

Sommaire

1. Maîtriser le développement démographique

1.1 Capacité d'accueil de la commune

1.2 Tendances démographiques

2. Prévoir l'évolution du bourg en préservant les espaces agricoles et naturels

2.1 Orientations générales

2.2 Projet de développement du bourg et des hameaux

3. Protéger le patrimoine naturel, historique et paysager

3.1 Protéger les espaces naturels sensibles

3.2 Protéger les éléments de paysages qui valorisent le territoire communal

3.3 Promouvoir la qualité des interventions sur le bâti et la protection du patrimoine

4. Permettre le développement des activités économiques

p.2

p.2

p.3

p.4

p.4

p.4

p.5

p.5

p.5

p.5

p.5

Notice explicative

Le PADD est un document prospectif qui fixe les orientations générales, qui détaille la politique d'aménagement et de développement de la commune à un horizon de 10 ans.

Ce document n'est pas directement opposable aux permis de construire mais constitue la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU est notamment rédigé en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1. Maîtriser le développement démographique

La commune de Donnemain-Saint-Mamès souhaite poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en poursuivant plusieurs objectifs :

- assurer un renouvellement de la population par l'arrivée de nouveaux habitants,
- dynamiser la vie de la commune,
- répondre à la demande des personnes à la recherche d'un logement sur la commune.

La commune de Donnemain-Saint-Mamès envisage un développement plus mesuré pour garantir une intégration progressive des nouvelles populations.

En effet, depuis 1999, la commune enregistre un rythme de construction élevé d'approximativement 4 constructions neuves par an. La mise en vente de parcelles en accession à la propriété dans le lotissement de la « Pierre Légère » (44 lots) a permis l'accueil de nombreux ménages. Les élus souhaitent créer les meilleures conditions possibles pour intégrer ces nouveaux habitants notamment par la réadaptation des équipements existants (locaux scolaires, station d'épuration).

L'objectif à atteindre consiste à maîtriser et envisager dans la durée le développement démographique pour :

- conserver une cohésion sociale dans le village en intégrant progressivement les nouveaux habitants,
- éviter des surcoûts en cas d'afflux trop important de nouveaux habitants : création de nouveaux équipements, dépenses en réseaux,
- maintenir le caractère rural du village,
- éviter l'apport de déséquilibres démographiques au sein de la population.

1.1 Capacité d'accueil de la commune

Équipement scolaire :

Les communes de Donnemain-Saint-Mamès, Moléans et St-Christophe sont regroupées en Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique et de Ramassage Scolaire.

Donnemain-Saint-Mamès dispose :

- d'une école maternelle (3 sections),
- de 2 classes de primaire (CP-CE1),
- d'une cantine scolaire,
- d'un accueil de loisirs.

Depuis 2002-2003 le nombre d'élèves augmente régulièrement. Avec la construction du nouveau lotissement, le syndicat prévoit une augmentation importante des effectifs scolaires et la création d'une classe supplémentaire dès la rentrée 2008-2009. Par ailleurs, avec l'apport de cette nouvelle population, la capacité d'accueil de la cantine scolaire a atteint ses limites.

Assainissement :

La commune a opté en 1999 pour un assainissement mixte. La zone d'assainissement collectif dessert le bourg et les zones d'urbanisation périphériques sur Dheury, rue Jean Moulin la Croix-Mallet, la Bretonnière, Orsonville-Ouest et Boucharville.

La station d'épuration actuelle (réalisée en 1979) est de type boues activées à aération prolongée. Elle présente une capacité nominale de 600 équivalents-habitants.

La future station d'épuration de Donnemain-Saint-Mamès sera dimensionnée pour traiter les eaux usées domestiques de 85 logements supplémentaires. C'est pourquoi sa capacité nominale sera de 800 E.H. Le traitement des boues issues de la station d'épuration sera effectué par un procédé bassins à rysophites. Les effluents traités seront rejetés dans la Conie.

