	
loi climat et résilience + SCOT 15 logt/ha souhaitable	19578 m ²	29		3-5 ans	2030

Renouvellement urbain :			
	Observés	Objectifs	Nbre logements potentiels
Logements vacants identifiés par la mairie dans le diagnostic	10	30%	3
Dents creuses identifiées :	10	50%	5
* parcelle ancienne école	890 m ²		2
* parcelle des ateliers municipaux (après déplacement du hangar)	1740 m ²		3

Ouverture à l'urbanisation :			
Secteurs ciblés :	Foncier	Surfaces :	équivalent logements (12/ha)
Rue Creuse - parcelles CCPCG	Foncier CCPCG	4677 m ²	6
Rue de la Croix Renard	Foncier privé	3675 m ²	4
Arrière résidence senior et parcelle garage	Foncier privé	9951 m ²	12
Chemin du cimetière - arrière parking - secteur artisanal (Ua)	Foncier Communal	1263 m ²	
TOTAL PROJET CARTE COMMUNALE		19566 m²	22

dont env. 88%, soit	18303 m ²	en zone U (Vocation habitat privilégié)
dont env. 12% soit	1263 m ²	en zone Ua (Vocation activité ou équipements obligatoire)

Figure 15- Répartition des objectifs du nombre de logements à l'horizon 2030, du point de vue du renouvellement urbain et de l'ouverture à l'urbanisation de 4 nouveaux secteurs.

SECTEURS CIBLES POUR OUVRIR A L'URBANISATION

- 1 - Rue creuse : **4677 m²**
- 2 - Rue de la Croix Renard: **3675 m²**
- 3 - Arrière de la résidence seniors et de l'ancien garage : **9951 m²**
- 4 - Chemin du cimetière : **1263 m²**

