

Commune de

# DENÉE

## Plan Local d'Urbanisme



### Note de présentation non technique



Fait à DENÉE,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 20/05/2025**

Dossier 21054423  
16/09/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des Petites  
Granges  
49400 Saumur  
02.41.51.98.39

## Table des matières

---

<b>COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE .....</b>	<b>3</b>
<b>SUJETS SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....</b>	<b>4</b>
1.1 Les points clés du projet de PLU .....	4
1.1.1 Pour le diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement .....	4
1.1.2 Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	7
1.2 Les points clés des pièces réglementaires .....	8
1.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	8
1.2.2 Le règlement.....	11
1.3 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée .....	14
1.3.1 Principes de l'évaluation environnementale .....	14
1.4 Evaluation environnementale et choix des sites d'urbanisation.....	15
1.4.1 Les mesures d'évitement en amont .....	15
1.4.2 Analyse des secteurs retenus et étudiés .....	16
1.4.3 Synthèse des impacts et des mesures du PLU par thématique présentée .....	18

## COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE

**Mairie de Denée**  
3 Rue du Huit Mai,  
49190 Denée

[contact@mairie-denee.fr](mailto:contact@mairie-denee.fr)

## SUJETS SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**Cette notice de présentation non technique concerne uniquement la révision générale du PLU de Denée.**

L'enquête publique concerne également les sujets suivants :

- Création de trois Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques :
  - Château de Mantelon
  - Eglise et presbytère
  - Domaine de La Noue
- Révision de la ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) en PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine)
- Révision du Schéma d'assainissement collectif de la commune de Denée

# RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

## 1.1 Les points clés du projet de PLU

### 1.1.1 Pour le diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement

Dans un esprit de synthèse, ces points clés sont présentés dans des tableaux exposant, pour chaque grande thématique de cette première étape les **atouts, faiblesses, opportunités et menaces du territoire communal**.

#### 1.1.1.1 Synthèse du cadrage territorial

Denée est une commune rurale qui a su préserver son patrimoine historique civil et religieux ainsi que ses paysages ruraux bénéficiant d'une forte reconnaissance (UNESCO Vallée de la Loire, sites classés, Monuments historiques). Cette richesse historique, naturelle et paysagère lui permet de bénéficier du label « Petite cité de caractère ». Elle bénéficie d'une situation géographique particulière, à proximité de l'agglomération angevine et sur les côteaux et la vallée de la Loire et de ses affluents (le Louet et l'Aubance).

La commune fait partie de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, regroupant 19 communes.

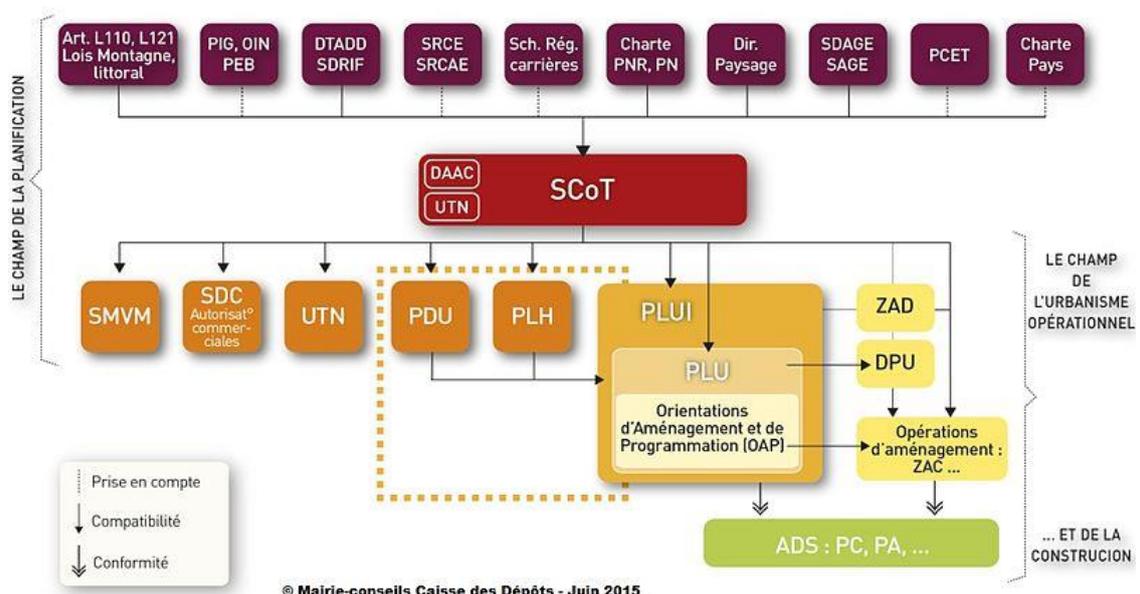
Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un **document d'urbanisme communal** permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. **La réflexion est projetée à l'année 2035, correspondant à la première phase du SCOT (2022-2035)**

Ce document doit respecter tout un arsenal législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatible.

Le PLU de Denée doit être compatible avec :

- le SCOT intégrateur du Pole Métropolitain Loire Angers, arrêté 4 novembre 2024 ;
- Le PLH Loire Layon Aubance 2025-2031, approuvé le 20 mars 2025.

Figure 1. Hiérarchie des documents d'urbanisme



Afin de construire leur projet de PLU, **les élus doivent respecter ces documents et le contenu du code de l'urbanisme.**

Pour mener à bien ce travail, 3 grandes étapes sont nécessaires :

- La réalisation d'un **diagnostic** et d'un **Etat Initial de l'Environnement** qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un **projet** qui est rédigé dans un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Le présent résumé non technique permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement d'une synthèse de ces 3 étapes.

### 1.1.1.2 Synthèse des enjeux du milieu naturel

La commune de Denée dispose d'un patrimoine naturel important et est concerné directement par plusieurs ZNIEFF et zones Natura 2000. Cette richesse écologique est notamment dû à la présence de la vallée de la Loire, qui constitue un **réservoir de biodiversité majeur**. Les prairies situées dans la vallée couvrent une partie importante du Nord de la commune et constituent un réseau essentiel pour le déplacement et l'accueil des espèces mais aussi un habitat pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques.