La municipalité souhaite supprimer l'actuel emplacement réservé destiné à accueillir la future station d'épuration et le positionner au coin de la parcelle D490, en limite de la parcelle D487.

Alimentation en eau potable :

La commune rencontre des difficultés quant à la qualité de l'eau distribuée. Des solutions devront être envisagées pour remédier à ce problème.

Eaux pluviales : un bassin de rétention des eaux pluviales de la rue Jules Ferry est prévu sur une parcelle contigüe au cimetière et appartenant à la commune.

Cimetière : la commune dispose d'une réserve de terrain en cas de besoin d'extension.

La commune dispose d'autres équipements (terrain de sport et salle de loisirs) suffisants pour supporter une croissance modérée de la population.

1.2 Tendances démographiques

La population en 2007 est estimée à 630 habitants. En 2009, une fois le nouveau lotissement de la Pierre Légère terminé, la population avoisinera 800 individus et la commune comptera 58 résidences principales supplémentaires par rapport à 1999, soit 5.8 résidences nouvelles par an. Le nombre de personnes par ménage reste stable (2,7) alors que la tendance nationale est plutôt à la baisse. Cette stabilisation s'explique par l'arrivée de nombreuses familles ces dernières années. La commune se développe et accueille de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages. Le taux d'occupation des logements devrait ainsi se maintenir voir augmenter dans les années à venir.

Compte-tenu de l'implantation du nouveau lotissement de la « nouvelle pierre légère » :

- de la rapidité de vente et de construction des 44 lots disponibles,
- du fort impact généré par l'arrivée de ces nouveaux habitants sur la démographie de la commune,
- de l'impact de ces nouveaux arrivants sur les services à rendre à la population (école, accueil de loisirs,
- assainissement collectif, etc ...);

Le Conseil municipal souhaite, dans un premier temps, « digérer » les nouveaux arrivants et leur impact sur la commune, et fait donc le choix d'une perspective de développement **très modéré** sur le court et le moyen terme (jusqu'en 2015). Au-delà de cette date, la reprise d'un développement démographique **modéré** est souhaitable.

Projection démographique et définitions des besoins en surface à urbaniser sur la période 2009-2015 :

- **Un développement très modéré :**

Un développement très modéré doit permettre à la commune de conserver au minimum le même nombre d'habitants d'ici 2019 ce qui nécessite la construction de 2 logements par an.

2 logements neufs par an soient 12 entre 2009 et 2015

100% de logements individuels;

0% de logements intermédiaires ou groupés

12 x 900 m² = 1.1 ha

Total = 1.1 ha

- **Un développement modéré :**

Un développement modéré correspond à la réalisation de 3 logements neufs par an.

3 logements neufs par an soient 12 entre 2015 et 2019

100% de logements individuels;

0% de logements intermédiaires ou groupés

12 x 900 m² = 1.1 ha

Total = 1.1 ha

▪ Le projet de résidence sénior

Un projet de résidence sénior proposant 60 logements et comprenant des services communs est en cours sur la commune de Donnemain (Arcady Concept). Cette réalisation devrait avoir une incidence assez forte sur la structure de la population.

Ce projet doit s'implanter sur les parcelles situées à l'extrémité Ouest du bourg au Sud du «Chemin Vert» sur une surface d'approximativement 2.7 ha.

Total = 2.7 ha

Total des besoins sur la période 2009-2019 = 4.9 ha

La vacance dans le parc de logement de Donnemain-Saint-Mamès étant très faible, l'arrivée de nouveaux habitants se traduira essentiellement par la construction de logements neufs. Le Conseil municipal souhaite poursuivre l'accueil de pavillons individuels. Si le projet de résidence sénior ne peut pas se réaliser, la municipalité a évoqué la possibilité de réaliser un projet mixte dans le secteur du «Chemin Vert» comprenant des logements sociaux, un parcellaire différencié et des espaces publics.

