



DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

PROJET EMILE

VORWERK
DONNEMAIN-SAINT-MAMES (28)

Pièce jointe n° 4 : Compatibilité aux documents
d'urbanisme



KALIÈS

Étude & conseil
en environnement,
énergie & risques industriels

REVISIONS

Date	Version	Objet de la version
12/08/2022	1	Version finale

I. DISPOSITIONS D'URBANISME

Le site est localisé sur la commune de Donnemain-Saint-Mamès, concernée par plusieurs documents d'urbanisme décrits ci-après.

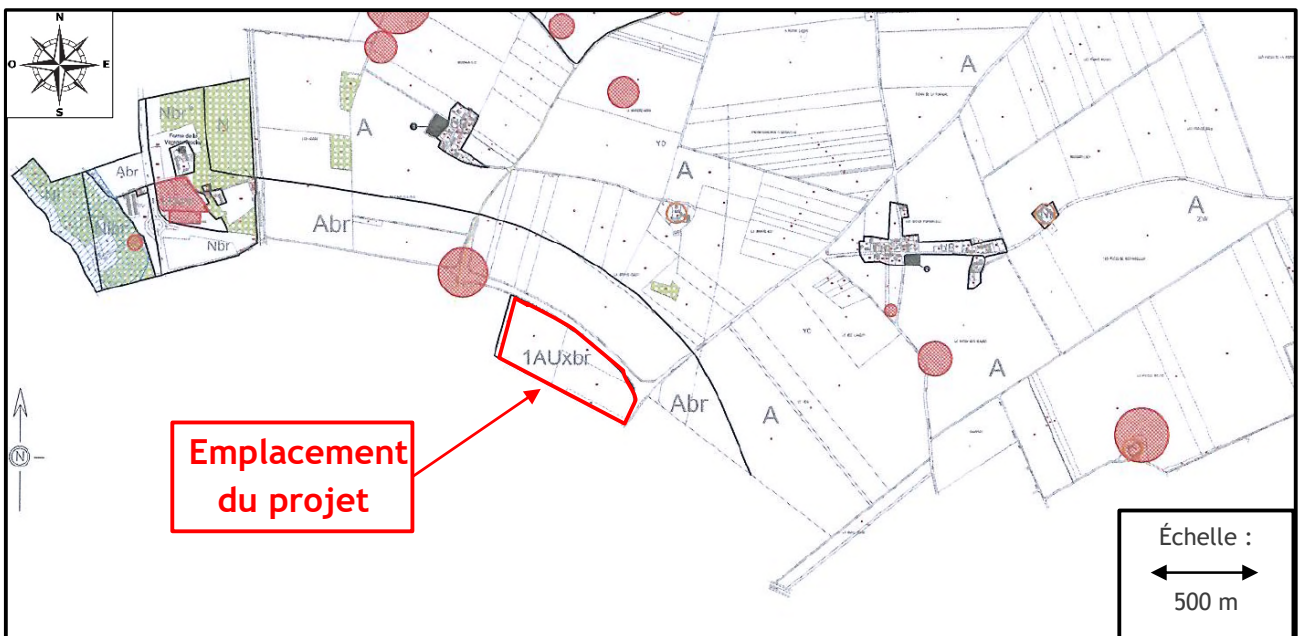
I.1. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Donnemain-Saint-Mamès a été approuvé par le conseil municipal en avril 2011 et s'applique actuellement sur la commune. A noter qu'un PLU du Grand Châteaudun est en cours de rédaction et devrait être approuvé au premier trimestre 2023.


I.1.1 ZONAGE

Au regard du zonage du PLU, dont un extrait est présenté ci-dessous, le site VORWERK est situé en zone 1AUxbr, et plus précisément dans la zone de la Bruyère, destinée à tout type d'activité.

Figure 1. Extrait du zonage du PLU



Légende :

- A Zone agricole
- Abr Zone A exposée aux nuisances de bruit de la route nationale 10
- 1AUxbr Zone dédiée aux activités économiques exposée aux nuisances de bruit de la route nationale 10
-  Zones de vestiges archéologiques

Cette zone est destinée à une urbanisation sous forme d'activités principalement industrielles, le projet s'inscrit donc totalement dans le cadre du PLU.

I.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PERIMETRES DE PROTECTION

Les parcelles du projet sont concernées par plusieurs servitudes :

- Servitude aéronautique de dégagement (PT5) ;
- Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3) ;
- Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations (PT1).

I.2.1 SERVITUDE AERONAUTIQUE DE DEGAGEMENT

Les parcelles du projet sont concernées par une servitude aéronautique de dégagement, initialement liée à la présence de la base aérienne 279 de l'armée de l'air de Châteaudun. Ce site a toutefois été fermé par l'armée de l'air et est en cours de reconversion.

Le projet de VORWERK reposant sur la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 13,10 m, il n'est pas de nature à perturber la servitude de dégagement.

I.2.2 SERVITUDE RELATIVE AUX COMMUNICATION TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES

Cette servitude concerne le réseau téléphonique et télégraphique reliant les communes de Châteaudun et Chartres, et a pour objectif de permettre l'exploitation et l'entretien des abords et des réseaux déployés ou projetés (article L48 du code des postes et des communications électroniques).