L'élément majeur qui **participe à la fragmentation du territoire est le bourg de Denée** qui freine le déplacement des espèces et engendre de la pollution lumineuse, mais aussi la RD751 et l'autoroute qui constituent une barrière Est/Ouest.

#### Enjeux sur le milieu physique et le patrimoine naturel

- La protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel, en particulier dans la vallée de la Loire
- Les continuités écologiques dans et hors du bourg
- La prise en compte des zones humides dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement
- L'atténuation des éléments de fragmentation du territoire

### 1.1.1.3 Synthèse des enjeux relatif au paysage et au patrimoine

Deux grandes unités paysagères sont identifiables sur le territoire de Denée : **la Vallée de la Loire, et le plateau agricole**. La vallée de la Loire, recouverte par la végétation offre des ambiances intimistes. Sur le coteau au sud, les fond de vallées, plus humides, laissent place à des prairies bocagères tandis que les coteaux sont recouverts par les vignes.

Ancienne ville fortifié, Denée compte un patrimoine remarquable, qui fait l'objet de plusieurs protections et notamment d'une ZPPAUP sur la partie Nord de la commune, en cours de révision en PVAP. 3 Périmètres Délimités des abords sont également à l'étude. La commune compte également un important patrimoine non-protégé composé de fermes, murets, mais également de châteaux et demeures disséminés sur l'ensemble du territoire et ceinturés de parc paysagers.

## Enjeux identifiés pour les paysages et le patrimoine

- Préserver les cônes de vue mettant en scène le grand paysage mais également les silhouettes bâties et le patrimoine bâti ;
- Traiter de manière qualitative les franges urbaines (bourgs et hameaux) afin de dessiner une transition douce entre le paysage bâti et le paysage agricole ;
- Préserver / Révéler les éléments identitaires du territoire communal ;
- Préserver le patrimoine végétal constituant des éléments marqueurs du paysage.

### 1.1.1.4 Synthèse des enjeux relatif au risques, pollutions et nuisances

Les risques majeurs sur la commune sont : **le risque d'inondation et le risque de retrait et gonflement des argiles**. La commune est particulièrement impactée par l'aléa inondation, notamment par le débordement de la Loire, le Louet et l'Aubance. A ce titre, la commune est couverte par le PPRI du Val du Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire.

Concernant le risque de retrait et gonflement des argiles, il peut être qualifié de moyen sur l'ensemble de la commune.

La commune est concernée par **3 sites potentiellement pollués. De plus, la commune compte 9 ICPE dont 6 agricoles**.

La commune est concernée par une **zone de bruit** sur la D751 et l'A87.

#### Enjeux liés aux risques, pollutions et nuisances :

- La réduction du risque d'inondation par une réglementation adaptée, dans le respect du PPRI
- La prise en compte du risque d'inondation dans les choix d'urbanisation.
- La prise en compte de la zone de bruit dans les choix d'urbanisation.

### 1.1.1.5 Synthèse des enjeux relatifs à la gestion des ressources et le climat

Denée est desservie par la station d'épuration située en retrait de la route de Rochefort, à l'Ouest du bourg. Mise en service en 2017, elle a une capacité nominale de 1 200 EH avec une charge maximale constatée en entrée de 914 EH en 2020. **La station n'apparaît donc pas saturée.**

Le territoire est desservi en eau potable grâce aux **captages situés sur les communes de Rochefort-sur-Loire et Les Ponts-de-Cé**. La commune n'est pas concernée par des périmètres de captage d'eau potable.

La commune possède un **potentiel d'énergie solaire**. Concernant **l'énergie éolienne**, aucun parc n'est présent sur la commune et cette dernière ne se situe pas dans une zone considérée comme favorable au développement éolien par le Schéma régional éolien terrestre des Pays-de-la-Loire. Pour les autres énergies renouvelables, l'analyse du potentiel de la commune demande des études particulières.

La collecte et le traitement des déchets est gérée par le syndicat 3RD'Anjou. La gestion des déchets différenciée permet de renforcer le recyclage. Aucune déchetterie n'est recensée sur le territoire communal mais les habitants peuvent bénéficier des déchetteries situées à proximité.

La commune ne compte **aucune carrière en exploitation**.

## Enjeux liés à la gestion des ressources

- La promotion de l'utilisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire
- La limitation du prolongement des réseaux en extension urbaine

L'anticipation de la collecte des déchets dans les futurs aménagements urbains (concentrer l'urbanisation auprès des secteurs de collecte des déchets et prévoir les dispositifs de collecte dans les nouveaux quartiers avec notamment une voirie adaptée, des points de recyclage, etc.).

## 1.1.2 Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal 17 septembre 2024.** Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, **projet politique** est articulé autour de **6 orientations**

**Ces 6 orientations sont déclinées en objectifs.** L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU de Denée.

Ce projet d'aménagement intègre la réflexion du développement de la commune à différentes échelles : du bourg, échelle locale de proximité, à celle du bassin ligérien en passant par une réflexion sur les connexions avec polarités voisines.

Le territoire communal se trouve ainsi à la croisée de plusieurs dynamiques dont il se doit de répondre tout en assurant la résilience des fonctionnalités face au risque d'inondation.

### **ORIENTATION 1 - UN TERRITOIRE ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLEE DE LA LOIRE**

- La vallée de la Loire, un espace au patrimoine naturel remarquable
- Le bourg, pivot entre la vallée et le plateau
- Le plateau agricole, paysage de bocage et de vigne

### **ORIENTATION 2 - UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE DENEÉ**

- Conforter le centre bourg
- Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant
- Pacifier la circulation routière dans le bourg

### **ORIENTATION 3 - DENEÉ, UN CADRE DE VIE DE QUALITE A PROXIMITE DE POLE URBAIN**

- Mettre en valeur le cadre de vie
- Viser une population d'environ 1 525 habitants
- Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages
- Relier les polarités voisines par des liaisons douces

### **ORIENTATION 4 -VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE**

- Renforcer la trame verte et bleue
- Développer la nature en ville
- Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient
- Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue
- Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie

## ORIENTATION 5 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL

- Consolider les sites d'activités existants
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
- Favoriser le développement du tourisme vert

## LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Tendre vers une densité minimale d'opérations de 20 logements par hectare en moyenne sur la commune
- Viser une consommation maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 1,38 ha entre 2022 et 2035 en extension urbaine

## 1.2 Les points clés des pièces réglementaires

---

Les pièces réglementaires du PLU sont celles sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites. Elles se composent des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et du règlement (graphique, autrement appelé zonage, et écrit).