2. Prévoir l'évolution du bourg en préservant les espaces agricoles et naturels

2.1 Orientations générales

Depuis les années 70, la commune s'est développée dans le bourg et les hameaux de Boucharville, Orsonville et Dheury. Sur le coteau sud de la Conie, les phases de construction successives ont étiré les zones urbanisées le long des voies principales, réunissant parfois des hameaux séparés en une entité urbaine unique à l'exemple de Donnemain-Saint-Mamès/La Croix-Mallet/La Bretonnière. La commune se développe aujourd'hui avec la réalisation du lotissement « la Pierre Légère ».

Pour préserver la qualité du patrimoine paysager et naturel, l'identité du bourg et limiter les contraintes vis-à-vis des activités agricoles, la commune souhaite conserver un habitat groupé sur le bourg et éviter le mitage et l'urbanisation linéaire. Ce type de développement permet d'éviter des surcoûts pour la collectivité en termes d'infrastructures (réseaux, aménagements de voies, collecte des ordures ménagères, transports scolaires, ...) et l'augmentation des déplacements automobiles individuels.

Estimant que le PLU de 2004 comporte suffisamment de secteurs urbanisables, le Conseil municipal ne souhaite pas créer de nouveaux secteurs à urbaniser.

2.2 Projet de développement du bourg et des hameaux

Les extensions urbaines du bourg ne devront pas altérer son image et son caractère, facteur important d'attractivité de la commune.

Les possibilités d'extensions de la commune sont contraintes par plusieurs éléments :

- les secteurs naturels sensibles de la vallée de Conie : ZNIEFF «Vallée de la Conie» et «Basse Vallée de la Conie»,
- les espaces boisés à protéger au Nord,
- les secteurs inondables,
- la proximité d'exploitations agricoles,
- les parcelles agricoles exploitées au Sud.

Dans l'actuel PLU, les zones réservées pour l'urbanisation future (1AU) représentent 9,4 ha. 3,8 ha sont en cours d'urbanisation en partie ouest du bourg pour la réalisation du lotissement de la Pierre Légère. Le reste des zones 1AU (5,6 ha) n'a pas été consommé.

Ces zones sont toutes situées sur le bourg de Donnemain-Saint-Mamès, évitant ainsi une dispersion de l'habitat sur le territoire et conservant la proximité des équipements et services pour les habitants. Ces secteurs d'ores et déjà affectés à l'urbanisation dans le PLU actuellement en vigueur seront retranscrits à l'identique dans le PLU en cours de révision, portant ainsi les surfaces destinées à accueillir de nouvelles habitations à 5.6 ha.

Le bourg :

- Secteur situé au Nord de «la Pierre Légère» au lieu dit «Les Ouches de Donnemain» : 1.5 ha
- Secteur situé à l'extrémité Ouest du bourg au Nord du «Chemin Vert» : 1.4 ha
- Secteur situé à l'extrémité Ouest du bourg au Sud du «Chemin Vert» : 2.7 ha

Total surface : 5.6 ha

Le hameau de la Bretonnière est contraint dans son développement principalement par :

- les secteurs naturels sensibles de la vallée de Conie : ZNIEFF «Vallée de la Conie» et «Basse Vallée de la Conie»,
- les espaces boisés à protéger au Nord,
- les secteurs inondables,
- la proximité d'exploitations agricoles,
- les parcelles agricoles exploitées au Sud.

Ce hameau pourrait accueillir quelques habitations supplémentaires dans les dents creuses.

Total Surface : 0.6 ha

Le hameau de Boucharville est contraint dans son développement principalement par :

- la proximité d'une exploitation agricole,
- les parcelles agricoles exploitées.

Total surface : 0.2 ha

Le hameau de Dheury est contraint dans son développement principalement par :

- les secteurs naturels sensibles de la vallée de Conie : ZNIEFF «Vallée de la Conie» et «Basse Vallée de la Conie»,
- les secteurs inondables au Sud,
- son inscription à l'inventaire des sites : «Hameau de Dheury»,
- la proximité du site classé de «Saint-Christophe»,
- les espaces boisés à protéger au Sud.