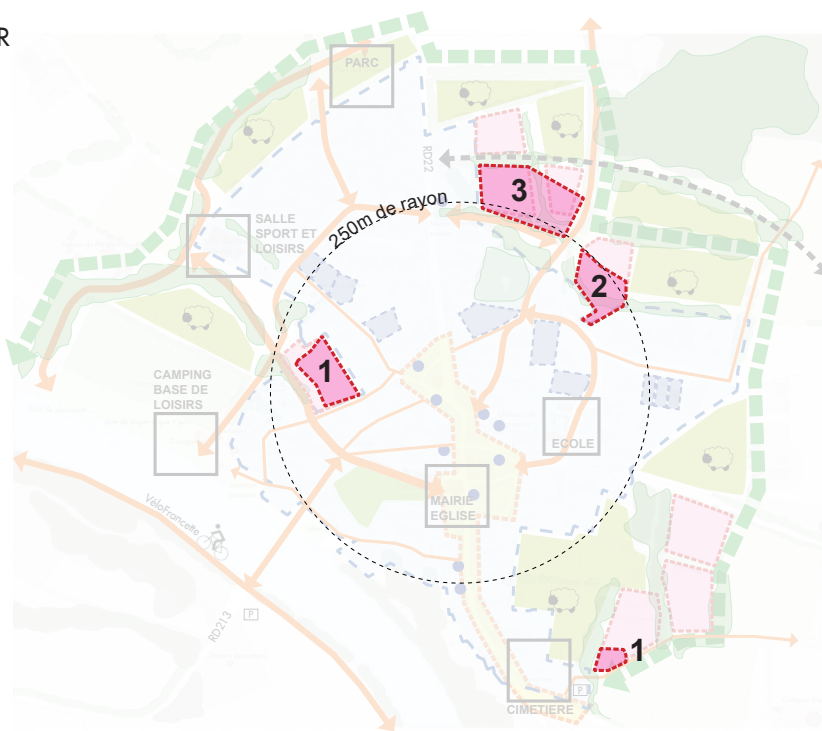


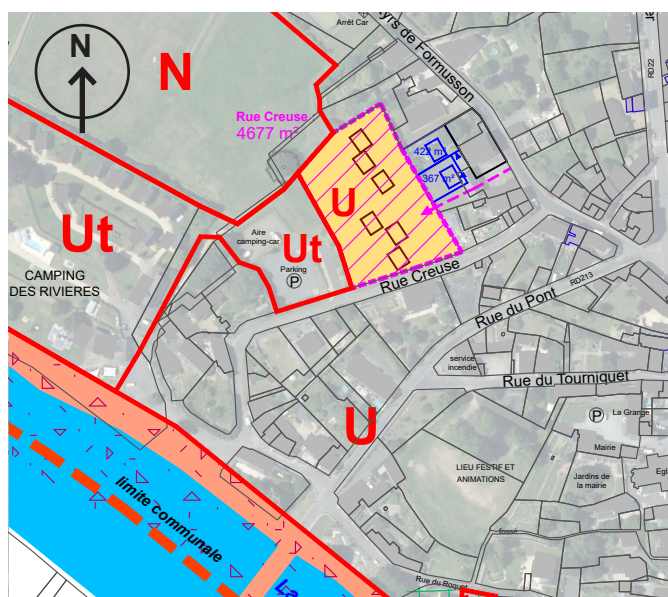
Figure 16- Repérage des 4 secteurs ciblés pour l'ouverture à urbanisation

Secteur 1 - Rue creuse : 4677 m²

Secteur U /

Parcelle cadastrale : 0751

EXISTANT : parcelle appartenant à la communauté de communes du Pays de Château Gontier rattaché à un ensemble de parcelles plus étendues en limite du camping actuel et d'une aire de stationnement pour camping-cars. Cet espace en prairie constitue une réserve foncière qui ne reçoit pas d'usages particuliers, hormis de manière occasionnelle pour des événements en lien avec les activités touristiques et culturelles.



Extrait du plan de zonage avec secteur concerné

Ce secteur est un espace stratégique en

coeur de bourg, avec plusieurs avantages qui en découlent :

- Proximité du centre-bourg et aux espaces de nature faisant le lien entre le jardin de la mairie, la grande prairie naturelle et les abords de la Mayenne
- Proximité avec la salle communale (sport et loisirs), le city-stade et les arrêts de bus scolaire
- Exposition de la parcelle Sud-Sud-Ouest surplombant le coteau
- Accès à privilégier via la parcelle de l'ancienne école donnant sur la Rue des Martyrs de Formusson
- Murs d'enceinte Côté Rue Creuse à préserver

POTENTIEL : accueil de 6 parcelles de logements, s'articulant avec un projet de réhabilitation de la parcelle de l'ancienne école au nord (propriété communale) accueillant 2 autres parcelles.



Photo aérienne du secteur avec localisation des prises de vues (voir page suivante)



1 - City stade et salle communale



2 - Le Chêne majestueux à l'angle de la parcelle



3 - La parcelle : Vue sur l'église



4 - Aire camping-car en bas de la parcelle



5 - La parcelle vue depuis la Rue Creuse avec ses murets à préserver



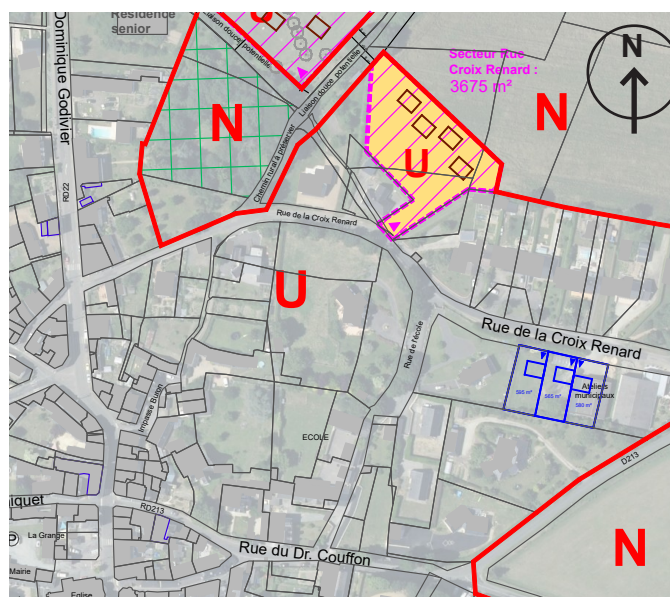
6 - Vue sur l'accès depuis la parcelle de l'Ancienne école au nord - Rue des Martyrs de Formusson