### 1.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU de Denée comporte deux types d'OAP : 2 OAP thématiques et 2 OAP sectorielles :

**Une OAP thématique « Densification »** dont l'objectif est de favoriser la densification qualitative au coup par coup, tout en rationalisant l'usage des sols pour limiter son artificialisation. Elle se concentre sur la densification au sein des secteurs pavillonnaires et encourage la diversification des programmes pour répondre à l'ensemble des besoins liés à l'évolution de la population prévue. Concernant la qualité de vie, elle permet de développer des formes urbaines cohérentes accompagnées d'un aménagement paysager de qualité qui au-delà de sa fonction environnementale permet également de préserver l'intimité de tous dans le cadre d'une intensité urbaine plus forte.

**Une OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques »** applicables sur l'ensemble du territoire de la commune et déclinée par type de projet. Elle traite notamment :

#### A l'échelle communale :

- La prise en compte des sites d'intérêt reconnu (ZNIEFF, Natura 2000) par la protection des boisements et la préservation du maillage bocager ;
- La préservation des cours d'eau, les bords et leurs espaces de mobilité ;
- La préservation et la prise en compte des milieux humides ;
- La préservation des continuités végétales.

#### A l'échelle des projets de constructions et aménagements :

- Le renforcement de la trame verte traduite par des recommandations d'aménagements pour favoriser la biodiversité et le déplacement de la petite faune ;
- L'adaptation de l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble ;

#### A l'échelle du logement :

Un guide de bonnes pratiques pour préserver et encourager la biodiversité : gestion durable des espaces verts, création d'abris pour la petite faune, récupération des eaux de pluies, éclairages extérieurs, ...

Les éléments de l'OAP sont complétés et précisés par le règlement graphique et écrit avec :

- Des protections réglementaires instituées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (haies, mares, cours d'eau, ...) ;
- Les dispositions du règlement écrit en matière de gestion des eaux pluviales, coefficient d'imperméabilisation, perméabilité des jardins, maintien et développement de la végétation ;
- Les dispositions des OAP sectorielles en matière de continuités écologiques.

**Deux OAP sectorielles s'appliquant sur des secteurs stratégiques au sein du tissu urbain pouvant accueillir de nouvelles constructions et qui définissent :**

- La programmation du site, définissant sa vocation, son programme, le logement avec la notion de densité, mais aussi la mixité des usages et la typologie des formes urbaines ;
- La qualité de l'opération, via les recommandations d'insertion urbaine et paysagère, et celles liées à la promotion de la qualité environnementale du site ;
- Les conditions d'accès, de mobilités et de gestion des réseaux.
- Les OAP sectorielles viennent compléter les règlements graphiques et écrits avec des recommandations sur leur aménagement. Elles permettent d'étayer certaines règles, notamment en lien avec la qualité architecturale et la composition urbaine ou encore la qualité paysagère. Elles ont pour vocation d'encadrer un projet de développement sur le secteur avec de grandes lignes de conduite.

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **2 secteurs** situés à l'intérieur du tissu urbain existant :

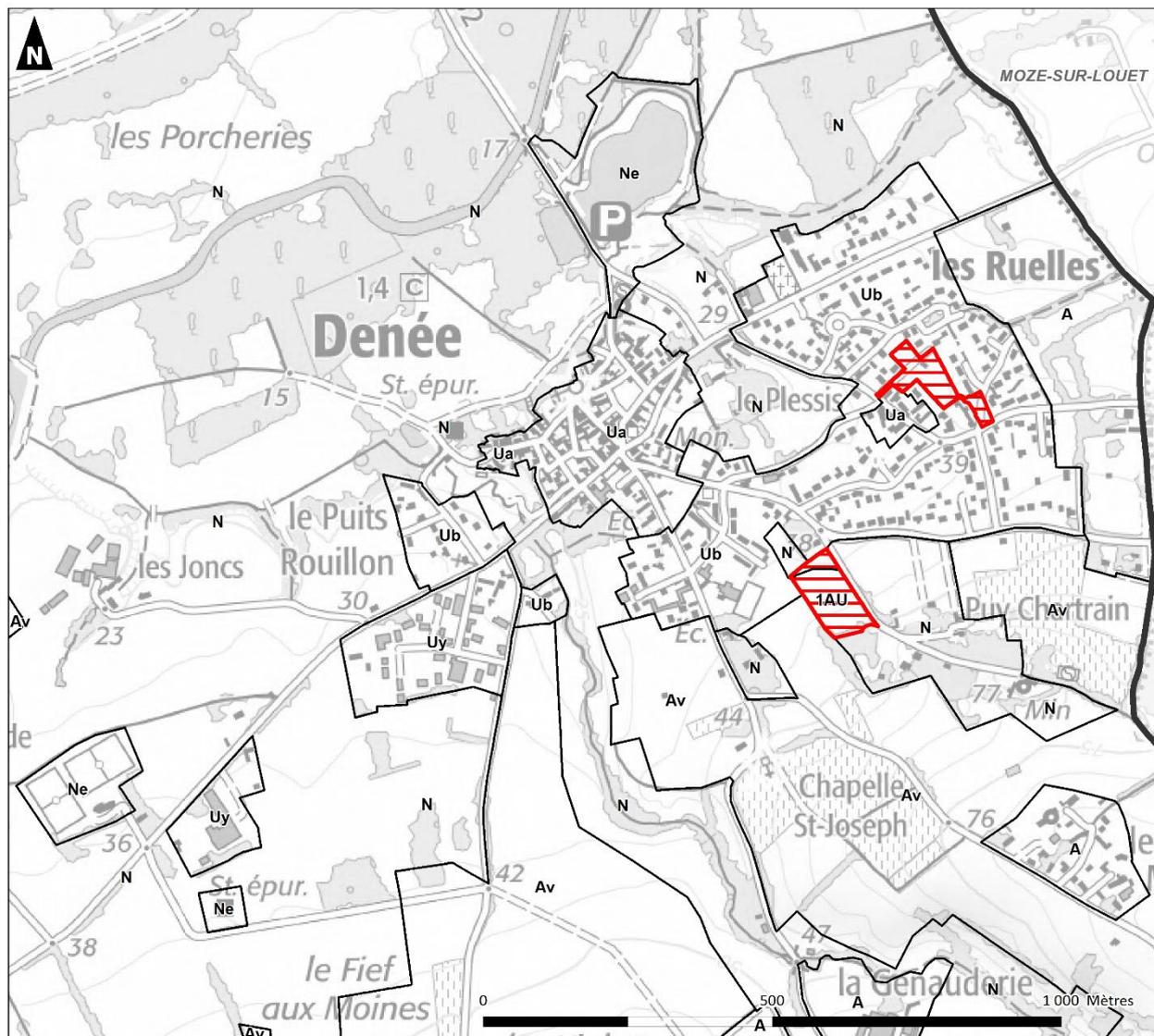
#### Caractéristiques des OAP sectorielles et localisation

