

Courrier arrivé le

10 JUL. 2023

Commune de DAON

MAIRIE DE DAON  
MADAME LE MAIRE  
8 PLACE CHANOINE RAIMBAULT  
53200 DAON

Le 6 juillet 2023, à Château-Gontier-sur-Mayenne  
Ref. : (CCPCG / 2023 / 1354)  
Service Urbanisme

**Objet : Avis CCPCG sur le projet de Carte Communale avant enquête publique**

Madame le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier concernant votre projet de carte communale devant être prochainement soumis à enquête publique.

Votre dossier a été analysé lors du bureau communautaire du 4 juillet 2023.

Le projet de carte communale qui nous a été soumis ayant été construit en intégrant les différents objectifs fixés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT approuvé en novembre 2019, il n'amène donc pas de remarque de notre part.

Il est en tout point compatible avec les objectifs qui ont été fixés dans le SCOT du Pays de Château-Gontier, actuellement opposable.

En revanche, nous profitons de ce courrier pour vous faire part de quelques remarques et conseils.

***Concernant le choix des sites identifiés pour le développement résidentiel ...***

Nous ne pouvons que réitérer notre avis concernant le projet retenu pour la parcelle 751 en cœur de bourg (Cf. copie du courrier daté du 10 octobre 2022 annexé à ce courrier).

Je vous rappelle que cette dernière fait partie d'une réserve foncière plus vaste que la Communauté communes souhaite réserver à l'évolution des activités touristiques et de loisirs sur ce site en bordure de rivière et de camping, ce qui n'est pas compatible avec le projet de valorisation résidentiel que vous avez inscrit dans votre projet de carte communale.

***Concernant le volet touristique et de loisirs ...***

Les emprises propriétés de la Communauté de communes s'inscrivant en continuité Nord du camping ont reçu un classement en zones non constructibles (zone N).

Même si aucun projet n'est effectivement programmé à court terme par la CCPCG sur ce site, nous attirons votre attention sur le fait qu'un tel classement remet en cause tout projet de mise en valeur du site. Son aménagement nécessitera forcément une révision préalable de la carte communale.

Nous vous invitons à adapter le zonage retenu pour anticiper les besoins liés une valorisation future de ce site.

***Concernant les choix de développement économique ...***

Vous avez fait le choix d'identifier une emprise d'un peu plus de 1200 m<sup>2</sup> de manière à y permettre l'implantation d'activité(s) économique(s).

Nous vous rappelons que si le projet nécessite un aménagement d'ensemble, il devra être porté par la Communauté de communes qui en a la compétence.

Aujourd'hui, la collectivité s'est déjà engagée sur de tels projets sur les communes de La Roche-Neuville et de Gennes-Longuefuye. Un tel aménagement ne pourra donc être programmé à court terme sur votre territoire.

Si le projet ne nécessite pas d'aménagement d'ensemble, vous pourrez autoriser l'implantation d'activité(s) sur ce site. En revanche, avant de valider définitivement ce choix, nous vous conseillons de vérifier que l'accès est adapté et suffisant pour desservir le projet envisagé, et que le site est bien desservi par les différents réseaux.

En effet, cet espace étant identifié en zone constructible, la desserte et / ou les éventuels renforcements induits seront à votre charge.

#### **Concernant les Servitudes d'utilité publique ...**

Dans le dossier qui nous a été communiqué, le plan des servitudes n'a pas été joint. A ce jour, il n'y est fait référence que page 111 du rapport de présentation et sur un format qui ne permet pas d'être exploité par un pétitionnaire.

Il serait intéressant que la liste et qu'une cartographie puissent être annexées au dossier pour en faciliter la prise en compte.

#### **Concernant la transmission des données après l'approbation du document ...**

Je vous rappelle que la Communauté de communes gère, pour le compte des communes du territoire, l'instruction du droit des sols. A ce titre, nous vous demandons de transmettre une version papier au service urbanisme du dossier d'approbation ainsi que sa numérisation permettant ainsi d'intégrer les éléments dans le logiciel « Droits de Cités ».

Si vous le souhaitez, le service SIG pourra vous accompagner pour téléverser le dossier sur le Géoportail de l'Urbanisme.

#### **Mise en place du Droit de préemption pour accompagner la mise en place des projets ...**

Pour rappel, la carte communale ne précise que le caractère « constructible » des terrains. Il ne permet ni de spécifier leur destination (*hormis pour une vocation économique*), ni d'imposer la mise en place d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Seule une maîtrise foncière des terrains par la collectivité permet d'assurer la mise en place des projets tels que vous les avez définis, et d'assurer entre autres le respect des objectifs de densité minimale imposée par le SCOT sur les zones de projets résidentiels (*minimum de 12 logements par hectare / densité de 15 logements minimum recommandée*).

Nous vous invitons donc, suite à l'approbation de votre carte communale, à définir comme le prévoit l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les secteurs faisant l'objet d'un droit de préemption par délibération du conseil municipal. Vous devrez préciser les périmètres concernés et les projets envisagés sur chacun des sites.

#### **Vers une évolution prochaine du SCOT ...**

Enfin, nous vous rappelons que le SRADDET des Pays de la Loire est en cours de modification de manière, entre autres, à territorialiser les objectifs de réduction de consommation d'espace et d'artificialisation.

L'évolution de ce document entraînera, de fait, une révision du SCOT. Suite à son approbation, une mise en compatibilité de la carte communale pourrait être nécessaire.

Si le calendrier reste inchangé, le SCOT révisé devra être approuvé au plus tard en août 2026, et la carte communale en août 2027.

Nous restons à votre disposition pour vous apporter les éclairages que vous jugeriez utiles.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.



Pour le Président,  
Le Directeur Général des  
Services