Secteur 2 - Rue de la Croix Renard : 3675 m²

Secteur U /

Parcelle cadastrale : 0770

EXISTANT : parcelle exploitée en céréales (agriculture conventionnelle), constituant un arrière de lotissement et maisons individuelles le long de la Rue de la Croix Renard. Un accès vers la rue compose d'ailleurs une percée dans le front urbain. La parcelle est par ailleurs accessible par un chemin rural plus à l'Est. A l'Ouest de la parcelle, un ancien chemin creux au caractère bocager est un chemin emprunté par les randonneurs car il permet de relier le centre-bourg aux itinéraires de promenade dans la campagne vers le Nord.



Extrait du plan de zonage avec secteur concerné

Ce secteur constitue une frange urbaine à consolider, avec plusieurs avantages qui en découlent :

- Desserte vers une voie urbaine pré-existante (Rue de la Croix Renard)
- Proximité au chemin creux (liaison piétonne entre le bourg et la campagne)
- Proximité avec l'école à 100m au sud (Rue de l'école)
- Exposition Sud-Sud-Ouest privilégiée

POTENTIEL : accueil de 4 parcelles de logements dans la continuité de lotissement existant.

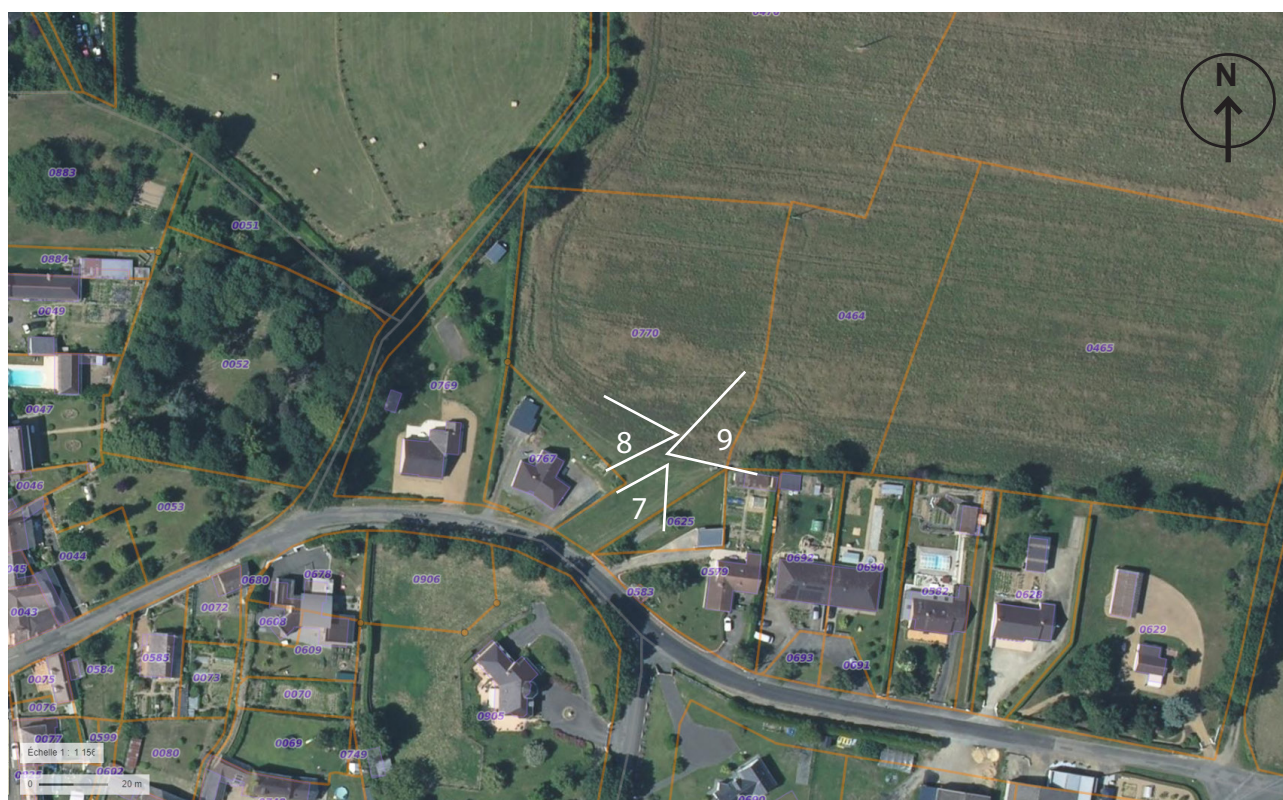


Photo aérienne du secteur avec localisation des prises de vues (voir page suivante)



7 - Encoche du terrain permettant un accès vers la Rue de la Croix Renard



8 - Arrière de la maison d'habitation existante dans l'angle sud de la parcelle



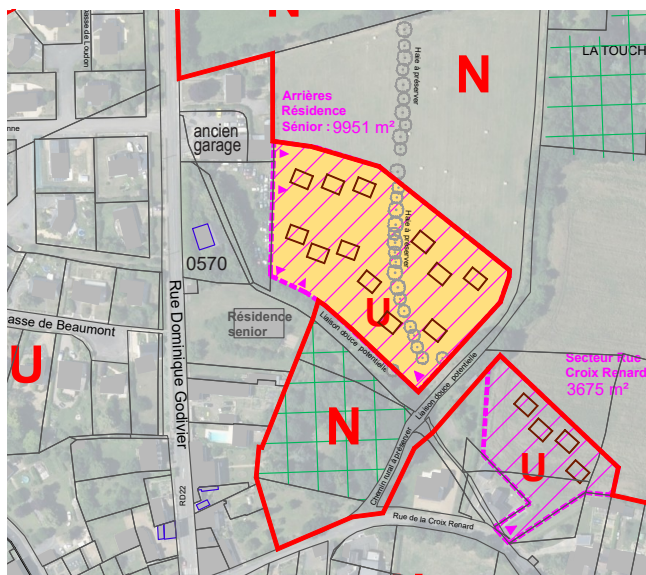
9 - Vue vers l'Est sur l'ensemble de la parcelle agricole et vers la frange plantée en arrière des parcelles de la Rue de la Croix Renard

Secteur 3 - Arrière de la résidence seniors et de l'ancien garage : 9951 m²