Nom	Le Plessis	Chemin du Puy Chartrain
Typologie urbaine	Densification	Extension
Vocation principale	Habitat	Habitat
Zone au PLU	U	1AU
Superficie aménageable (en ha)	Environ 9910 m <sup>2</sup>	Environ 9780 m <sup>2</sup>
Densité brute moyenne	<b>18 log./ha</b>	<b>22 log./ha</b>
Nombre de logements projeté	17 logements	21 logements

Le choix des sites a été réalisé suite à l'étude du potentiel en densification identifié dans le diagnostic foncier et des besoins restant à satisfaire.



### Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25<sup>m</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée     Limite de zone     Site de projet

 Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

#### Zone urbaine

- Ua : Secteur urbain historique mixte
- Ub : Secteur urbain à dominante pavillonnaire
- Uy : Secteur urbain à vocation principale économique

#### Zone à urbaniser

- 1AU : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat

#### Zone agricole

- A : Zone agricole
- Av : Secteur agricole viticole

#### Zone naturelle

- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel à vocation

## 1.2.2 Le règlement

Par traduction du PADD, le règlement et délimite les zones suivantes. Chaque zone se caractérise par de nombreux secteurs qui permettent de prendre en compte les enjeux présents et les usages des sols de ces derniers à la parcelle. Ils sont rappelés dans la dénomination de la zone ou du secteur.

### 1.2.2.1 Les zones urbaines (U)

La zone urbaine du PLU de Denée comprend 3 secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.
- **Le secteur Uy** qui correspond aux zones d'activités.

### 1.2.2.2 La zone à urbaniser (AU)

La zone à urbaniser (AU) correspond à l'extensions du tissu urbain du bourg dédié à l'habitat

La zone à urbaniser du PLU de Denée comprend **une seule zone à urbaniser (AU)**.

Les zones urbaines et à urbaniser ont été définies en prenant en compte les enjeux liés au risque inondation pour ne pas aggraver l'exposition des personnes à ce risque, ou encore entraver l'écoulement de l'eau.

**Il est à noter que le centre historique du bourg de Denée et sa périphérie sont concernés par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dont le règlement s'applique. Ainsi, quelle que soit la zone, du PLU le règlement du PVAP s'impose.**

### 1.2.2.3 La zone agricole (A)

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Un secteur a été créé pour préserver spécifiquement les terres en AOC : **le secteur Av**.

Il est à noter que la zone A est en partie concernée par :

- **Le règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).**
- **Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)**

Ces règlements s'imposent au-delà des dispositions réglementaires du PLU.

#### 1.2.2.4 La zone naturelle (N)

La zone naturelle et forestière, dite zone « N » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Il est à noter que la zone N est en partie concernée par :

- Le règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).
- Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI)

Ces règlements s'imposent au-delà des dispositions réglementaires du PLU.

Au sein de la zone N a été délimité un secteur spécifique (Ne) qui précise l'occupation du sol à vocation d'équipements publics.

#### 1.2.2.5 Evolutions du règlement graphique

Le tableau présente l'évolution des surfaces des zones du PLU révisé. Les cartes pages suivantes permettent également d'observer les différences de délimitation de zonage.

Zonage du PLU approuvé en 2011		Zonage après révision		Différence (ha)
Type de zone	Surface (ha)	Type de zone	Surface (ha)	
Total U	47,56	Total U	48,88	1,32
Total AU	0,32	Total AU	0,97	0,65
Total 2AU	10,57	Total 2AU	/	-10,57
Total A	639,97	Total A	567,68	-72,29
Total zone N	912,62	Total zone N	963,39	50,77
		<i>Dont secteur Ne (secteur à vocation d'équipement)</i>	9,804	/
<b>TOTAL COMMUNE<sup>1</sup></b>	<b>1580,98</b>	<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>1580,93</b>	<b>-0,05</b>

**Légère augmentation des zones U** : elles ont été réduites au strict minimum au regard des superficies déjà mobilisées en consommation foncière et réadaptées par rapport à l'occupation du sol des terrains urbanisés.

<sup>1</sup> La surface totale de la commune peut différer en raison de la mise à jour du référentiel cadastral et de la projection utilisée lors de la numérisation du PLU d'origine et du PLU révisé.

### Evolution des zones A Urbaniser :

- La zone AUe à vocation d'équipement a été supprimée car elle ne correspond plus aux besoins actuels, et une zone humide y est identifiée. Elle est remplacée par une zone AU à vocation d'habitat, route de Mozé.
- La zone 2AU est supprimée et classée en zone N.

**Augmentation de la zone N :** La zone N est revue afin d'intégrer les principaux réservoirs de biodiversité. Elle n'interdira pas le développement des activités agricoles, en revanche la constructibilité sera encadrée par les trames réglementaires du PLU identifiées au titre de l'article L.151-23, par le PPRi et par le PVAP. Le secteur Ne à vocation d'équipement correspond à d'anciens secteurs NI destiné à l'accueil d'espaces sportifs et de loisirs. Il est également à noter que les anciens secteurs de hameaux densifiables (Nh) ont été supprimés au profit d'une zone N où les habitations peuvent être améliorées par des annexes et extensions modérées.