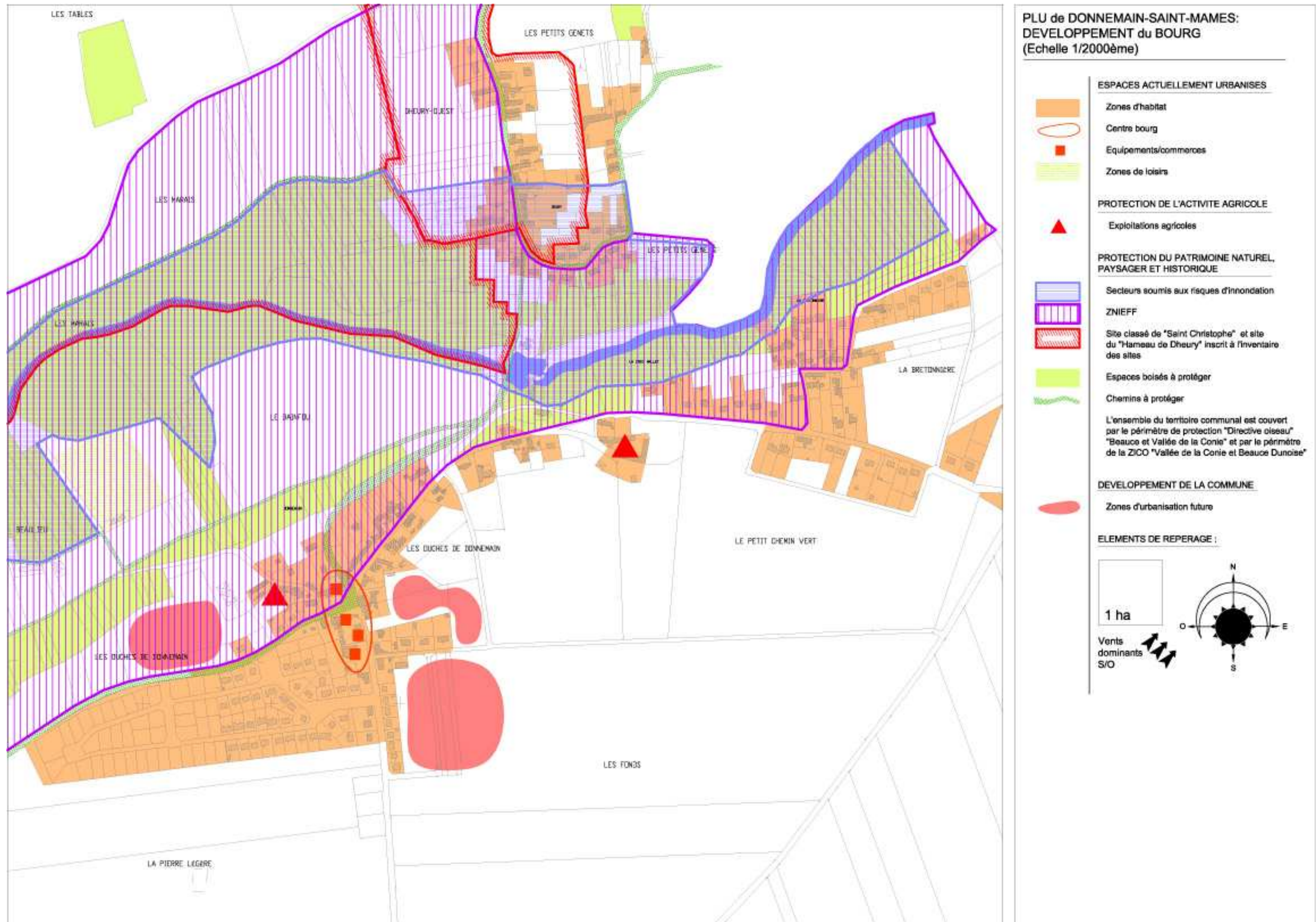
Ce hameau présente un caractère patrimonial historique, paysager et naturel très fort, y développer l'urbanisation pourrait dénaturer le site et doit être envisagé avec précaution.