Secteur U /

Parcelle cadastrale : 0569

EXISTANT : Parcelle de prairie dans un écriin bocager de qualité et avec une ligne de plantation scindant la parcelle en deux. En limite du chemin creux à l'Est, d'un parc privé arboré au sud, la parcelle constitue aujourd'hui un arrière des secteurs urbanisés en façade de la RD 22 (Rue Dominique Godivier). Sur ce front, une résidence seniors s'est implantée dernièrement, et le garage a cessé son activité avec une vente de la parcelle à la commune. Une maison vacante (parcelle 0570) est également à considérer dans ce secteur.



Extrait du plan de zonage avec secteur concerné

Ce secteur est une opportunité pour requalifier l'entrée d'agglomération. Plusieurs avantages peuvent être cités :

- Proximité au chemin creux à l'Est (liaison piétonne entre le bourg et la campagne)
- Liaison piétonne sécurisée vers la Rue de la Croix Renard et vers l'école à proximité (500m)
- Proximité de l'entrée d'agglomération au nord du bourg (Axe Coudray et Château-Gontier-Sur-Mayenne)
- Secteur en arrière de la RD22 dans un écriin vert, protégé donc des nuisances liées au trafic routier
- Exposition Sud-privilegiée avec légère pente exposée Sud
- Potentielle requalification du front de la RD et de l'entrée d'agglomération avec des accès à créer à l'Ouest de la parcelle.

POTENTIEL : accueil de 12 parcelles de logements, s'articulant avec un projet de requalification de l'entrée d'agglomération.



Photo aérienne du secteur avec localisation des prises de vues (voir page suivante)



10 - Vue vers le Nord de la parcelle avec ses lignes de plantations reconstituant 2 entités de parcelle.