**Réduction de la zone A :** La réduction de la zone Agricole se fait exclusivement au profit de la zone Naturelle. Elle prend maintenant en compte la spécificité viticole du territoire avec un sous-zonage Av réservé au développement de cette filière.

**Au niveau des protections du patrimoine environnemental et bâti,** le PLU avant révision identifiait des EBC, quelques haies et boisements à préserver. Ces dispositions ont été largement renforcées par le PLU révisé, avec les outils d'identification au titre de l'article 151-23 et L151-19 du PLU sur la protection des éléments de continuité écologique et de patrimoine bâti.

**Les surfaces des prescriptions réglementaires ont également évolué.** En dehors des surfaces de zones inondables issues du PPRi et du périmètre loi Barnier sur l'autoroute qui sont des servitudes de rang supérieur, la commune a mis en place des prescriptions surfaciques :

- en faveur de la préservation des continuités écologiques (+470 ha en tout).
- En faveur d'une programmation urbaine par la création d'OAP, absentes du PLU d'origine.

Le nombre et la surface d'emplacements réservés ont diminué car ils ont été radaptés à l'état de réalisation de ces derniers et aux besoins actuels.

PLU avant révision		PLU après révision		Différence (ha)
Type d'élément identifié	Surface (ha)	Type d'élément identifié	Surface (ha)	
Espace naturel dont la composition paysagère(boisée) est protégée	0,5532	Boisements à préserver	86,9576	37,70
Espace Boisé Classé	48,4764			
Terrains cultivés à protéger	0,2301			
/		Mares à préserver	0,0946	0,09
		Zones humides	432,3787	432,38
		OAP sectorielles	1,9397	1,94
Emplacement réservé	1,7210	Emplacement réservé	0,5059	-1,22

Pour les changements de destination, ce n'est pas la surface des bâtiments qui est intéressante mais le nombre.

Le PLU avant révision faisait une identification par unité foncière, tandis que le nouveau PLU fait une identification par unité de bâtiment, ce qui explique la différence importante. Parmi les 16 bâtiments identifiés, 8 d'entre eux étaient déjà répertoriés au PLU.

	PLU avant révision	PLU après révision
Nombre de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N	8	16

**la commune a également mis en place de nouvelles prescriptions figurées par un linéaire :**

- mise en place des prescriptions en faveur de la préservation des continuités écologiques
- Création d'un linéaire de protection des locaux commerciaux en RDV de constructions du centre-bourg.

Type d'élément identifié	Longueur (m)
Haies ou alignements d'arbres protégés d'intérêt fort	105395
Haies ou alignements d'arbres protégés d'intérêt paysager	14114
Linéaire de protection de la diversité commerciale	187
Réseau hydrographique	23517

## 1.3 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée

La procédure de révision du PLU est soumise à évaluation environnementale.

### 1.3.1 Principes de l'évaluation environnementale

Les principales incidences du PLU résident dans la réalisation de nouvelles constructions sur certains secteurs. Ces opérations, en fonction de leur ampleur, peuvent entraîner une consommation foncière, modifier les paysages, porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes aux risques...

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les secteurs de projet retenus, font l'objet d'une analyse fine afin de déterminer la nature des impacts induits par leur réalisation.

Les thématiques suivantes ont été analysées

- La consommation foncière
- La ressource en
- La biodiversité et les continuités écologiques
- Le paysage et le patrimoine
- L'activité agricole
- Le climat, l'énergie et la mobilité
- Les risques naturels et technologiques
- Les réseaux

Cette évaluation des impacts a permis à la commune de prendre des mesures d'évitement et de réduction pour rendre le projet le plus neutre possible vis-à-vis de l'environnement.

L'analyse des incidences est menée sur l'ensemble du territoire communal et des secteurs et présente une synthèse des enjeux relevés et des incidences après l'application mesures ERC.

## 1.4 Evaluation environnementale et choix des sites d'urbanisation

Le diagnostic du territoire permettant de déterminer les possibilités de densification et les équipements déjà réalisés permettant de faciliter la desserte en réseaux et de connecter les futures opérations au réseau viaire existant ont été déterminants sur le choix des sites d'urbanisation. Les objectifs de la modération de la consommation foncière également ainsi que d'autres critères complémentaires.

### 1.4.1 Les mesures d'évitement en amont

Les principaux impacts environnementaux du PLU résident dans la réalisation d'aménagement de secteurs de projets en extension urbaine et potentiellement en zone urbaine.

Ces opérations peuvent entraîner une consommation foncière, modifier les paysages, porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes...