Le hameau d'Orsonville est contraint dans son développement principalement par :

- les parcelles agricoles exploitées.

Ce hameau pourrait accueillir quelques habitations supplémentaires dans les dents creuses

Total surface : 0.2 ha



3. Protéger le patrimoine naturel, paysager et bâti

3.1 Les espaces naturels sensibles

3 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) sont relevées sur le territoire de Donnemain :

- la ZNIEFF de type 1 « Vallée du Loir de Bonneval à Cloyes »,
- la ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Conie »,
- la ZNIEFF de type 2 « Basse vallée de la Conie ».
- le périmètre Natura 2000 Directive Habitat « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun »,
- le périmètre Natura 2000 Directive Oiseau « Beauce et Vallée de la Conie ».

Les secteurs soumis aux risques d'inondations : un PPRI sur le Loir a été prescrit le 23 septembre 2005. Ce PPRI permettra de connaître le périmètre d'inondation de cette crue ce qui aura pour effet de modifier le périmètre inscrit sur les plans de servitudes actuels. Une zone totalement inconstructible a été définie dans le PLU de 2004 sur les espaces soumis aux risques d'inondation, périmètre retranscrit dans le présent document.

3.2 Protéger les éléments de paysage qui valorisent le territoire communal

- Le site de Saint-Christophe classé à l'inventaire des sites par décret du 26 avril 1989 en raison de la qualité de ses paysages, d'un intérêt floristique, et de la présence de sites archéologiques.
- Le hameau de Dheury inscrit à l'inventaire des sites en raison de sa composition urbaine originale et de son architecture spécifique.
- Les Vallées du Loir et de la Conie.
- Les ensembles boisés correspondant à ceux actuellement protégés dans le PLU.

3.3 Promouvoir la qualité des interventions sur le bâti et la protection du patrimoine local

La commune souhaite conserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâti ancien. Le PLU de 2004 prévoit des dispositions spécifiques sur le hameau de Dheury pour préserver les éléments architecturaux qui le caractérisent.



4. Permettre le développement des activités économiques

Le passage de la RN10 et de la déviation de Châteaudun (15 à 16 000 véhicules/jours) sur le territoire de Donnemain-Saint-Mamès constitue un facteur d'attractivité économique très fort. Deux zones d'activités situées le long de ces axes sont inscrites dans l'actuel PLU de Donnemain-Saint-Mamès :


- La zone de la Varenne Hodier, qui s'étend sur 3 hectares environs, fait partie de la Zone d'Activité de la Région Dunoise qui s'étend sur une vingtaine d'hectares en bordure de la RN10. Il reste de l'espace disponible pour l'accueil de nouvelles activités.
- La zone d'activité de la Bruyère qui s'étend sur environs 13 ha et dont le maître d'ouvrage est la Communauté de communes des Plaines et Vallées Dunoises compétente pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'un parc d'activités intercommunal. Ces terrains, en prolongement de la zone d'activité de Châteaudun, n'ont pas été encore consommés.

DONNEMAIN-SAINT-MAMÈS : ORIENTATIONS DU PADD



Prévoir l'évolution du bourg en préservant les espaces agricoles et naturels

-  Espaces actuellement urbanisés
-  Zones d'extension de l'urbanisation



Protection du patrimoine naturel, historique et paysager :

-  Les espaces naturel et paysagers remarquables :
 - Les vallées du Loir et de la Conie
 - Les espaces naturels sensibles
 - Le site classé de Saint-Christophe
 - Hameau inscrit de Dheury

Préserver l'activité agricole

-  Terres agricoles exploitées :
-  Limites entre le plateau beauceron et les vallées du Loir et de la Conie

Développer l'activité économique

-  Zone d'activité en cours
-  Zone d'activité à créer