Le projet de VORWERK n'est pas de nature à porter atteinte au fonctionnement de ces réseaux, aucune construction n'étant prévue au niveau du réseau.

I.2.3 SERVITUDE DE PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES

Dans ce périmètre de protection, il est interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre radioélectrique et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieure à la valeur compatible avec l'exploitation du centre (article R30 du code des postes et des communications électroniques).

Le projet de VORWERK n'est pas de nature à perturber la gamme d'ondes radioélectriques du centre, les activités du site n'étant pas à l'origine d'onde radioélectriques.

I.3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

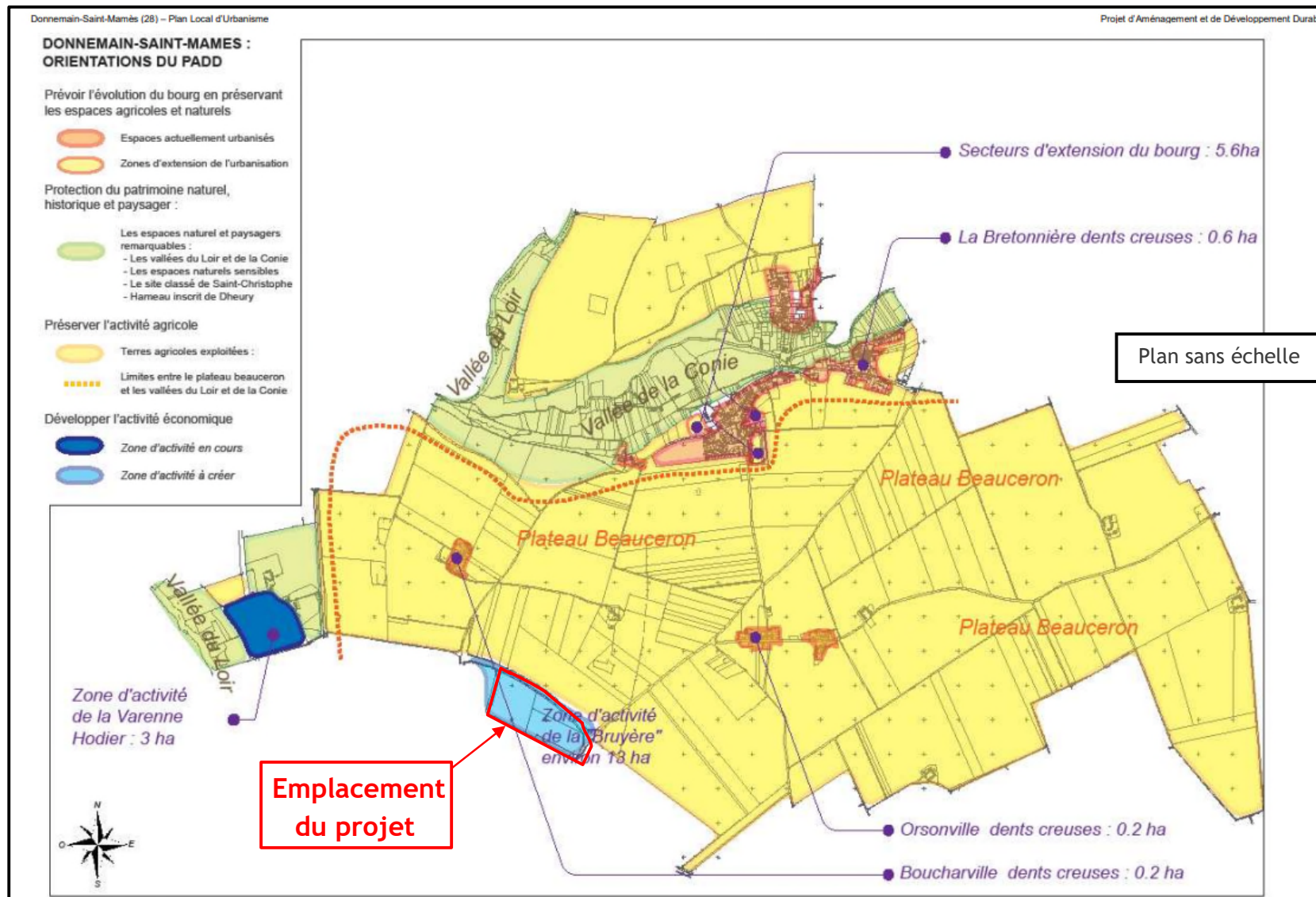
Les informations ci-dessous sont tirées du PADD annexé au PLU de Donnemain-Saint-Mamès. Il convient de préciser que le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Le PADD de Donnemain-Saint-Mamès s'articule autour de 4 axes de développement :

- Maîtriser le développement démographique ;
- Prévoir l'évolution du bourg en préservant les espaces agricoles et naturels ;
- Protéger le patrimoine naturel, historique et paysager ;
- Permettre le développement des activités économiques.

La figure n° 2 en page suivante illustre les orientations du PADD de Donnemain-Saint-Mamès.

Figure 2. Carte d'orientation du PADD (source : site Internet de la mairie de Donnemain-Saint-Mamès)



Le projet de VORWERK étant localisé dans la zone d'activité « la Bruyère », zone d'activité à créer, il est donc compatible avec les orientations du PADD.