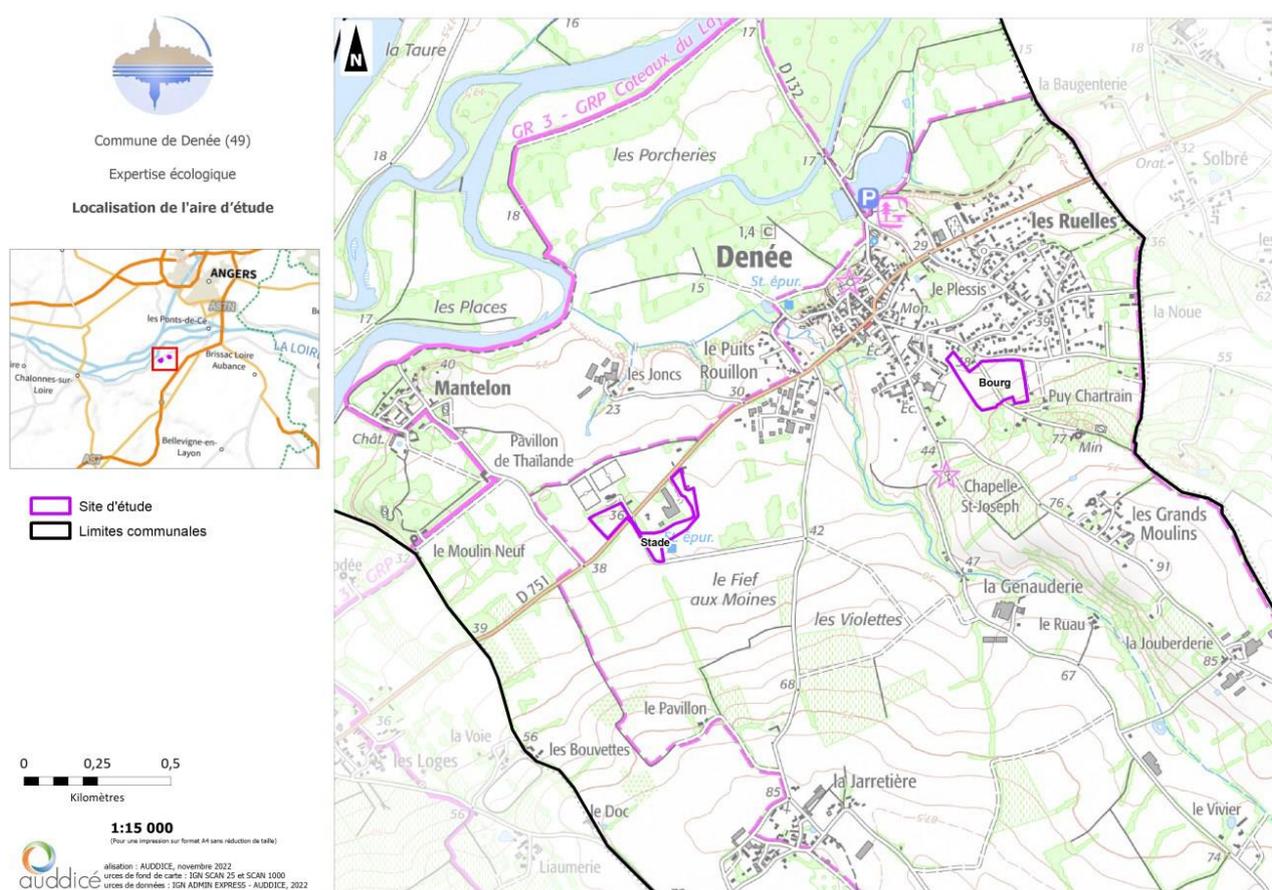
Lors de la détermination des secteurs de projet, une première analyse a permis de mettre en œuvre des mesures d'évitement amont afin d'éviter certaines localisations. Cette analyse est basée sur 4 critères :

- **Incidences sur la consommation foncière** : En application du SCOT Loire Angers et du PLH Loire Layon Aubance, la commune de Denée a privilégié sa recherche de terrain au sein de l'enveloppe urbaine et ainsi favorisé la densification de son tissu urbain existant. Une seule zone d'extension urbaine d'une surface inférieure à 1 ha été retenue afin de répondre aux besoins du scénario démographique de la commune.
- **Incidence sur les risques inondations** : La commune de Denée est contrainte par le risque inondation. Celle-ci est concernée par un risque inondation et encadré par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Val du Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire. Les secteurs inondables sont préservés de l'urbanisation.
- **Incidence sur le paysage et le patrimoine** : la commune présente un centre urbain riche en patrimoine sous protection et un patrimoine vernaculaire dispersé sur le territoire. De plus, son patrimoine paysager participe au cadre de vie de qualité de la commune. Le PLU protège les éléments de paysage en complément des dispositions réglementaires du PVAP.
- **Incidence sur les zones humides et le patrimoine naturel** : la commune dispose d'un patrimoine naturel qui a été identifié (zones humides et haies) et qui fera l'objet d'une protection dans le PLU révisé. L'évitement de ces secteurs a été mené.

## 1.4.2 Analyse des secteurs retenus et étudiés

A l'issue de cette phase d'évitement amont et afin de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2034, la municipalité a retenu plusieurs secteurs de développement urbain faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

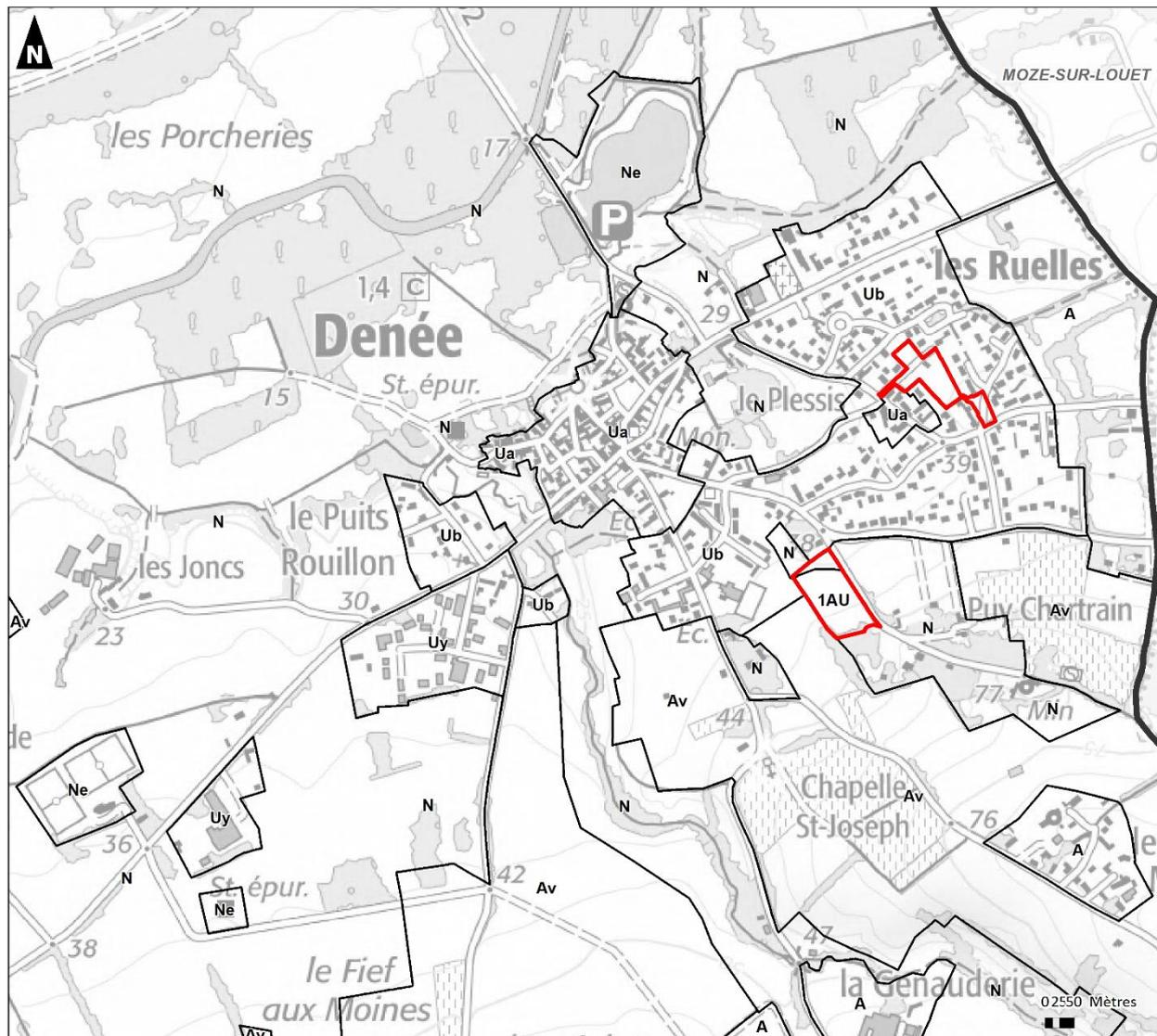
Des inventaires écologiques qui ont été menés sur la commune. Ces prospections écologiques se sont uniquement concentrées sur les 2 secteurs présentés sur la carte jointe.