11 - Parcelle de l'ancien garage rachetée par la Commune en entrée d'agglomération sur la RD22



12 - Débouché du chemin rural vers la rue de la Croix Renard - liaison douce avec la parcelle sur sa pointe sud-Est

Secteur 4 - Chemin du cimetière : 1263 m²

Secteur Ua /

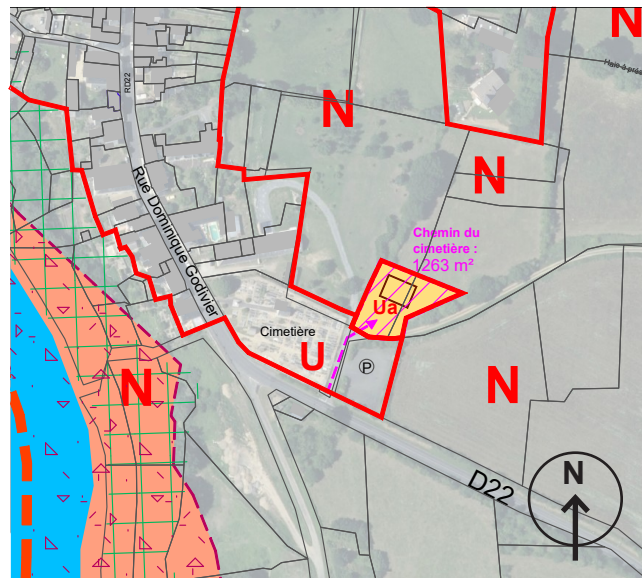
Parcelle cadastrale : 0480 - 0481

EXISTANT : Parcelle à proximité du cimetière et de son parking en entrée Sud de l'agglomération. Un accès existant (chemin rural) permet un entrée sur le haut de la parcelle en lien avec le cimetière. Appartenant pour partie à la commune (0480), cette parcelle est exploitée en herbe.

Ce secteur constitue une réserve à urbaniser permettant l'implantation d'une petite activité artisanale.

Ce secteur exclue de part son zonage l'installation d'habitat puisque l'ensemble de cette frange Est du Bourg n'est accessible que par la Rue Dominique Godivier (axe routier très accidentogène du fait du trafic actuel et de son aménagement). Aucun axe doux n'est possible selon le découpage foncier actuel du secteur (ancien cimetière, parcelles de vergers et de pâtures isolées en arrière des habitations).

POTENTIEL : accueil d'une parcelle d'activité artisanale ou des ateliers municipaux



Extrait du plan de zonage avec secteur concerné



Photo aérienne du secteur avec localisation des prises de vues (voir page suivante)



13 - Vue vers le nord en entrée sur la parcelle



14 - Vue depuis le chemin rural vers le cimetière à l'angle de la parcelle

2.6 Droit de préemption

L'existence d'une carte communale donne compétence au conseil municipal pour instituer le droit de préemption urbain un ou plusieurs périmètres délimités par la carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

La carte communale étant opposable aux projets d'utilisation des sols et aux demandes d'autorisations d'urbanisme visant le périmètre couvert, le maire d'une commune dotée d'un tel document d'urbanisme acquiert la compétence pour statuer, au nom de ladite commune, sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (article R.124-3 du code de l'urbanisme).

3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE THÉMATIQUE

3.1 Incidences sur les milieux naturels et la trame verte et bleue

Malgré l'urbanisation et le développement démographique, le projet souhaite préserver l'identité rurale, la qualité du cadre de vie, et la richesse de l'environnement, en limitant la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels. Les secteurs d'extension ne vont pas impacter de zones naturelles protégées (N2000, ZNIEFF), ni de zones humides. Les linéaires de haies bocagères sont préservés. **La commune à élaborer un dossier identifiant les éléments du patrimoine paysager à protéger au titre L.111-22 et R421-23 du code de l'urbanisme, caractérisé par un inventaire des haies bocagères à préserver sur l'ensemble du territoire communale.**

3.2 Incidences sur les espaces agricoles

Au niveau du bourg, les nouvelles surfaces constructibles vont générer la consommation modérée d'environ 1,95 ha d'espaces agricoles. Finalement, la carte communale va permettre une préservation du capital foncier agricole en favorisant la densification du bourg (5 logements en dents creuses) en limitant au maximum les extensions urbaines et en excluant l'extension des hameaux et la création de nouveaux.