A l'issue de l'analyse des secteurs de projet, il est possible de déterminer l'impact du choix des secteurs de projets sur la thématique environnementale traitée.

- Impact faible,
- Impact modéré,
- Impact fort.

### Localisation des zones de projet



Sources : PLU de Denée - Cadastre - Scan 25<sup>m</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée     Limite de zone     Site de projet

**Zone urbaine**

- Ua : Secteur urbain historique mixte
- Ub : Secteur urbain à dominante pavillonnaire
- Uy : Secteur urbain à vocation principale économique

**Zone à urbaniser**

- 1AU : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat

**Zone agricole**

- A : Zone agricole
- Av : Secteur agricole

**Zone naturelle**

- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel à vocation

**Figure 1.** Localisation des secteurs de projet

## 1.4.3 Synthèse des impacts et des mesures du PLU par thématique présentée

### 1.4.3.1 Les principaux enjeux

Le projet de PLU de Denée a un moindre impact sur l'environnement du fait de la mise en place de mesures adaptées aux enjeux soulevés. Le PLU a délimité une zone urbaine au plus près de l'enveloppe urbaine existante, mis en place deux secteurs d'OAP pour le développement dense d'habitations, dont un en continuité et l'autre au sein de l'enveloppe urbaine. et des bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole et Naturelle.

Des éléments analysés, les impacts environnementaux sont relativement peu élevés. Ces impacts relèvent notamment :

- **Des enjeux de biodiversité** : La commune présente une biodiversité riche et reconnue à l'échelle nationale (site naturel classé, ZNIEFF, Natura 2000, Vallée de la Loire). Une attention sera à apporter dans le cadre des projets en faveur de préservation, voire le renforcement des continuités écologiques et du patrimoine naturel existant : haies, boisements, mares, zones humides, arbres.
- **Des enjeux liés aux risques naturels inondation** : Des mesures d'évitement amont vis-à-vis du risque inondation (PPRI du Val du Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire) ont été réalisées dans les choix de développement urbain. L'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N ont pris en compte l'application du règlement du PPRI, et devront respecter les conditions prévues par cette servitude.
- **Des enjeux de climat, énergie et mobilité** : La commune bénéficie du réseau de transport en commun Départemental et de la proximité de gares. La localisation des secteurs de projet dans le centre-bourg et à proximité des services permet de favoriser des déplacements piétons et/ou cyclables. Un schéma de réseau cyclable est en cours de pilotage par la CC Loire Layon Aubance avec la création d'itinéraires doux/cyclables entre les le centre-bourg, les autres communes et les gares. Ces multiples solutions de déplacement favorisent l'intermodalité des modes de transport à l'échelle de la commune et au-delà.
- **Des enjeux de réseaux d'assainissement, d'eau potable et eau pluviale** : Les ressources sont suffisantes pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants prévus par le scénario démographique de la commune à horizon 2035. Les secteurs d'OAP sont desservis à proximité directe par l'ensemble des réseaux et les projets devront respecter les dispositions réglementaires en matière de raccordement aux réseaux et gestion des eaux pluviales.

### 1.4.3.2 Les impacts et mesures

Une analyse approfondie des impacts environnementaux du projet de développement urbain permis par le PLU a été menée. Le niveau d'impact pour chaque thématique a été noté sur une échelle de 4 valeurs : impact faible, modéré, fort, très fort.

Un certain nombre de mesures d'évitement ou de réduction ont été prises pour réduire au maximum ces impacts.

## ■ Les mesures d'évitement

**Consommation foncière :** Le développement urbain s'est attaché à capitaliser sur le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine et une extension urbaine à vocation d'habitat afin de répondre aux besoins démographiques de la commune. Aucune extension de zone d'activité ou de zone d'équipement public n'est prévue. La consommation foncière générée est inférieure à deux hectares.

**Ressource en eau :** Aucun secteur d'OAP n'est localisé au sein d'une zone captage ni à proximité d'un cours d'eau.

**Biodiversité et continuités écologiques :** L'évitement a consisté à protéger les secteurs participant aux continuités écologiques : boisements, haies, cours d'eau, mares, zones humides.

**Patrimoine et Paysages :** Le règlement du PLU s'appuie sur le règlement du PVAP et cherche une harmonisation de certaines règles d'insertion architecturales à l'échelle de la commune. Concernant les entrées de villes, aucune extension urbaine n'est autorisée dans le PLU.