3.3 Incidences sur les sols et la consommation foncière

Le renouvellement urbain a été une priorité et va permettre la réalisation de 5 logements en dents creuses et quelques logements vacants (en moyenne 3).

Puis pour permettra de répondre aux objectifs du SCOT, 22 logements seront construits en extension urbaine (ouverture à l'urbanisation) sur 1,9 ha. Enfin, 1263 m² sont dévolus pour l'activité artisanale. Au total, c'est près de 2 ha qui seront urbanisés en extension urbaine.

3.4 Incidences sur les risques majeurs

Le territoire communal est concerné par un aléa faible en matière de retrait-gonflement des argiles. Ainsi, avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11).

Risque de remontées de nappes : faible sur le bourg, fort le long de la Mayenne et sur certains secteurs agricoles.

Concernant les risques de remontées de nappes, pour rappel, la commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Le risque est faible sur les zones constructibles du bourg, il n'y a donc pas d'incidences. Le long de la Mayenne et sur certains secteurs agricoles, le risque de remontées de nappes est moyen ou fort. Des études géotechniques pourront être réalisées pour confirmer ces aléas.

3.5 Incidences sur l'eau potable

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable : environ 2 463 m³/an. Cette estimation de la consommation des futures logements s'ajoutera à la demande actuelle du réseau. Ainsi, l'augmentation estimée de population ne remet pas en question la capacité d'alimentation.

Un captage d'eau potable se trouve sur la commune de Daon, en, bordure de la Mayenne. La carte communale prend en compte et préserve les périmètres de protection.

3.6 Incidences sur les eaux usées

Le réseau d'assainissement EU du tissu aggloméré est raccordé à la station d'épuration communal de type de type filtres plantés de roseaux, dimensionnée pour 700 équivalents-habitants, et récemment mise en service (2014). La charge entrante à la station était de 198 EH en 2020 et de 116 EH en 2021. On considère qu'un logement équivaut à 2,4 équivalent-habitant (EH). La construction de 27 logements est envisagée sur le territoire communal à échéance 2030. De ce fait, la station d'épuration devra être en mesure de traiter environ 65 EH supplémentaire par rapport à la période actuelle.

3.7 Incidences sur le climat, la qualité de l'air et les énergies

Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants) et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires. Toutefois, les secteurs en extension urbaine ont été localisés à proximité du centre bourg (3 à 5 min à pied). Le fait de favoriser l'implantation des nouveaux logements, à proximité des équipements, des commerces et des services permet d'encourager la population à se déplacer à pied ou à vélos pour les petits trajets du quotidien et d'induire une diminution des déplacements motorisés et ainsi réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques.

4 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR LES SITES NATURA 2000

Une partie de la commune, le long du cours d'eau « La Mayenne », se situe en Zone Natura 2000. Il s'agit de la ZSC « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » (FR5200630). Le projet de Carte Communale ne prévoit pas de secteur d'ouverture à l'urbanisation sur une zone classée NATURA2000, et permet ainsi la préservation de cette zone de toute urbanisation.

Ainsi, l'élaboration de la carte communale ne générera pas d'incidences sur ce site Natura 2000.

5 - CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUES POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DE LA CARTE COMMUNALE

Afin d'évaluer les incidences réelles de la carte communale sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Au total, une cinquantaine d'indicateurs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique.

En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la carte communale :

- Superficie de bois
- Linéaire de haies bocagères
- Linéaire de cours d'eau
- SAU Totale sur la commune
- Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune
- Capacité de la STEP
- Charge reçue
- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
- Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune
- Sites BASIAS susceptibles d'avoir généré une pollution
- Sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

6 - ARTICULATION DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

La carte communale de Daon s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur. Elle est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Château-Gontier, les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Mayenne.

Elle prend également en compte le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire.

Étude réalisée entre juillet 2021 et février 2024, par l'Atelier Paul Arène et Dmeau