**Activité agricole :** Aucune urbanisation à proximité des bâtiments agricole a été réalisée et aucune gêne à la mobilité agricole identifiée. Un éloignement de 100 mètres des sites d'exploitation agricoles a également été un critère de sélection du bâti pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle.

**Climat, énergie et Mobilité :** L'ensemble des secteurs de projets sont localisés dans le centre-bourg ou à proximité. Les OAP de secteurs de projets prévoient des liaisons douces vers la centralité.

**Risques naturels :** Le principal risque sur la commune de Dénée est le risque d'inondation qui a fortement contraint le développement urbain. Les OAP ont été définies en dehors des périmètres inondables. Le risque retrait gonflement des argiles est caractérisé comme moyen au droit de l'ensemble des OAP et n'a pas pu être évité.

**Risques industriel, technologiques et les nuisances :** la commune est concernée par le risque industriel et de pollution des sols, et des nuisances sonores liées aux axes routiers. Aucun secteur d'OAP n'est concerné par ces risques et la création d'habitation est interdite sur les secteurs pollués des zones d'activités artisanales.

**Réseaux :** Aucune mesure particulière n'a été nécessaire.

## ■ Mesures de réduction

**Consommation foncière :** Pour réduire l'impact des nouvelles constructions, tous les secteurs de projets ont  
**Consommation foncière :** Pour réduire l'impact des nouvelles constructions, les OAP sectorielles prévoient une densification des parcelles pouvant accueillir des habitations. De plus, une OAP spécifique « densification qualitative » vient encadrer le développement à l'échelle communale. Cette dernière a pour but de favoriser la densification de l'enveloppe urbaine de la commune, tout en respectant la richesse du cadre architectural bâti et tenant compte des contraintes données par le caractère inondable du territoire.

**Ressource en eau :** Sur cette thématique, les mesures d'évitement ont été suffisantes. Certaines OAP ont intégré des dispositifs relatifs à la gestion des eaux pluviales à la parcelles en plus des dispositions prévues u règlement écrit.

**Biodiversité et continuités écologiques :** Le projet de PLU prévoit de réduire l'emprise des aménagements sur les secteurs à enjeux forts à modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises, de protéger les haies existantes, de favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales et de ne pas porter atteinte aux zones humides. De plus, une OAP spécifique « Mise en valeur des continuités

écologiques » vient encadrer le développement à l'échelle communale. Cette dernière a pour but de donner des recommandations et prescriptions en faveur de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal.

**Paysages et patrimoine** : Pour réduire l'impact des nouvelles constructions, les OAP intègrent des objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementales. L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » et l'ensemble des protections inscrites au PLU au titre de la préservation des continuités écologiques participent à cet objectif.

**Activité agricole** : Le règlement du PLU en zone A et N prévoit des dispositions permettant de limiter le mitage des terres et de limiter les conflits d'usages.

**Climat, énergie et Mobilité** : L'ensemble des secteurs de projets sont localisés dans le centre-bourg ou à proximité. Au sein des OAP, des mesures liées à la mise en œuvre de liaisons douces ont été identifiées.

**Risques naturels** : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire. Les éléments relatifs aux risques sont inscrits dans le règlement écrit et les informations cartographiques sont en annexes du PLU

**Risques industriel, technologiques et les nuisances** : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire. Les éléments d'informations relatifs aux risques sont inscrits dans le règlement écrit et les informations cartographiques sont en annexes du PLU

**Réseaux** : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

## ■ Mesures de compensation

**Consommation foncière** : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

**Biodiversité et continuités écologiques** : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

**Paysages** : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

**Activité agricole** : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

**Climat, énergie et Mobilité** : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

**Risques naturels** : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

**Risques technologiques et les nuisances** : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

**Réseaux** : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

### 1.4.3.3 Incidences avant/après mesures

	La consommation foncière	
	Réduction de la consommation foncière	Densification du tissu urbain existant
<b>AVANT</b> les mesures	Fort	Modéré
<b>APRES</b> les mesures	Faible	Faible

	La ressource en eau	
	Proximité d'un cours d'eau	Zone de captage
<b>AVANT</b> les mesures	Faible	Nulle
<b>APRES</b> les mesures	Faible	Nulle

	Biodiversité et continuités écologiques			
	Continuités écologiques	Faune	Habitats naturel	Zones humides
<b>AVANT</b> les mesures d'accompagnement	Modéré à Fort	Faible à modéré	Modéré à Fort	Nul à Fort
<b>APRES</b> les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible	Faible

	Le patrimoine et le paysage	
	Préservation du patrimoine bâti et naturel	Qualité des entrées de villes
<b>AVANT</b> les mesures d'accompagnement	Fort	Modéré
<b>APRES</b> les mesures d'accompagnement	Faible	Faible

	L'activité agricole		
	Réduction de la consommation des terres agricoles	Préservation des sites d'exploitation agricole	Amélioration de la mobilité agricole
<b>AVANT</b> les mesures d'accompagnement	Fort	Modéré	Faible
<b>APRES</b> les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible

	Le climat, l'énergie, la mobilité		
	Réduction des trajets quotidiens	Utilisation des transports en communs	Mobilité cycle et piétonne
<b>AVANT</b> les mesures d'accompagnement	Modéré	Faible	Faible
<b>APRES</b> les mesures d'accompagnement	Modéré	Faible	Positif

	Les risques naturels	
	Le risque de mouvement de terrain	Le risque d'inondation
<b>AVANT</b> les mesures d'accompagnement	Modéré	Modéré à fort
<b>APRES</b> les mesures d'accompagnement	Modéré	Faible à modéré

	Les risques industriels, technologiques et les nuisances		
	Risque industriel	Pollution des sols	Pollution sonore
<b>AVANT</b> les mesures d'accompagnement	Nul à modéré	Nul à modéré	Nul à modéré
<b>APRES</b> les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Nul à modéré

	Les réseaux		
	Assainissement	Eau potable	Eau pluviale
<b>AVANT</b> les mesures d'accompagnement	Faible	Modéré	Modéré
<b>APRES</b> les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible