

Commune de

DENÉE

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation
Tome 2 – Volet
justifications des choix et
évaluation
environnementale



Vu pour être annexé à la délibération du 20/05/2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à DENÉE,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/05/2025

APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX

Dossier 21054423
09/05/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites
Granges
49400 Saumur
02.41.51.98.39

Table des matières

CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	5
1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	7
1.1.1 Orientation 1 - Un territoire entre plateau agricole et vallée de la Loire	7
1.1.2 Orientation 2 - Une centralité à conforter : le bourg de Denée	11
1.1.3 Orientation 3 - Denée, un cadre de vie de qualité à proximité de pôle urbain	16
1.1.4 Orientation 4 -Vers un aménagement durable du territoire	23
1.1.5 Orientation 5 - Favoriser le développement économique d'un territoire rural	27
1.1.6 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	30
1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	37
1.2.1 Les OAP Thématiques.....	37
1.2.2 Les OAP sectorielles.....	40
1.3 Règlement	48
1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique	48
1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit	51
1.3.3 Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones	51
1.3.4 Le contenu des articles du règlement	52
1.3.5 La zone urbaine	54
1.3.6 La zone A Urbaniser.....	62
1.3.7 La zone Agricole.....	64
1.3.8 La zone Naturelle.....	69
1.3.9 Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS	74
1.3.10 Les espaces particuliers.....	76
1.4 Bilan des surfaces	94
CHAPITRE 2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	99
2.1 Le processus de l'évaluation environnementale.....	101
2.1.1 Construction du scénario environnemental de référence et analyse des enjeux environnementaux du PLU.....	101
2.1.2 Solutions de substitution raisonnables et expose des motifs pour lesquels le projet a été retenu	104
2.1.3 Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du PLU et mesures prises pour éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives.....	109
2.2 Incidences et mesures concernant la consommation foncière.....	111
2.2.1 Mesure générale de réduction de la consommation foncière.....	111
2.2.2 Mesure générale de densification du tissu urbain existant	113
2.2.3 Mesure particulière liée à la réalisation d'une OAP « Densification qualitative ».....	113
2.2.4 Synthèse	115
2.3 Incidences et mesures sur la biodiversité et les continuités écologiques.....	116
2.3.1 Contexte écologique.....	117
2.3.2 Enjeux écologiques des secteurs constructibles	128
2.3.3 Mesures ERC.....	129
2.3.4 Synthèse	136
2.4 Incidences et mesures sur la ressource en eau	137
2.4.1 Protection du réseau hydrographique	137
2.4.2 Protection de la ressource en eau.....	137
2.4.3 Mesures ERC.....	137

2.4.4 Synthèse	138
2.5 Incidences et mesures concernant le patrimoine	139
2.5.1 Préservation du patrimoine bâti.....	139
2.5.2 Préservation du patrimoine naturel	140
2.5.3 Qualité des entrées de villes.....	142
2.5.4 Mesures ERC	143
2.5.5 Synthèse	144
2.6 Incidences et mesures concernant l'activité agricole.....	145
2.6.1 Réduction de la consommation des terres agricole	145
2.6.2 Préservation des sites d'exploitation agricole	145
2.6.3 Amélioration de la mobilité agricole	147
2.6.4 Mesures ERC	147
2.6.5 Synthèse	148
2.7 Incidences et mesures concernant le climat, l'énergie et la mobilité	149
2.7.1 Mobilité intercommunale et métropolitaine	149
2.7.2 Consommation et production d'énergie	149
2.7.3 Mesures ERC	150
2.7.4 Synthèse	152
2.8 Incidences et mesures concernant les risques naturels	153
2.8.1 Risque d'inondation.....	153
2.8.2 Risque de mouvement de terrain.....	154
2.8.3 Mesures ERC	158
2.8.4 Synthèse	160
2.9 Incidences et mesures concernant les risques industriels, technologiques, les nuisances et les pollutions	160
2.9.1 Risque industriel	161
2.9.2 Pollution des sols	161
2.9.3 Pollution sonore	161
2.9.4 Mesures ERC	165
2.9.5 Synthèse	165
2.10 Incidences et mesures concernant les réseaux	166
2.10.1 Assainissement	166
2.10.2 Eau potable.....	167
2.10.3 Eaux pluviales	168
2.10.4 Défense incendies.....	168
2.10.5 Mesures ERC	169
2.10.6 Synthèse	169
2.11 Synthèse des impacts et des mesures du PLU par thématique présentée	170
2.11.1 Les principaux enjeux	170
2.11.2 Les impacts et mesures	171
CHAPITRE 3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	175
3.1 Le SCOT Loire Angers	178
3.2 Le Plan Local de l'Habitat Loire Layon Aubance 2025-2031	183
CHAPITRE 4 INDICATEURS D'EVALUATION.....	189
4.1 L'identification des cibles à évaluer.....	190
4.2 Echéances d'évaluation du PLU	190
4.3 Les indicateurs d'évaluation	192
CHAPITRE 5 RESUME NON TECHNIQUE.....	195
5.1 Les points clés du projet de PLU	197
5.1.1 Pour le diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement	197

5.1.2 Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	200
5.2 Les points clés des pièces réglementaires.....	201
5.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	201
5.2.2 Le règlement.....	204
5.3 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée	207
5.3.1 Principes de l'évaluation environnementale.....	207
5.4 Evaluation environnementale et choix des sites d'urbanisation	207
5.4.1 Les mesures d'évitement en amont.....	208
5.4.2 Analyse des secteurs retenus et étudiés.....	209
5.4.3 Synthèse des impacts et des mesures du PLU par thématique présentée	211

CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal 28 janvier 2025. 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.

1.1.1 Orientation 1 - Un territoire entre plateau agricole et vallée de la Loire

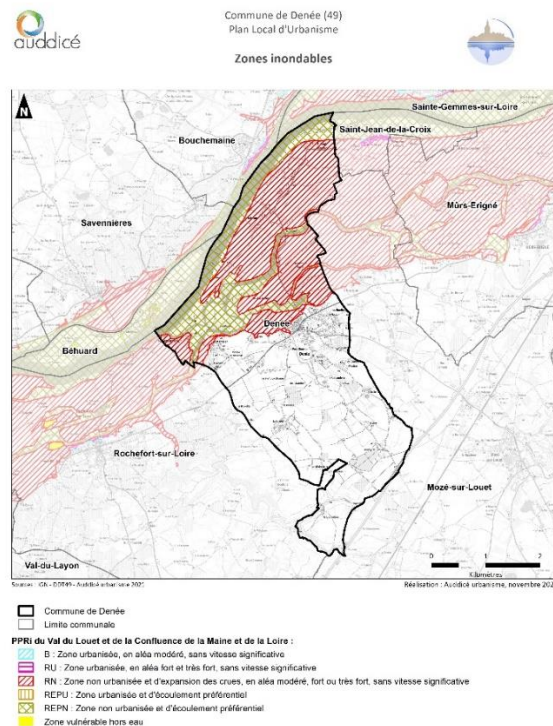
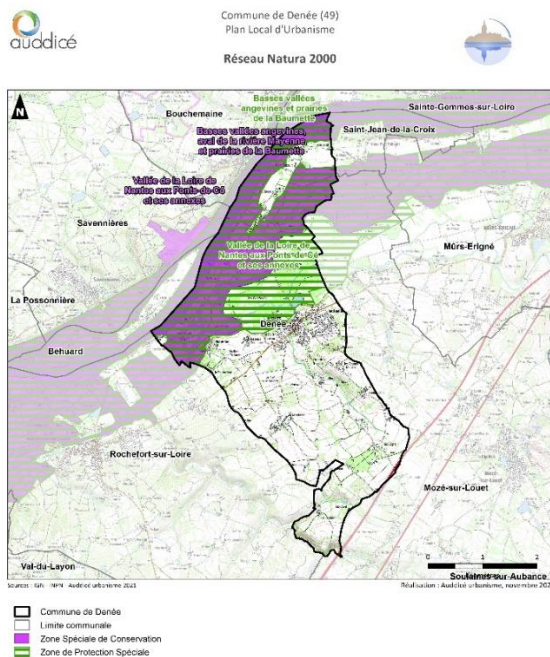
Le territoire de Denée est couvert par 3 entités paysagères : la vallée de la Loire, l'espace urbanisée du bourg et le plateau agricole. Ces entités paysagères présentent des caractéristiques et des enjeux propres. La première orientation du PADD s'attache donc à prendre en compte ces spécificités afin de les préserver.

1.1.1.1 La vallée de la Loire, un espace au patrimoine naturel remarquable

■ Justifications des choix du PADD

La vallée de la Loire est marquée par un patrimoine naturel remarquable, identifié à travers des zones Natura 2000 et des Zones d'Intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF). Le PADD préserve ce patrimoine en limitant la constructibilité des espaces et en s'assurant du maintien des activités agricoles qui participent à leur entretien, notamment l'élevage. En effet, au sein du diagnostic agricole, 2 sites d'exploitations ont été identifiés dans la vallée de la Loire. Le projet de territoire vise à maintenir ces sites.

La vallée de la Loire se caractérise également par le risque d'inondation, encadré par le PPRI. Le projet de territoire intègre le risque d'inondation, en s'appuyant sur le PPRI.



■ Objectifs du PADD

- Préserver les zones humides identifiées à travers l'inventaire en cours de réalisation ;
- Préserver les sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes » ;
- Permettre le développement des exploitations agricoles, en particulier l'élevage qui permet le maintien des prairies humides caractéristiques de la vallée de la Loire ;
- Prendre en compte le risque d'inondation, encadré par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

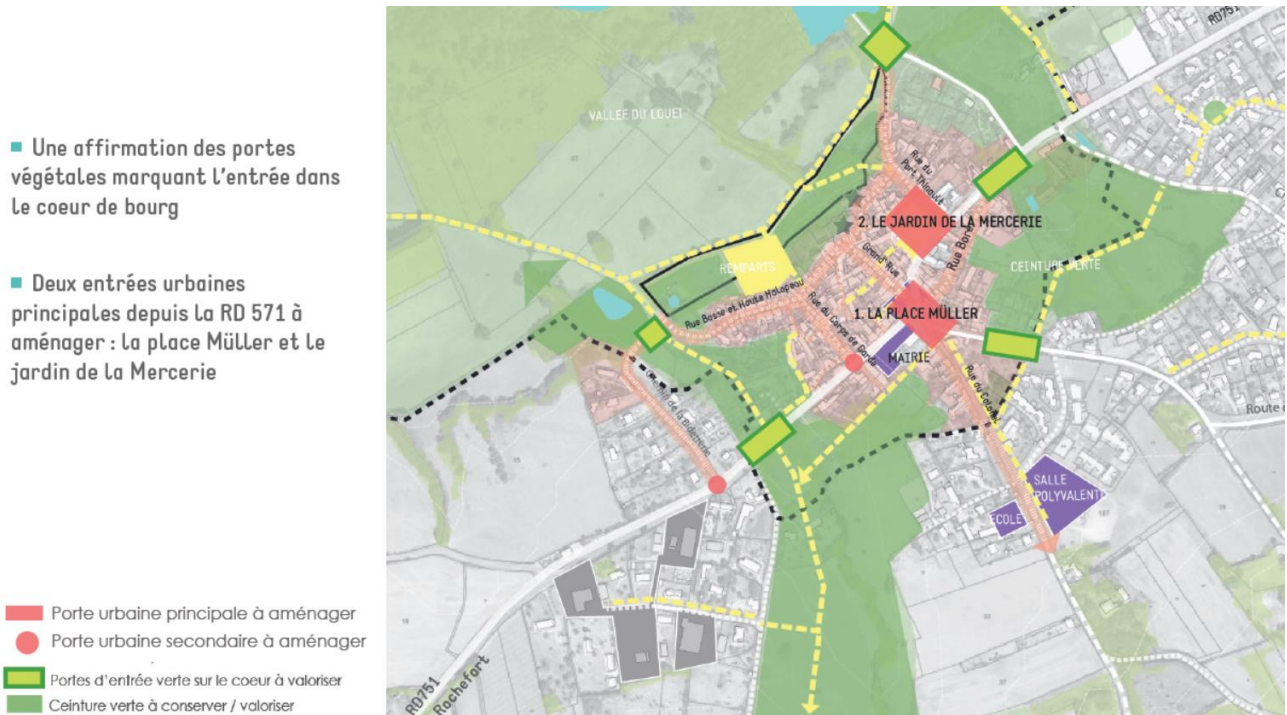
- Une protection des zones humides inventoriées dans le cadre de l'élaboration du PLU, par le règlement écrit et graphique
- Une sanctuarisation de la Vallée de la Loire en zone naturelle en application du PPRi et du PVAP en cours d'élaboration ;
- Un règlement de zone naturelle permettant les exploitations agricoles et forestières, participant au maintien des milieux naturels et des paysages ;
- Un rappel des dispositions applicables du PPRi au sein du règlement écrit et du zonage.

1.1.1.2 Le bourg, pivot entre la vallée et le plateau

■ Justifications des choix du PADD

Installé sur le coteau, le bourg est le principal lieu de vie de la commune et dispose du label « Petite Cité de Caractère » depuis 2004. Le bourg de Denée est organisé autour de son centre historique avec son église, ses remparts et ses rues denses. Les élus souhaitent améliorer le cœur de centre-bourg en s'appuyant sur la réglementation du PVAP et en aménagement des espaces publics de qualité.

Le bourg s'est ensuite étendu via des extensions pavillonnaires, qui tendent à étirer l'espace urbain sur le plateau agricole. Le projet de PLU prévoit des extensions limitées du tissu urbain, sur la partie Sud du bourg (cf Zoom sur la justification des zones à urbaniser à vocation d'habitat).

Extrait de l'étude cœur de bourg de Denée (bureau d'études : Résonance)

■ Objectifs du PADD

- Conserver la position du bourg sur les bords du coteau ;
- Préserver les entrées de ville et requalifier l'entrée de ville depuis Mozé-sur-Louet ;
- Limiter les extensions urbaines ;
- S'appuyer sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) pour préserver le patrimoine bâti et végétal ;
- Créer des espaces publics de qualité dans le cœur du centre bourg.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Une extension urbaine limitée par le zonage et une densité minimale encadrée par des OAP ;
- Une identification du végétal au règlement graphique complétée à partir des travaux du PVAP et de l'atlas des zones humides et du bocage réalisés en parallèle au PLU ;
- Un règlement qui s'appuie sur le PVAP en cours d'élaboration (règles sur l'aspect des constructions notamment) ;
- Une OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques pour encourager la biodiversité urbaine.
- Une OAP thématique « densification » pour encourager une densification qualitative.
- Des OAP sectorielles qui intègrent le cadre environnemental et paysager.

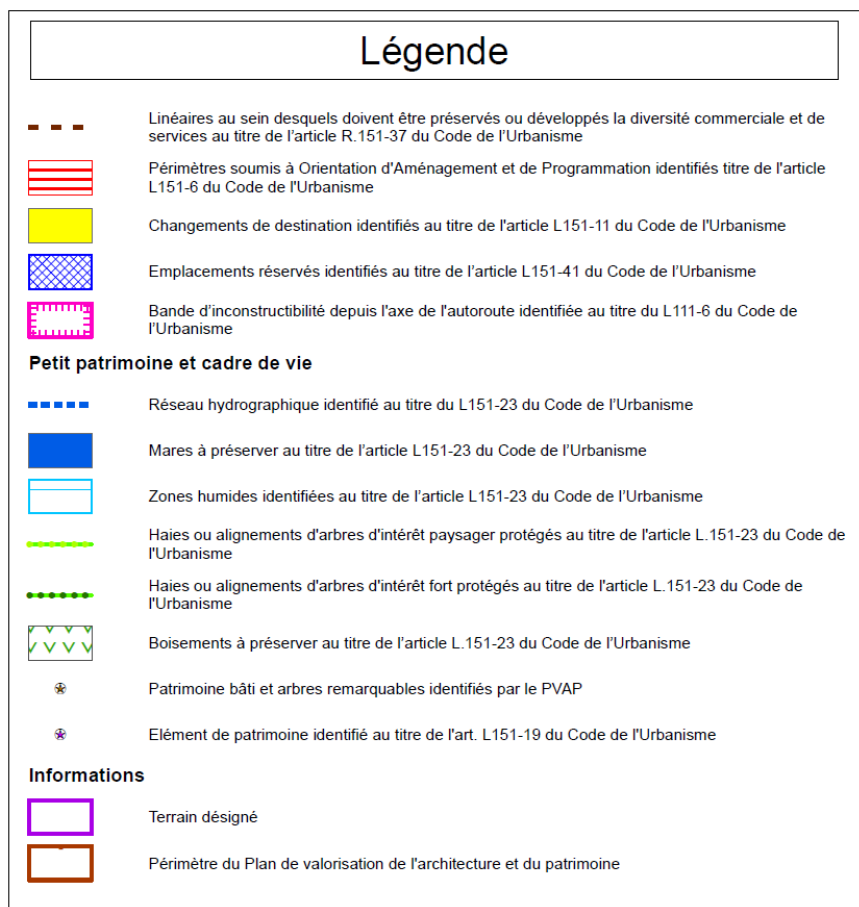
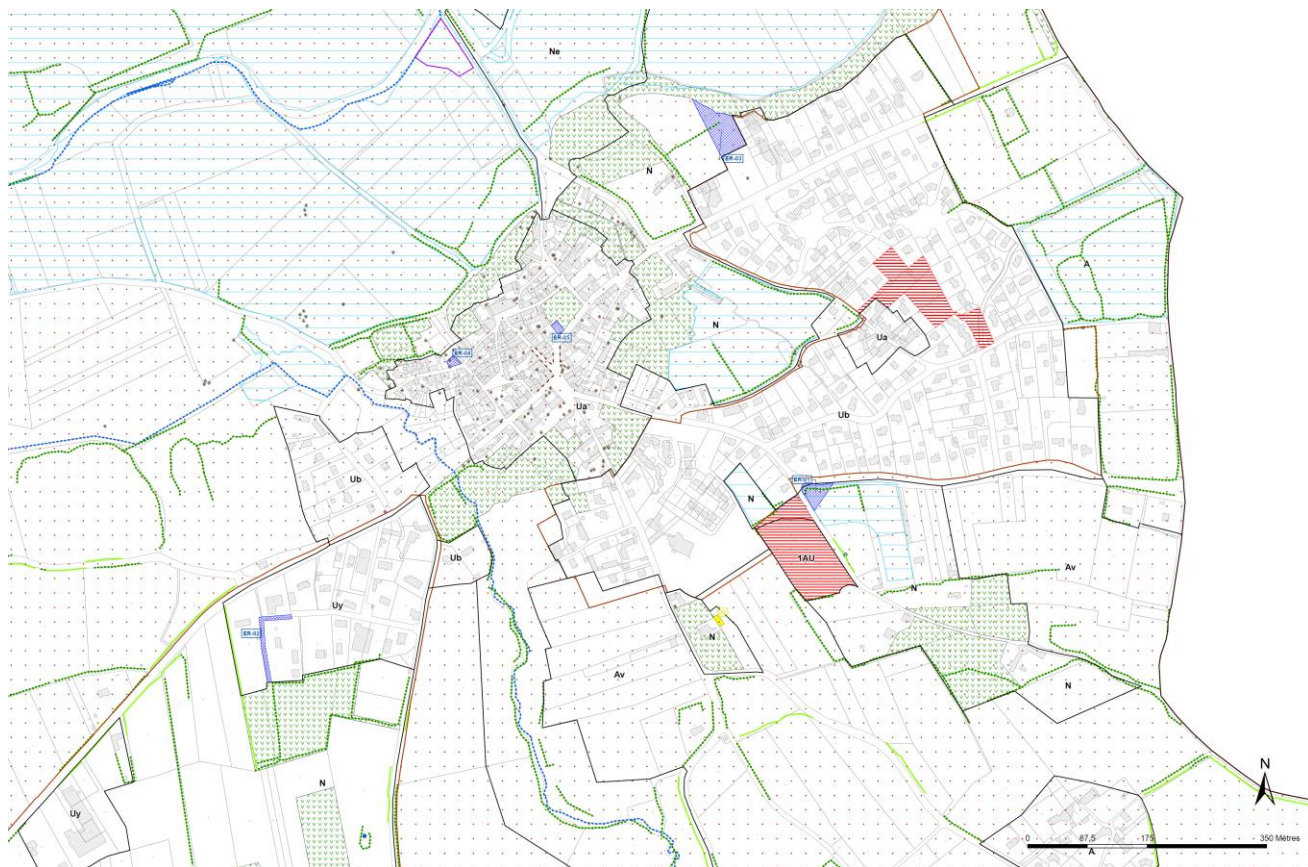


Figure 1. Extrait du règlement graphique resserrant le développement du bourg

1.1.1.3 Le plateau agricole, paysage de bocage et de vigne

■ Justifications des choix du PADD

Le plateau mixte de l'Aubance est caractérisé par un gradient bocager d'Est en Ouest. Les paysages varient avec les ondulations du relief. Le territoire compte quelques reliquats de vignes. Le projet de territoire protège strictement les vignes classées en AOC pour favoriser leur pérennité.

Le plateau se caractérise également par un habitat dispersé. Le projet de territoire ne permet pas de nouvelle construction de logement en dehors du bourg, mais favorise la reprise du patrimoine bâti grâce au changement de destination.

■ Objectifs du PADD

- Préserver les parcelles plantées en vignes et en AOC de toute nouvelle construction ;
- Permettre d'habiter en milieu rural grâce au changement de destination.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Une zone Agricole délimitée sur les plateaux et coteaux agricoles qui encadre l'évolution des habitations existantes et des exploitations agricoles ;
- Une zone Agricole viticole délimitée sur l'aire AOC et réservée au développement des exploitations agricoles et viticoles existantes ;
- Des bâtiments sélectionnés pour un changement de destination, permettant le développement de l'activité agro-touristique et la reprise du bâti en habitat.

1.1.2 Orientation 2 - Une centralité à conforter : le bourg de Denée

Denée se caractérise par un bourg et un habitat dispersé composé de villages et d'écarts. Le projet de territoire vise à conforter le bourg de Denée pour **assurer la pérennité des commerces, services et équipements**.

1.1.2.1 Conforter le centre bourg

■ Justifications des choix du PADD

Denée dispose de plusieurs commerces de proximités situés dans le cœur de bourg, notamment autour de la Place Muller. Ces commerces permettent de répondre aux besoins de la population. Leur maintien, mais également le maintien des services et équipements de la commune, constituent un enjeu essentiel pour la pérennité de l'animation du bourg et de son cadre de vie.

Afin de diminuer la consommation foncière et renforcer l'urbanité du centre-bourg, la construction de nouveaux logements ne sera plus autorisée dans les hameaux.

Concernant les équipements, la commune souhaite également renforcer l'offre à proximité de la salle polyvalente et de l'école privée et développer l'offre de loisirs outdoor au niveau du plan d'eau.

Le site sportif des Garennes accueille un site de football structurant : le site est utilisé par les habitants de Denée, mais également de Mozé-sur-Louet et Rochefort-sur-Loire. Les élus souhaitent conforter ce site sportif.



Figure 2. Photographie du plan d'eau

■ Objectifs du PADD

- Cibler la production de logements neufs dans le bourg et stopper le développement de l'habitat dans les hameaux ;
- Conforter les équipements, commerces et services existants ;
- Conforter le site sportif des Garennes ;
- Faire du plan d'eau un espace de loisirs (zone de pêche, lieu de promenade, ...) ;
- Conforter le site d'équipements culturels, sociaux et sportifs aux abords de la salle des fêtes.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Une zone urbaine limitée au périmètre de la partie urbanisée de la commune et une zone à urbaniser (AU) dans sa continuité Sud ;
- Un linéaire de protection des commerces en rez-de-chaussée du centre-bourg est créé aux abords de la place Muller afin d'éviter leur changement de destination ;
- Les hameaux sont identifiés en zone Agricole et Naturelle du PLU permettant uniquement l'évolution de l'habitat existant sous certaines conditions ;
- Les zones d'équipements publics (sportifs, station d'épuration, etc.) et du plan d'eau sont identifiés au règlement en secteur Ne : Secteur naturel à vocation d'équipements.

1.1.2.2 Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant

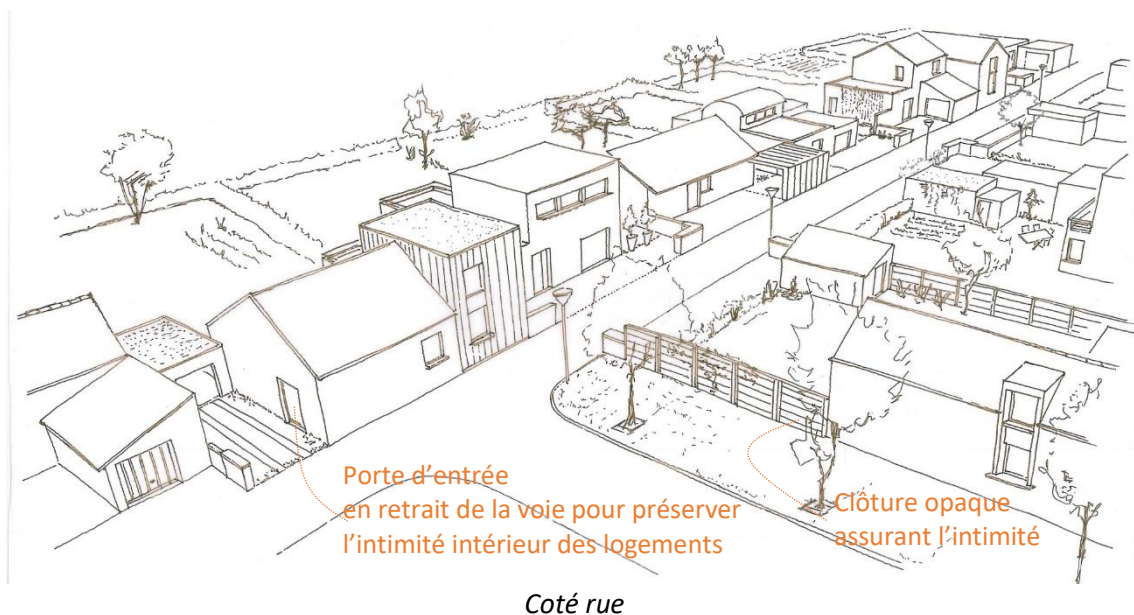
■ Justifications des choix du PADD

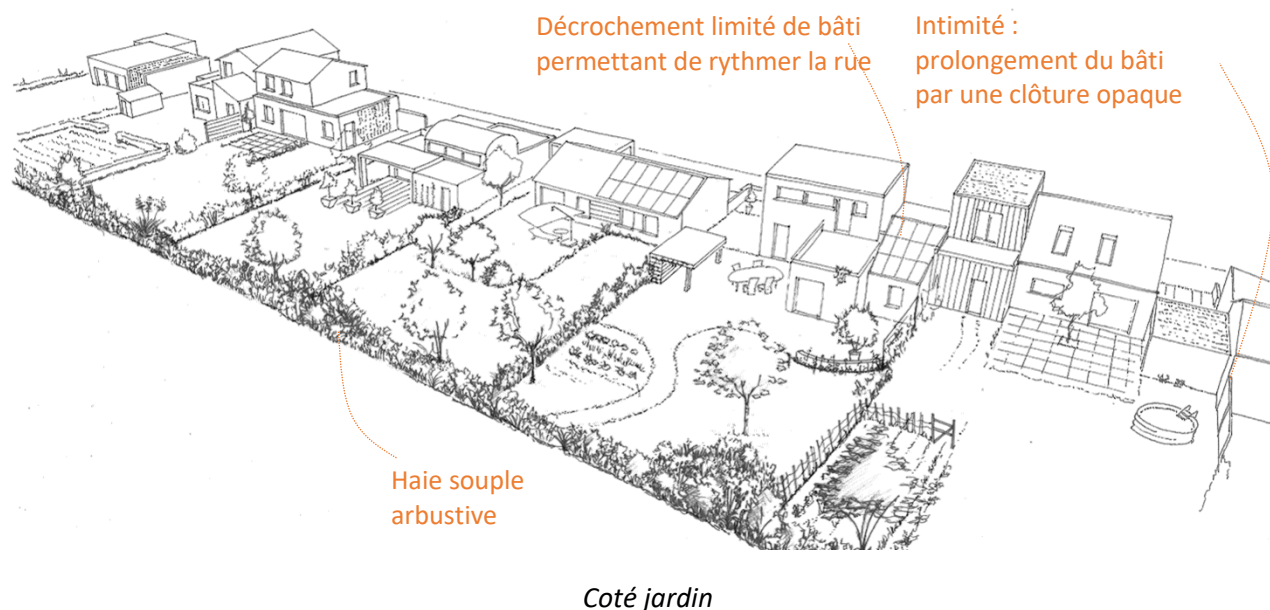
Afin de préserver les espaces agricoles et naturels et de limiter l'étalement urbain du bourg, une gestion raisonnée du foncier déjà urbanisé est nécessaire. Ainsi, la municipalité souhaite favoriser la densification et l'optimisation foncière du tissu urbain.

Suite à un diagnostic foncier (visant à déterminer un potentiel de nouvelles constructions par comblement des « dents creuses », rénovation urbaine ou division parcellaire de terrain déjà bâti), une production d'environ **38 logements a été estimée**. Cette estimation prend en considération des taux de rétention foncière (50% en densification et en renouvellement urbain). Les élus, conscients que le développement urbain se fera majoritairement par le biais d'initiatives privées, souhaitent sensibiliser les habitants aux enjeux de la densification en incitant à l'optimisation des espaces constructibles.

Cette démarche doit en parallèle intégrer la préservation du cadre de vie, du paysage urbain et du patrimoine communal. Ainsi, le projet de territoire prévoit des OAP de densification et d'optimisation foncière, dans le tissu urbain existant pour encadrer les nouvelles constructions dans une optique de rationaliser l'utilisation du foncier et assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Le projet de territoire préserve également un poumon vert dans le cœur du bourg afin de préserver la nature en ville et les enjeux écologiques et de résilience climatique.

Figure 3. Illustrations de formes urbaines denses, préservant l'intimité de chacun (réalisation : Auddice)





■ Objectifs du PADD

- Conserver un poumon vert au cœur du bourg ;
- Favoriser la nature en ville (cf Orientation 4) ;
- Encadrer la densification pour favoriser une gestion économe du foncier et un paysage urbain qualitatif ;
- Créer des formes urbaines denses et qualitatives, préservant l'intimité de chacun.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Une zone Naturelle délimitée sur les espaces naturels et zones humides autour du centre ancien de Denée ;
- Une identification du végétal, des zones humides et des mares identifiées au règlement graphique et complétée à partir des travaux du PVAP et de l'atlas des zones humides et du bocage réalisés en parallèle au PLU ;
- Vise à favoriser la densification par ses règles d'implantations et de volumétrie ;
- Intègre des limites d'imperméabilisation et des objectifs de plantations ;
- Une OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques pour encourager la biodiversité urbaine » ;
- Une OAP thématique « densification » pour encourager une densification qualitative ;
- Des OAP sectorielles qui intègrent le cadre environnemental et paysager.

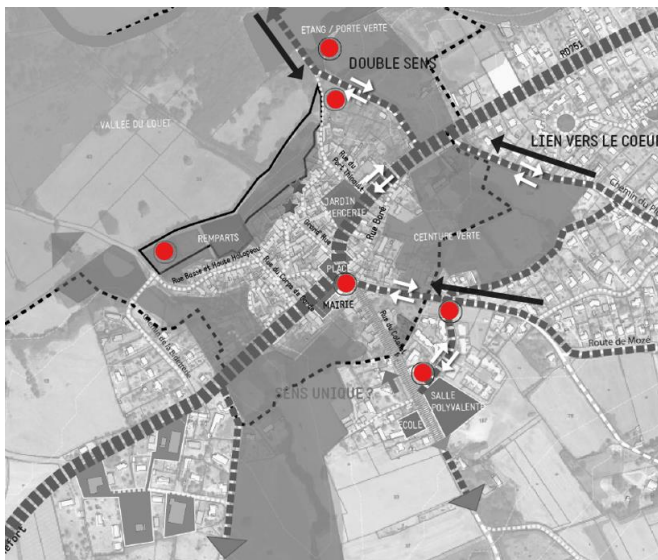
1.1.2.3 Pacifier la circulation routière dans le bourg

■ Justifications des choix du PADD

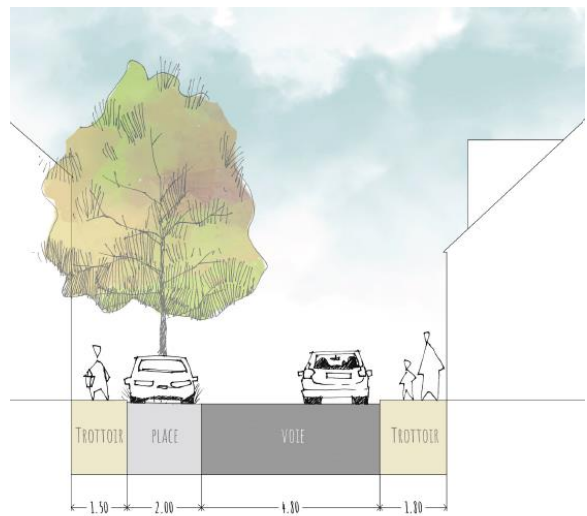
La municipalité souhaite renforcer l'accessibilité du centre- bourg en renforçant l'offre en stationnement. Cependant, afin d'offrir aux habitants des espaces publics de qualité et redonner de l'espace aux mobilités douces, l'offre en stationnement est localisée en périphérie du cœur historique du bourg, laissant une place prépondérante au piéton.

Le renforcement des mobilités douces passe également par un nouvel aménagement de la RD751, un axe structurant qui comptait en 2019 environ 6000 véhicules par jours. Ce projet est inscrit dans l'étude cœur de bourg.

Localisation poches de stationnement existantes et à créer (source : Résonance)



Extrait de l'étude sur l'apaisement de la RD 751 (source : Résonance)



La RD 751 marque l'entrée de ville Est et Ouest du bourg de Denée. La route de Mozé-sur-Louet correspond à l'entrée de ville Sud. La municipalité y prévoit la réalisation d'un nouvel aménagement afin de marquer l'entrée de ville et de réduire la vitesse des automobilistes.

■ Objectifs du PADD

- Renforcer l'offre de stationnement dans le bourg, par la création de poches de stationnement mesurée à proximité du centre-bourg, tout en permettant l'optimisation et la mutualisation ;
- Apaiser la RD 751, axe urbain traversant le bourg de Denée, en prenant en compte les enjeux de la mobilité durable et de la mobilité agricole ;
- Sécuriser la route de Mozé-sur-Louet.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Des emplacements réservés sont créés :
 - Deux emplacements réservés dont délimités pour du stationnement desservant les services du bourg ;
 - Un emplacement réservé en entrée de ville depuis la route de Mozé-sur-Louet.



Figure 4. Emplacements réservés pour l'aménagement de stationnement (à gauche) et pour l'aménagement du carrefour de la route de Mozé-sur-Louet (à droite).

1.1.3 Orientation 3 - Denée, un cadre de vie de qualité à proximité de pôle urbain

La commune de Denée est un territoire rural présentant un cadre de vie de qualité de grâce à son patrimoine naturel, ses paysages (vallée de la Loire) et son patrimoine bâti (commune reconnue Petite cité de caractère). Elle est située à proximité de plusieurs pôles-relais et, surtout à proximité d'Angers, métropole départementale. Le projet de territoire s'insère dans cette organisation territoriale, en appui du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pôle Métropolitain Loire Angers (PMLA) en cours d'élaboration.

1.1.3.1 Mettre en valeur le cadre de vie

■ Justifications des choix du PADD

La commune est couverte en grande partie par une ZPPAUP qui encadre l'aspect des constructions et permet de prendre en compte les enjeux liés au patrimoine, avec des outils plus adaptés que le PLU. Trois Périmètres Délimités des Abords ont également été élaborés en parallèle à la révision du PLU, concernant l'Eglise et le Presbytère, le Manoir de la Noue et le Château de Mantelon.

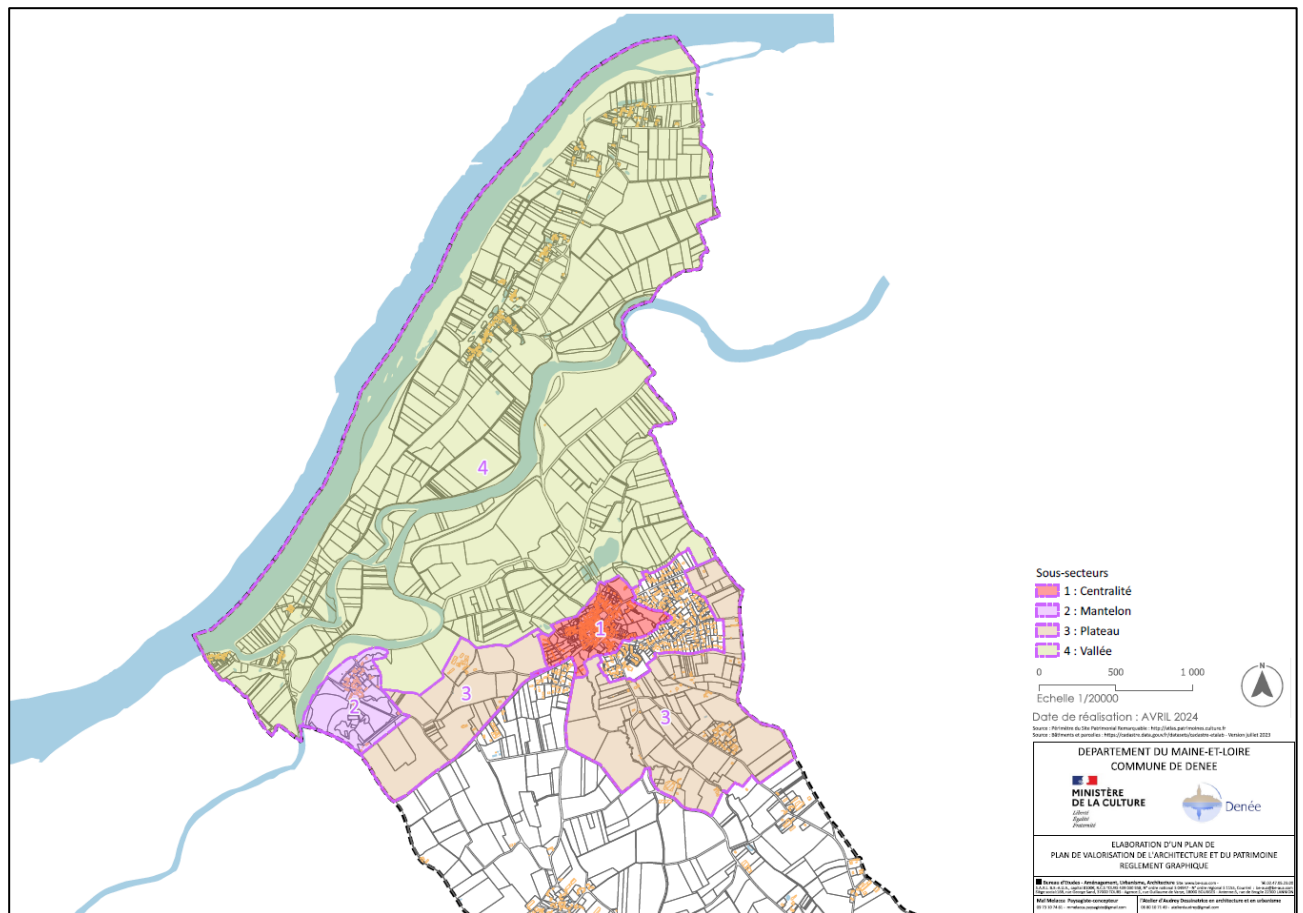


Figure 5. Périmètre du PVAP (BE AUA)

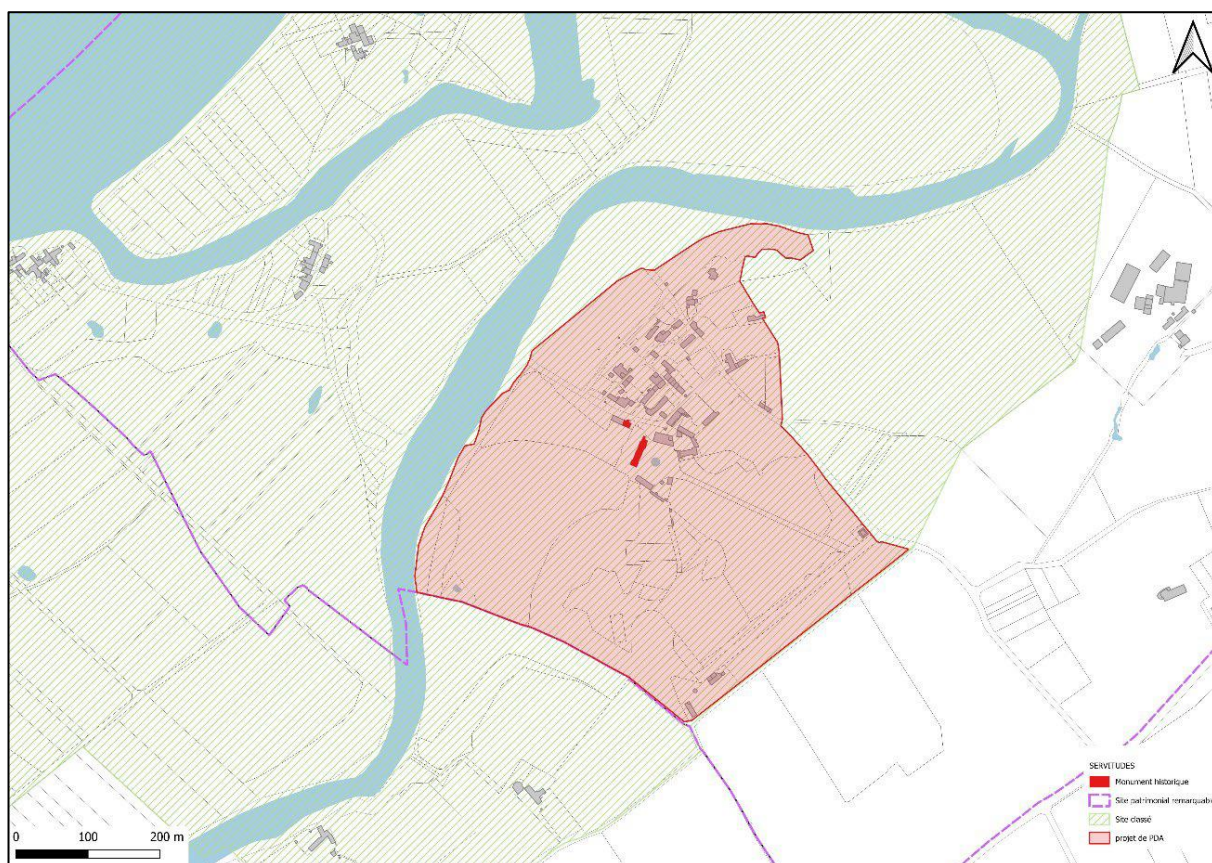


Figure 6. Projet de PDA du Château de Mantelon (BE AUA)

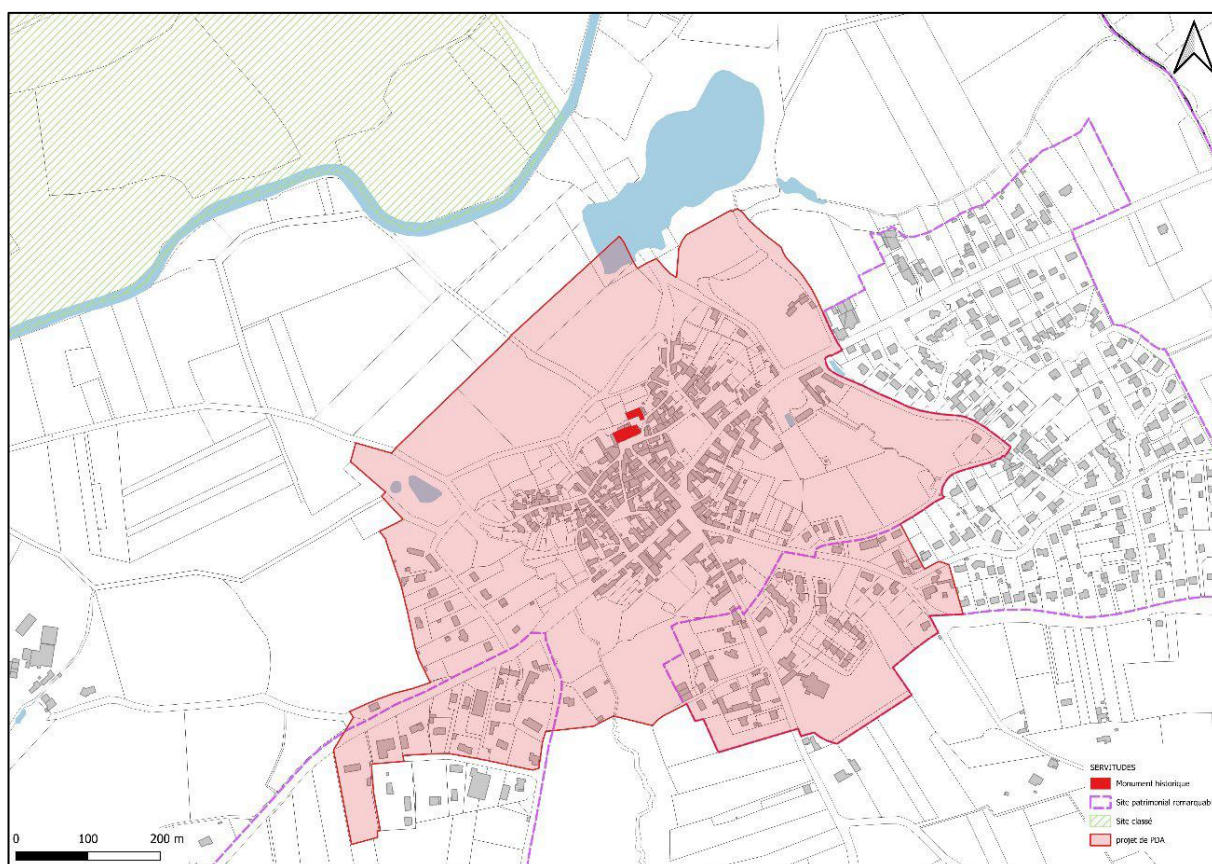


Figure 7. Projet de PDA de l'église et du presbytère (BE AUA)

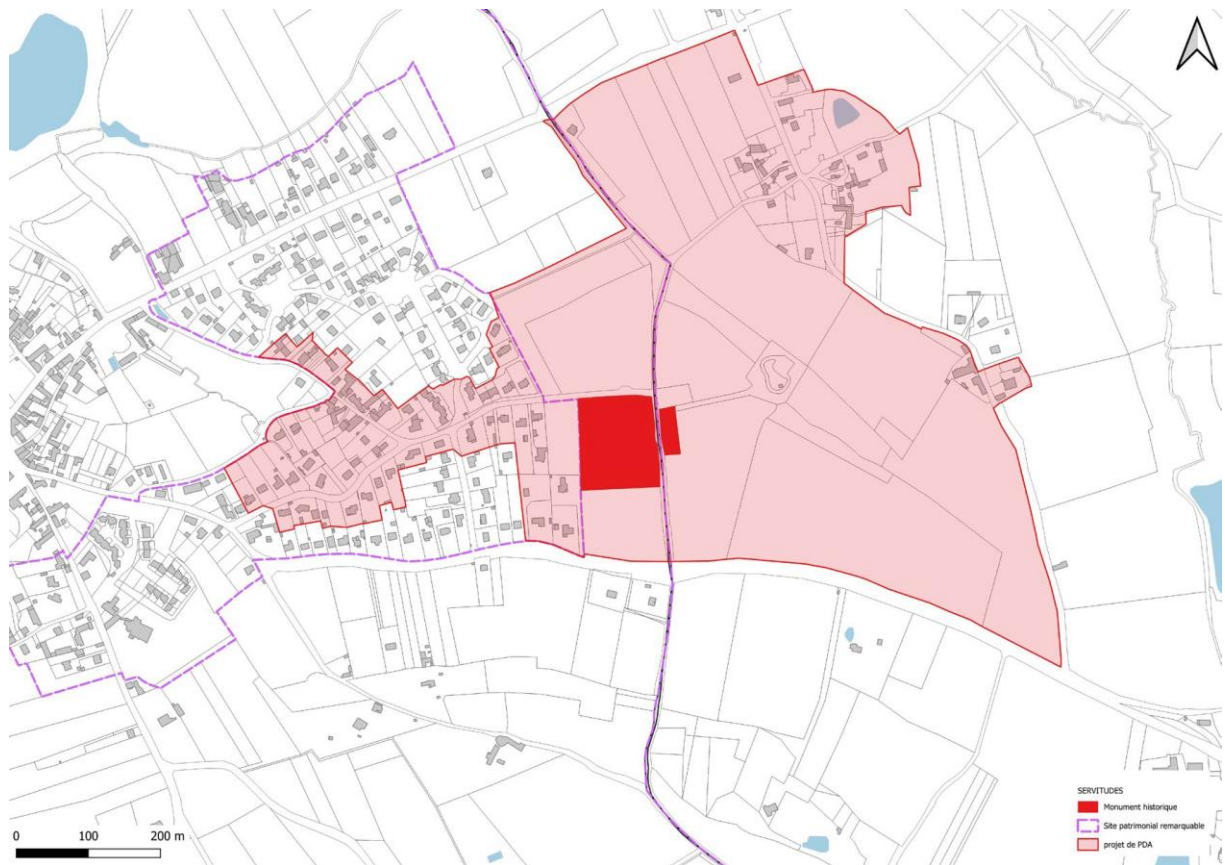


Figure 8. Projet de PDA du Manoir de la Noue (BE AUA)

■ Objectifs du PADD

- S'appuyer sur la ZPPAUP qui couvre le bourg, la vallée de la Loire et le hameau des Grands Moulins pour s'assurer de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable et notamment : le manoir de la Noue, le château de Souvigné ou encore le château de Mantelon.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Une extension urbaine limitée et encadrée par des OAP.
- Une identification des éléments de patrimoine bâti et arbres remarquables du PVAP au plan de zonage.
- Un règlement sur l'aspect des constructions qui s'appuie sur le PVAP en cours d'élaboration (règles sur l'aspect des constructions notamment).

1.1.3.2 Viser une population d'environ 1 525 habitants

■ Justifications des choix du PADD

Les élus ont fait le choix d'un scénario démographique ambitieux mais réaliste en aspirant à un taux de croissance annuel de 0,49%. Ce scénario conduit à environ 1530 habitants en 2035. La croissance démographique projetée est supérieure à celle observée ces dernières années +0,15%/an entre 2010 et 2021). Néanmoins, ce choix est tributaire du croisement de plusieurs constats et enjeux importants sur le territoire de Denée :

- L'absence de zone à urbaniser à vocation d'habitat directement disponible, qui a freiné le développement urbain de la commune et la croissance de la population ;
- Un taux de logements vacants faible (4,53% en 2021 selon l'INSEE) qui traduit une pression sur l'immobilier (à noter que la commune a mis en place une taxe sur les logements vacants pour favoriser leur remise sur le marché) ;
- La proximité avec des territoires très attractifs (axe ligérien et métropole angevine) ;
- Le maintien des services, commerces et équipements de la commune.

Tableau 1. Calcul des scénarios démographiques

				Recensements population			Evolution de la population		
				2010	2015	2021	A horizon 2035		
Scénario							SC1	SC2	SC3
Nombre d'habitants projeté --->							1427	1470	1528
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 2010/2015 - 2015/2021					-0,03%	0,31%	0,00%	0,21%	0,49%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES									
A	Nombre d'habitants			1 403	1401	1427	1427	1470	1528
B	Résidences principales occupées			559	575	597			
C	Nombre de résidences secondaires			59	58	56			
D	Nombre de logements vacants			26	37	31			
E	Nombre total de logements = B+C+D			644	670	684			
F	Part des logements vacants en % = D/E			4,04%	5,52%	4,53%			
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B			2,51	2,44	2,39	2,30		
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B						23		
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES									
I	Nombre de résidences principales occupées en 2035 = A / G						620	639	664
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						0	19	44
K	Besoin total en résidences principales = H + J						23	42	67
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT									
L	Nombre de logements vacants à réoccuper = 5% du nombre de logements en 2021						2		
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS									
M	Besoin en production de logement neufs = K - L Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de résidence secondaire						22	40	66
N	Besoin en production neuf par an = M / (2035 - 2022)						2	3	5
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN									
O	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")			37					
P	Nombre de logements potentiels en changement de destination			7					
Q	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O -P - O						0	0	22

Le SCOT Loire Angers définit ses objectifs sur les périodes 2022-2035 et 2035-2045. La période de référence du PADD de Denée sera donc 2022-2035. Sur ce pas de temps de 13 ans, le besoin est de 65 logements. Cela conduit à un besoin de 5 logements/an en moyenne à l'horizon 2035. Cet objectif correspond aux prévisions du PLH 2025-2031 (5 logements/an).

Le projet de territoire se base sur une stabilisation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires. Le besoin en logements est donc identique au besoin en résidences principales.

Ces 75 logements se répartissent de la manière suivante :

- 37 logements estimés dans le tissu urbain existant (cf. - diagnostic foncier) ;
- 7 logements estimés en changement de destination ;
- 22 logements en extension de l'urbanisation.

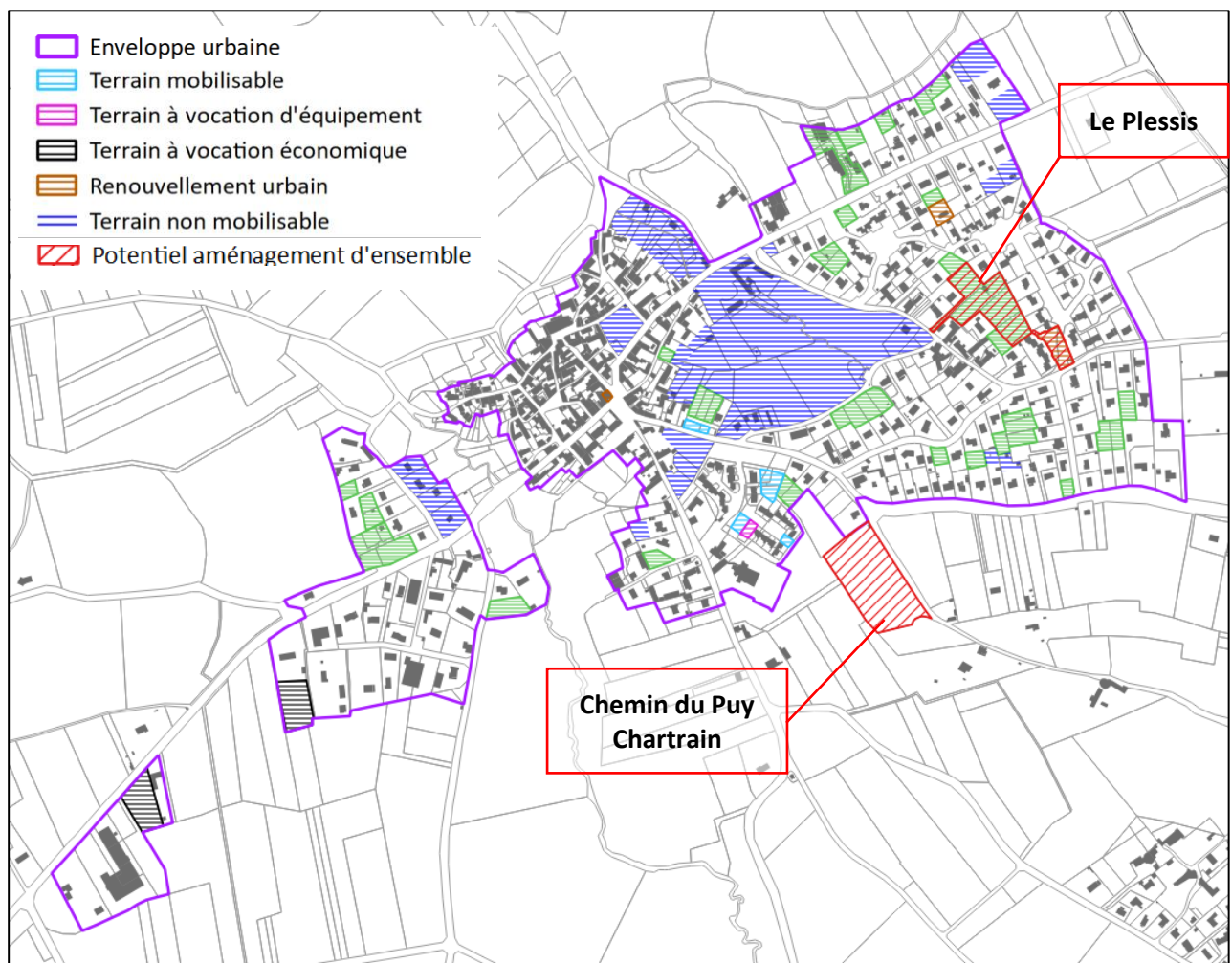


Figure 9. Potentiel identifié pour la production de logements et secteurs d'aménagements programmés (OAP)

■ Objectifs du PADD

- Renforcer l'offre en logements pour répondre à la demande et atteindre environ 1530 habitants ;
- S'appuyer sur un cadre de vie attractif et la proximité avec la métropole angevine.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Une OAP thématique « densification » pour encourager une densification qualitative ;
- Des OAP sectorielles qui intègrent des objectifs de densification et de typologies de logements.
- Une zone à urbaniser (AU) définie au Sud du bourg afin de répondre à la demande en logements et y faciliter la création des logements sociaux demandés par le PLH.

1.1.3.3 Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages

■ Justifications des choix du PADD

Le diagnostic territorial a permis de mettre en avant les enjeux suivants : un vieillissement de la population à venir, la nécessité d'attirer et de maintenir de jeunes couples et la surreprésentation des logements de plus de 4 pièces malgré un desserrement des ménages. Pour cela, les élus ont désiré à travers le PLU, mettre en place une réglementation permettant la mixité sociale et fonctionnelle pour dynamiser le centre-bourg notamment, mais aussi développer différentes offres en logements pour répondre aux différents parcours résidentiels sur le territoire communal.

Le PLH Loire Layon Aubance arrêté demande une production minimale de 5 logements locatifs sociaux et en accession abordable entre 2025-2031. Ces derniers sont prévus au sein de l'OAP sectorielle « Chemin du Puy Chartrain ».

■ Objectifs du PADD

- Offrir des typologies de logements adaptées aux jeunes ménages et aux personnes vieillissantes pour mieux répondre au parcours résidentiel.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Des OAP sectorielles qui intègrent des objectifs de densification et de diversification des typologies de logements.
- Une zone à urbaniser (AU) définie au Sud du bourg afin de répondre à la demande en logements et y faciliter la création des logements sociaux demandés par le PLH.

1.1.3.4 Relier les polarités voisines par des liaisons douces

■ Justifications des choix du PADD

Le schéma de mobilité vélo identifie la liaison Mûrs-Erigné - Denée comme prioritaire afin de permettre aux habitants de Denée de rejoindre le terminus de bus. Les élus souhaitent également développer la liaison Rochefort – Denée, notamment pour permettre aux enfants du club de football de rejoindre les terrains en sécurité.

■ Objectifs du PADD

- Projeter des itinéraires doux sécurisés facilitant les connexions avec la gare routière de Mûrs-Erigné ;
- Sécuriser la liaison Denée-Rochefort, notamment pour permettre aux enfants du club de football de rejoindre les terrains en sécurité.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

Aucun outil réglementaire du PLU n'a été mobilisé pour cet objectif car aucun besoin en foncier n'a été identifié. Cet objectif est piloté par la Communauté de Communes Loire Layon Aubance et la commune pour sa phase opérationnelle.

1.1.4 Orientation 4 -Vers un aménagement durable du territoire

Cette orientation vise à assurer un développement durable du territoire en limitant sa vulnérabilité, en préservant le patrimoine naturel et en recherchant une gestion raisonnée des ressources.

1.1.4.1 Renforcer la trame verte et bleue

■ Justifications des choix du PADD

Denée est bordée par la vallée de la Loire et de l'Aubance au Nord. Cette vallée est identifiée comme un réservoir de biodiversité que le projet de PLU préserve. Descendant du plateau agricole pour rejoindre la vallée de la Loire, un cours d'eau traverse le bourg de Denée. Le projet de territoire préserve ce cours d'eau en classant ces abords en zone naturelle.

En 2022, la commune a mené un inventaire des zones humides et du bocage sur son territoire. Afin de s'inscrire dans des objectifs de protection des bassins de biodiversité mais également de pérenniser la trame verte et bleue communale, les élus envisagent la protection des zones humides reconnues et des haies bocagères à enjeux.

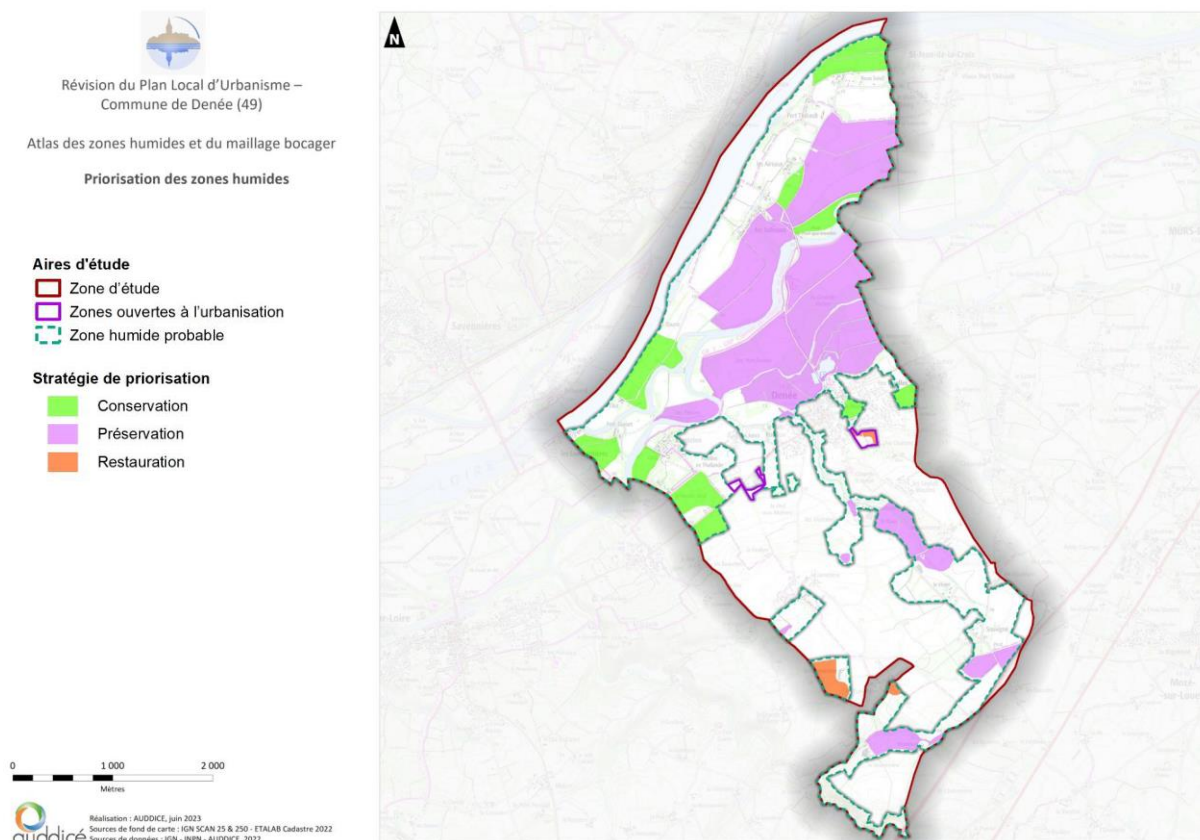


Figure 10. Priorisation des zones humides issues de l'Atlas des zones humides et du maillage bocager

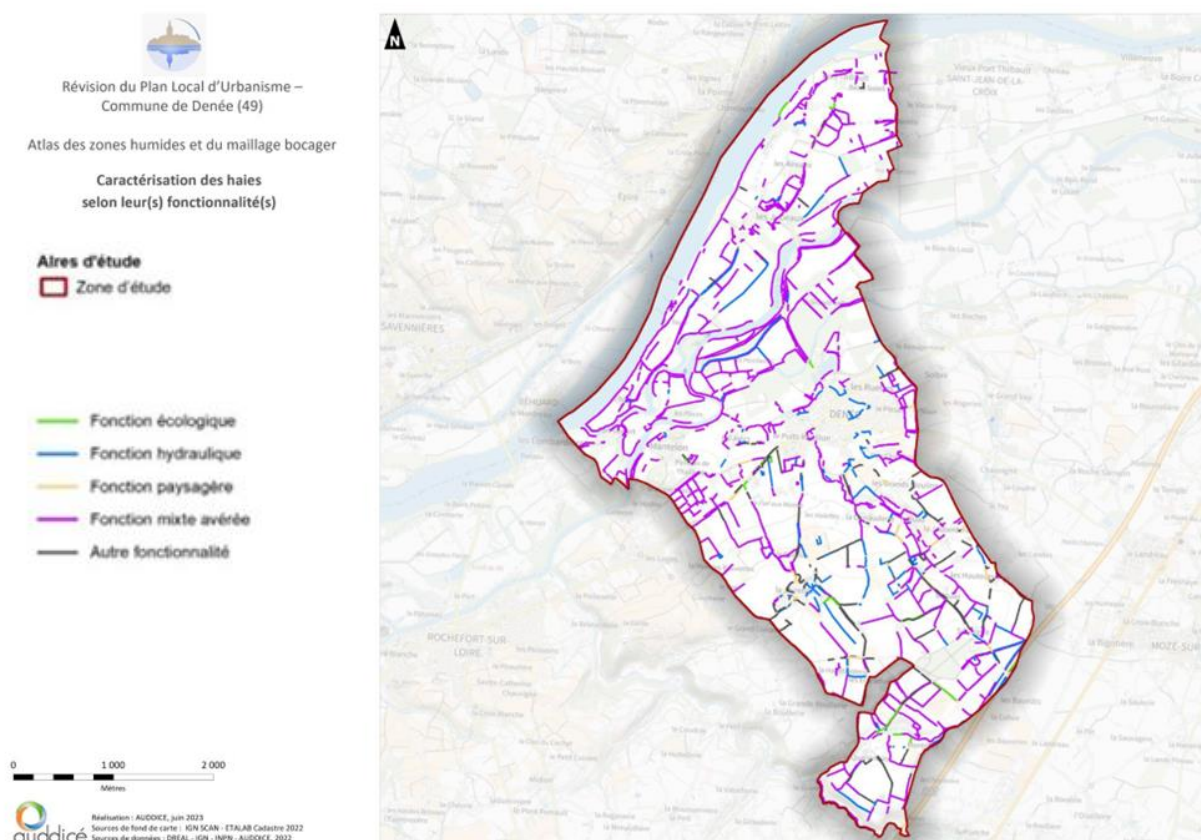


Figure 11. Caractérisation des haies issues de l'Atlas des zones humides et du maillage bocager

Enfin pour protéger la trame verte et bleue, le PLU limite le développement des éléments fragmentant. Ainsi, en dehors du bourg, les nouvelles constructions de logements ne seront plus autorisées (en dehors des logements de fonction nécessaire à l'activité agricole).

■ Objectifs du PADD

- Préserver la vallée de la Loire, réservoir de biodiversité ;
- Préserver les pelouses calcicoles des coteaux schisteux de Mantelon ;
- Protéger les cours d'eau majeurs ;
- Préserver les zones humides inventoriées à travers l'inventaire zone humide ;
- Préserver les haies bocagères à enjeux ;
- Limiter le développement des éléments fragmentant.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Une extension urbaine limitée et encadrée par des OAP.
- Une zone Naturelle définie au règlement graphique sur les principaux réservoirs de biodiversité.
- Un atlas des zones humides et du maillage bocager de 2024 réalisé en parallèle à la révision du PLU a permis de compléter le zonage de protection des zones humides au titre de l'article L151-23 du PLU pour la préservation des continuités écologiques
- Une identification des arbres remarquables du PVAP au plan de zonage, des haies, boisements, mares et zones humides.
- Un règlement qui s'appuie sur le PVAP en cours d'élaboration (règles sur la préservation des éléments végétaux notamment).
- Une OAP Thématique « mise en valeur des continuités écologiques ».

1.1.4.2 Développer la nature en ville

■ Justifications des choix du PADD

Ces démarches favorisent la biodiversité, les îlots de fraîcheur et l'infiltration des eaux pluviales.

■ Objectifs du PADD

- Limiter l'imperméabilisation des espaces dans le bourg ;
- Imposer la plantation de végétaux (haies, arbres de haute tige...) dans le bourg pour favoriser la biodiversité et limiter les îlots de chaleur.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Le règlement du PLU encourage les plantations d'essences locales sur les espaces libres et impose un coefficient d'imperméabilisation maximum.
- L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » et les OAP sectorielles encouragent la végétalisation et l'intégration de la TVB à l'échelle des projets.

1.1.4.3 Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient

■ Justifications des choix du PADD

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) a permis de mettre en avant les risques et nuisances présents sur le territoire. Le risque majeur sur la commune correspond au risque inondation. Conscients de ces enjeux pour les biens et les personnes, les élus ont décidé par principe de précaution, de l'intégrer à la réflexion menée sur l'aménagement communal et dans les choix de développement. En outre, le règlement permettra d'avertir les pétitionnaires de risques présents, comme le risque retrait-gonflement des argiles. L'objectif étant pour les élus de sensibiliser les porteurs de projet au contexte communal.

■ Objectifs du PADD

- Prendre en compte le risque d'inondation dans le choix des zones à urbaniser ;
- Préserver les champs d'extension des crues des nouvelles constructions ;
- Informer les habitants sur le risque retrait et gonflement des argiles.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Le règlement graphique tient compte des risques d'inondation en application du PPRI.
- Le règlement écrit rappelle les obligations applicables pour tout projet dans les zones liées au risque retrait-gonflement argileux, sismique et au sein du PPRI.

1.1.4.4 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue

■ Justifications des choix du PADD

La transition énergétique est un processus qui se développe à toutes les échelles. Les élus souhaitent permettre aux habitants de se doter de dispositifs de production en énergies renouvelables tout en se préoccupant de leur bonne insertion dans le paysage.

Le risque inondation limite les possibilités d'installations industrielles. Les élus envisagent néanmoins d'encadrer les possibilités d'installations des parcs éoliens ou solaires selon les enjeux écologiques et paysagers présents. Les bâtiments agricoles, de type hangars, offrent des surfaces de toiture intéressantes pour les installations solaires. Par conséquent, le projet d'aménagement du territoire autorise les installations sur les sites d'exploitations agricoles.

■ Objectifs du PADD

- Permettre le développement des dispositifs domestiques d'énergies renouvelables tout en préservant le patrimoine et les paysages urbains ;
- Limiter les installations sur les sites à forte sensibilité écologique et paysagère ;
- Encourager la mise en place de dispositifs renouvelables sur les sites d'exploitations agricoles.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Le règlement s'attache à permettre la rénovation du bâti et le développement des énergies renouvelables et l'encadre en cohérence avec le PVAP.

1.1.4.5 Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie

■ Justifications des choix du PADD

Avec l'objectif communal d'un aménagement durable et raisonné, les élus ont souhaité prendre en compte de nombreux critères sur l'urbanisation des zones, notamment la prise en compte des réseaux.

■ Objectifs du PADD

- Prise en compte des réseaux existants (eau potable / électricité / assainissement / communication numérique) pour le choix des sites à urbaniser ;
- Prévoir des points d'apport volontaire pour faciliter le ramassage des déchets et pour la qualité paysagère des futurs quartiers ;
- Anticiper le développement de la fibre optique dans les futures opérations d'aménagement (logement / activité...).

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Le zonage du PLU s'appuie sur la présence des réseaux publics et leurs capacités.
- Le règlement fixe les conditions d'accès et de raccordement au réseau public et rappelle les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales.
- Les OAP sectorielles prévoient des points d'apport volontaire de déchets.

1.1.5 Orientation 5 - Favoriser le développement économique d'un territoire rural

1.1.5.1 Consolider les sites d'activités existants

■ Justifications des choix du PADD

La municipalité n'envisage pas d'extension urbaine a vocation d'activité, mais la densification des zones économiques existantes :

- Le secteur du Fief aux Moines comprend une dent creuse qui pourra être densifiée pour accueillir de nouvelles entreprises et le développement d'entreprises existantes.
- Le site du Puits Rouillon correspond à un site d'activités accueillant à la fois des entreprises artisanales et des habitations. Les élus souhaitent affirmer la vocation économique de ce secteur en y permettant le développement d'entreprises dans un contexte de raréfaction du foncier économique. Le développement des habitations y est également interdit dans ce but.

Ces deux sites permettront d'accueillir de l'artisanat et de répondre localement aux besoins en foncier économique.

■ Objectifs du PADD

- Conforter les sites d'activités du Puits Rouillon et du Fief aux Moines.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

Une zone urbaine à vocation d'activités (Uy) délimitée sur les zones d'activités communales existantes et dont le règlement permet le développement et l'implantation des entreprises. Le règlement y interdit le développement de nouvelles habitations.



Figure 12. Zones d'activités du Fief aux Moines (à gauche) et du Puits Rouillon (à droite).

1.1.5.2 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

■ Justifications des choix du PADD

Les activités agricoles, au-delà de l'entretien du paysage, sont des activités économiques à part entière de la commune et participent aussi au cadre de vie, notamment par les ventes directes à la ferme. Les élus désirent donc par le règlement écrit permettre le maintien des activités existantes ou en projet, ainsi que leur développement et/ou diversification (nouveaux bâtiments, nouvelles activités, ...) dès lors qu'elles sont en lien avec l'activité agricole présente.

Le territoire communal de Denée est composé majoritairement de terres agricoles et de boisements. Les exploitations se trouvent aujourd'hui en partie à proximité de tiers et des conflits d'usage et de vie quotidienne peuvent apparaître. Aussi, les élus communaux ont décidé de protéger les terres agricoles par un zonage, avec l'utilisation des zones agricoles (A) et d'éloigner les secteurs de projet d'habitat des exploitations agricoles. Sur les secteurs en AOC et cultivés en vignes, la protection est renforcée et aucune construction n'est autorisée.



Figure 13. Coteau viticole du grand moulin

Par ailleurs, compte-tenu de la spécificité communale (nombreux lieux-dits), les élus ont pris en compte dans le choix de la valorisation du bâti par le changement de destination la proximité avec une exploitation agricole. Aussi, aucun changement de destination d'un tiers n'est projeté à proximité d'un site d'exploitation. Le diagnostic agricole présent dans le rapport de présentation permet de localiser l'ensemble des bâtiments agricoles.

■ Objectifs du PADD

- Protéger de toute construction les terres cultivées en vignes et classées en AOC ;
- Conforter la lisibilité des activités agricoles sur la commune ;
- Permettre la création et le développement des sites d'exploitation ;
- Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole ;
- Eviter la proximité des sites agricoles et des zones d'habitat pour une meilleure cohabitation.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

- Une zone Agricole qui encadre l'évolution des habitations existantes et des exploitations agricoles ;
- Une zone Agricole viticole (Av) réservée au développement des exploitations existantes ;
- Des bâtiments sélectionnés pour un changement de destination situés à plus de 100 mètres des exploitations actives et permettant l'activité agro-touristique.

1.1.5.3 Favoriser le développement du tourisme vert

■ Justifications des choix du PADD

De par sa localisation sur les bords de la Loire, Denée tire profit de l'attractivité touristique de la région en proposant des activités adaptées au tourisme vert. L'intercommunalité mène une réflexion sur la création d'une boucle de cyclotourisme s'appuyant sur la Loire à vélo. De plus, la commune s'est inscrite dans le projet « fil artistique » porté par la Communauté de Communes et qui vise à mettre en place un parcours artistique avec des œuvres monumentales.

Le règlement du PPRi autorise le développement des gîtes et chambres d'hôte en réhabilitation d'anciennes granges. La commune souhaite ainsi permettre la création de ces hébergements pour les besoins en développement touristique du territoire. Divers bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de

destination ont, pour ce faire, été repérés sur le territoire communal. Sur les zones inondables, ces hébergements n'ont pas vocation à être utilisés en tant qu'habitat permanent, conformément au règlement du PPRI.

■ Objectifs du PADD

- S'appuyer sur le circuit de la Loire à vélo, et ses variantes pour développer le tourisme sur la commune ;
- S'inscrire dans la démarche « fil artistique » portée par l'intercommunalité et visant à développer un circuit touristique autour d'œuvres monumentales ;
- Développer l'offre en hébergement touristique grâce au changement de destination.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

Un repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Sur les zones inondables, ces hébergements n'ont pas vocation à être utilisés en tant qu'habitat permanent, conformément au règlement du PPRI.

1.1.6 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.1.6.1 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 20 logements par hectare en moyenne sur la commune

■ Justifications des choix du PADD

Avec l'objectif de définir un projet politique compatible avec le futur SCoT PMLA et de préserver les espaces naturels, agricoles ou forestiers, les élus ont décidé de fixer un objectif de densité minimale de 20 logements par hectare en moyenne sur les opérations à l'échelle de la commune.

■ Objectifs du PADD

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035. Pour cela et en compatibilité avec le SCoT du Pays Métropolitain Loire Angers et du PLH Loire Layon Aubance en cours d'élaboration, il est recherché une densité minimale de 20 logements par hectare en moyenne au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune.

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

Les objectifs de densités e 20 logements par hectare sont repris dans l'OAP thématique « Densification » pour tout projet. Des indications y sont apportée afin d'optimiser les parcelles tout en préservant la qualité du cadre de vie.

Pour les OAP sectorielles, la densité moyenne de 20 log/ha a été répartie sur les secteurs du Chemin du Puy Chartrain et du Plessis en fonction des contraintes opérationnelles prévisibles.

1.1.6.2 Viser une consommation maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 1,38 ha entre 2022 et 2035 en extension urbaine

■ Justifications des choix du PADD

Les élus ont travaillé les objectifs de consommation foncière par rapport à l'analyse des 10 dernières années, au document d'urbanisme existant, au SCoT PMLA et le PLH en cours d'élaboration.

Figure 14. Temporalité des documents d'urbanisme

Temporalité du SCOT Loire Angers	Phase 2022-2035		Phase 2035-2045
Temporalité du PLH Loire Layon Aubance		2025-2031 (objectifs de production de logements)	Consommation foncière à horizon 2035
Temporalité du PLU de Denée	Coups partis 2022-2024	2025-2035	

Ainsi, sur le volet habitat, le SCOT en cours d'élaboration prévoit une enveloppe de 11 ha/an pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité Loire Layon Aubance, en dehors des polarités.

Le SCOT ne répartit pas d'enveloppe à l'échelle communale pour l'habitat, les équipements structurants et activités économiques (dont agricoles).

Le SCOT prévoit une prise en compte d'une enveloppe intercommunale à vocation d'activités agricoles à partir de 2031. La méthodologie n'ayant pas encore été définie à l'échelle de la Communauté de Communes sur le décompte de cette consommation foncière, **le PADD de Denée ne prévoit donc pas une enveloppe dédiée aux activités agricoles, dans l'attente d'un cadre méthodologique plus précis d'application du SCOT.**

Il est à noter que le projet de SCOT exclut du calcul de la consommation d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF) les enclaves urbaines de moins de 2 ha. Le potentiel en densification de l'enveloppe urbaine du bourg et des zones d'activités sont ainsi exclus du décompte. **Denée ne compte pas d'enclave de 2 ha ou plus au sein de son enveloppe urbaine.**

Figure 15. Extrait du projet de DOO du SCOT arrêté

Trajectoire vers le zéro artificialisation nette

	PMLA		ALM		ALS		LLA	
	Ha	Ha/an	Ha	Ha/an	Ha	Ha/an	Ha	Ha/an
Consommation d'ENAF 2011-2021*	1123	112	719	72	178	18	225	23
→ Enveloppe foncière max pour 2021-2031	561	56	360	36	89	9	113	11
Consommation d'ENAF 2011-2021 liée aux bâtiments et espaces artificialisés agricoles	124	12	51	5	31	3	42	4
Consommation d'ENAF 2021-2022	30	30	12	12	5	5	14	14
Enveloppe foncière 2022-2035 nécessaire au projet d'amélioration de l'axe Angers-Poitiers mutualisée entre les 3 EPCI	27	2	14	1,1	3	0,2	10	0,8
Enveloppe foncière max pour 2022-2035	749	58	488	38	123	9	138	11
<i>Pour les zones dédiées aux activités économiques et commerciales</i>	165	13	85	7	40	3	40	3
<i>Pour les infrastructures de transport et les réseaux d'utilité publique</i>	46	4	26	2	12	1	9	1
<i>Pour les bâtiments et installations agricoles à partir de 2031</i>	25	6	10	3	6	2	8	2
<i>Pour les espaces dédiés à l'habitat et aux équipements</i>	513	40	367	28	66	5	80	7
Enveloppe foncière max pour 2035-2045	320	32	192	19	52	5	75	7
<i>Pour les zones dédiées aux activités économiques et commerciales</i>	85	9	53	5	12	1	20	2
<i>Pour les infrastructures de transport et les réseaux d'utilité publique</i>	32	3	9	1	8	1	15	2
<i>Pour les bâtiments et installations agricoles à partir de 2031</i>	31	3	13	1	8	1	11	1
<i>Pour les espaces dédiés à l'habitat et aux équipements</i>	171	17	118	12	24	2	29	3
Enveloppe foncière max pour 2022-2045	1069	47	680	30	176	8	213	9

© aura – Source : OCS

* La consommation d'ENAF liée aux installations photovoltaïques au sol a été soustraite de la consommation 2011-2021 (car elle ne fait pas l'objet d'une projection), ainsi que celle liée aux bâtiments et espaces artificialisés agricoles. Cette consommation est celle qui sert de référence au calcul de l'enveloppe maximale attribuée pour 2021-2031.

En matière d'habitat, le PLH arrêté présente une déclinaison des enveloppes d'ENAF à vocation d'habitat par commune. **Cette dernière prévoit pour Denée une enveloppe de 1,38 ha à vocation d'habitat et équipements en extension urbaine entre 2022 et 2035. Cette enveloppe est reprise dans le PADD.**

Tableau 2. Déclinaison des objectifs de consommation foncière du SCOT et du PLH

Une enveloppe foncière 2022-2035 globale à répartir selon une stratégie intercommunale de la CC Loire Layon Aubance	
Economie et commerce : 40 ha	Pas de besoin identifié à Denée
Transports et réseaux d'utilité publique: 9 ha	Pas de besoin identifié à Denée
Bâtiments et installations agricoles : 8 ha à partir de 2031	Méthodologie de traduction au sein des documents d'urbanisme non définie
Habitat et équipements: 80 ha	Définie à 1,38 ha en extension urbaine par le PLH. Denée ne compte pas d'enclave non urbanisée de 2 ha.

Le PLH définit également un objectif de 56% de la production de logements en densification de l'enveloppe urbaine. **Avec une prévision de production de 66 logements environ à horizon 2035, 37 logements potentiels estimés en densification et 7 changements de destination en zone A et N, la commune atteint un objectif de 57% à 67% de production de logements en renouvellement urbain à horizon 2035.**

Pour plus de détail sur les justifications de la compatibilité avec le PLH, voir le chapitre 3.2 *Le Plan Local de l'Habitat*

Tableau 3. Compatibilité du PLU avec les objectifs du SCOT et du PLH 2022-2035 en matière de logements

Document de référence	Production de logements	Part de la production de logements en renouvellement urbain	Définition des densités applicables	Jauge foncière à vocation d'habitat
SCOT 2022-2045	Besoins à définir par les EPCI en fonction de la dynamique démographique	50%	16 à 20 log/ha	2022-2035 : 80 ha à vocation « habitat » et « équipement » à répartir l'échelle de la CC LLA
PLH 2023-2031	5 logements par an sur 6 ans, soit 32 logements dont 5 logements locatifs sociaux et accession abordable	56%	20 log/ha en moyenne	2023-2035 : 1,38 ha maximum à vocation d'habitat en extension urbaine
PLU de Denée 2022-2035	5 logements par an sur 13 ans soit 66 logements dont 5 logements sociaux au minimum	67% avec prise en compte des changements de destination	20 log/ha en moyenne	1,3 ha à vocation d'habitat et d'équipement

■ Objectifs du PADD

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2022-2035, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

La consommation foncière maximale projetée est d'environ **1 ha en extension urbaine pour le volet résidentiel et la densification de l'enveloppe urbaine du bourg**

Sur le **volet équipement, une enveloppe de 0,38 ha** est mobilisable pour répondre aux besoins de la commune.

Sur le **volet économie**, il est prévu la densification du site du Fief aux Moines et le site du Puits Rouillon

■ Mise en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU

➤ Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La commune de Denée, en mobilisant 1,3 ha en consommation d'ENAF à vocation d'habitat, propose un projet légèrement plus vertueux en matière d'habitat que le PLH et est compatible avec les objectifs chiffrés de consommation d'ENAF du SCOT, avec environ :

- 0,97 ha pour de l'habitat ;
- 0,33 ha pour de l'équipement ;
- 0 ha pour le développement économique.

Le PADD reprend néanmoins l'objectif total de 1,38 ha (soit une marge de 0,7 ha), afin de garder une marge disponible pour les besoins en logement et en équipement qui n'auraient pas été anticipés.

➤ Choix des zones à urbaniser à vocation d'habitat

Le bourg de Denée comporte plusieurs enjeux agricoles et environnementaux qui limitent son étalement. Le secteur au nord est soumis au risque d'inondation. A l'Ouest, le cours d'eau marque une limite physique et la présence du site d'activités du Puits Rouillon peut être source de nuisances. A l'Est, les élus ne souhaitent pas rapprocher de nouvelles habitations auprès du manoir de la Noue, patrimoine bâti remarquable, ni créer de nouvelles habitations aux abords de la RD 751, route soumise au classement sonore.

Ainsi, le développement urbain du bourg est projeté au Sud. Ces espaces sont classés en AOC, cependant, une partie de ces terres en AOC n'est pas cultivée en vigne. La municipalité a donc fait le choix d'ouvrir une zone à urbaniser sur ce secteur, réduite à 0,97 ha en raison d'une zone humide délimitée à proximité. L'urbanisation de ce nouveau secteur permettra également la création d'un nouvel aménagement sur la route de Mozé-sur-Louet, permettant de qualifier l'entrée de ville et de faire ralentir les automobilistes.

Localisation de la zone d'extension à vocation habitat➤ **Outils mis en place pour répondre aux besoins à vocation d'équipement**

En matière d'équipement, la commune a délimité plusieurs emplacements réservés, dont deux pouvant générer une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- 0,2792 ha pour l'extension du cimetière.



Figure 16. Emplacement réservé pour l'extension du cimetière

- 0,056 ha (hors voirie existante) pour la sécurisation du carrefour d'accroche d'une déviation de l'agglomération depuis la route de Mozé.

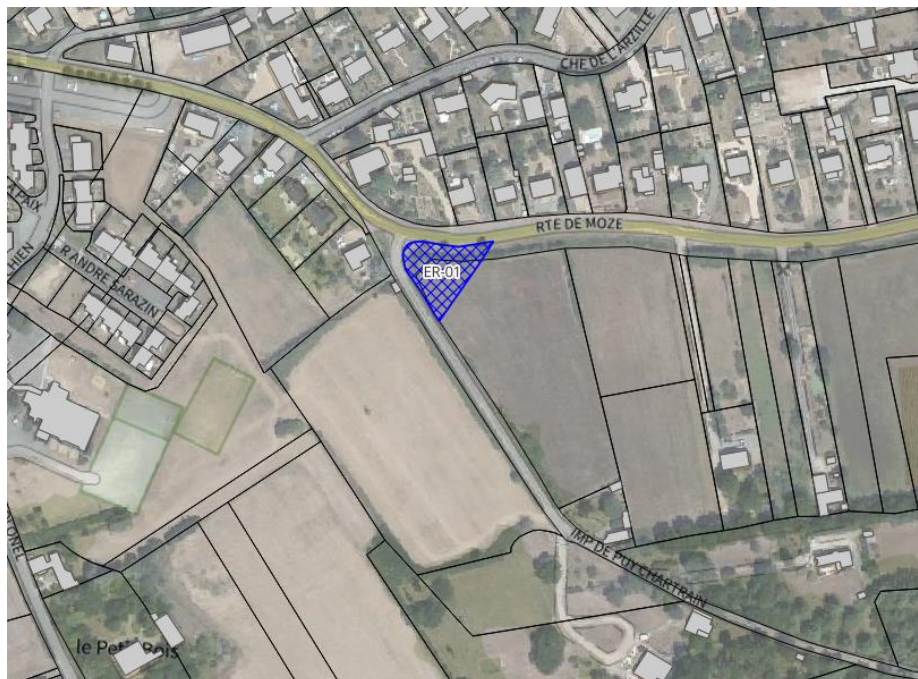


Figure 17. Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la route de Mozé-sur-Louet

➤ Densification prévue des zone Uy du PLU

Pour le développement économique, la commune mise sur la densification de ses zones d'activités existantes, identifiées par le SCOT au sein des « espaces urbanisés principaux » pouvant être densifiés.



Figure 18. Localisation des zones d'activités existantes (en rouge) et potentiel en densification retenu (en bleu) dans le PLU révisé.

1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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.
- Une OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » applicables sur l'ensemble du territoire de la commune et déclinée par type de projet.
- 2 OAP sectorielles s'appliquant sur des secteurs stratégiques au sein du tissu urbain pouvant accueillir de nouvelles constructions.

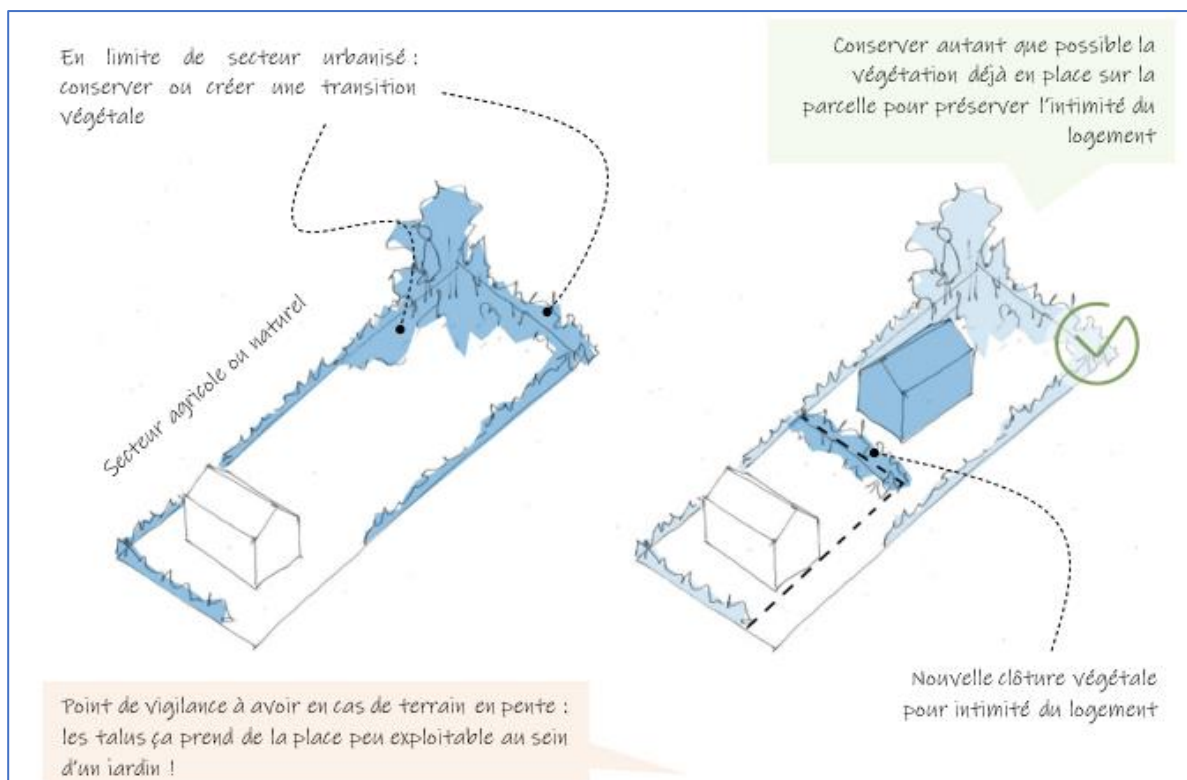
1.2.1 Les OAP Thématiques

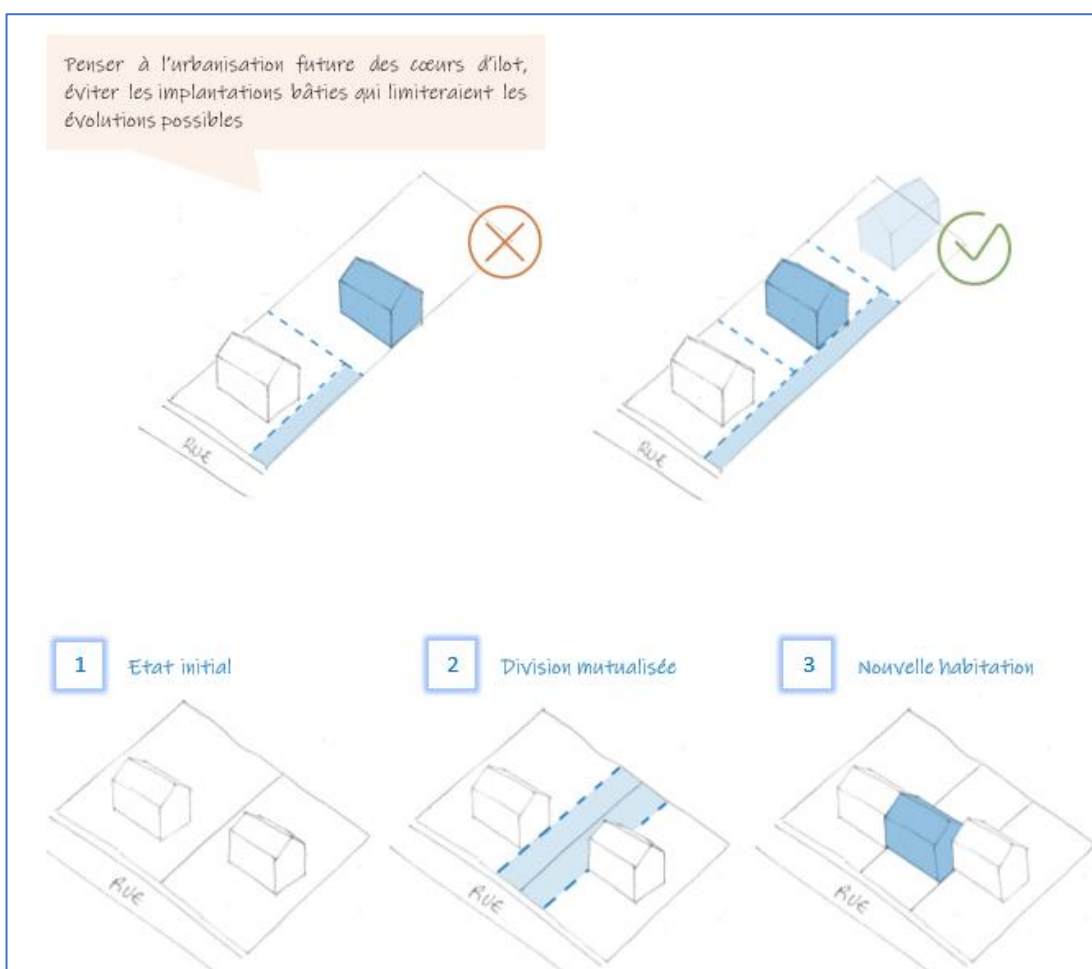
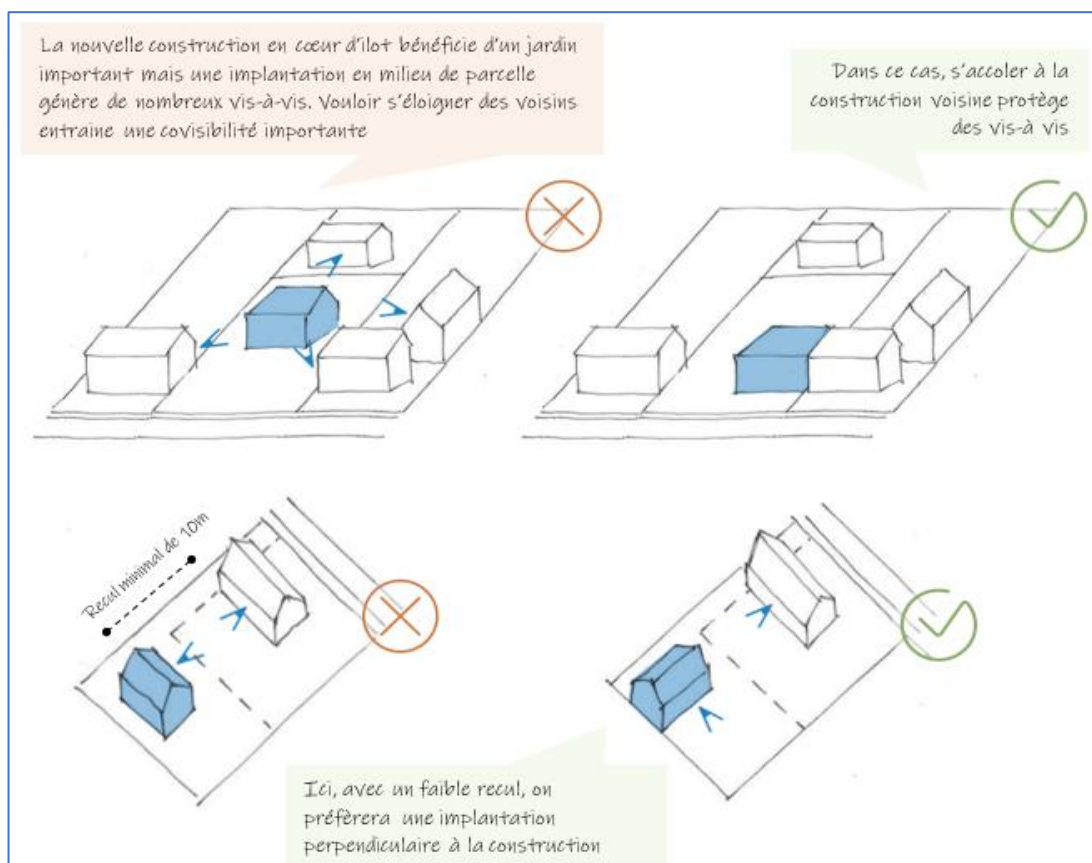
1.2.1.1 OAP Thématique « Densification »

Cette OAP thématique a pour but de favoriser la densification de l'enveloppe urbaine de la commune en préconisant des implantations et une gestion des espaces permettant d'optimiser la mobilisation du foncier tout en préservant la qualité de vie des habitants. 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.

La commune a également fait le choix d'y inscrire l'objectif de 20 logements neufs à l'hectare dans tout projet créant des constructions à vocation de logements.

Figure 19. Illustrations de l'OAP « densification » en faveur de la bonne prise en compte de la TVB, du voisinage et des évolutions parcellaires





1.2.1.2 OAP Thématique « Mise en valeur des continuités écologiques »

L'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » donne des recommandations et prescriptions en faveur de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal. 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 ;

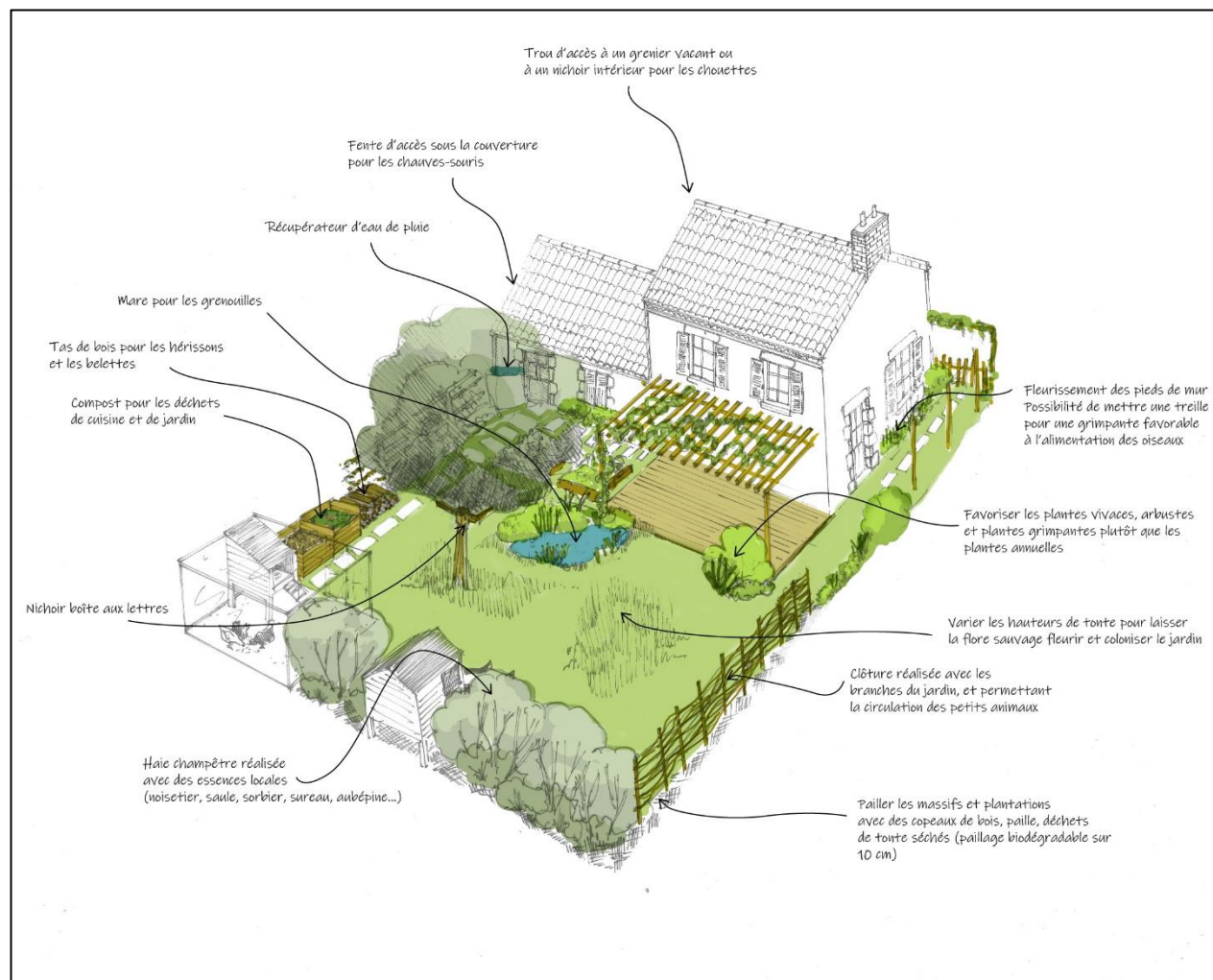
A l'échelle du logement :

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.

Figure 20. Illustration de la mise en application des actions



1.2.2 Les OAP sectorielles

De manière globale, les OAP sectorielles 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 :

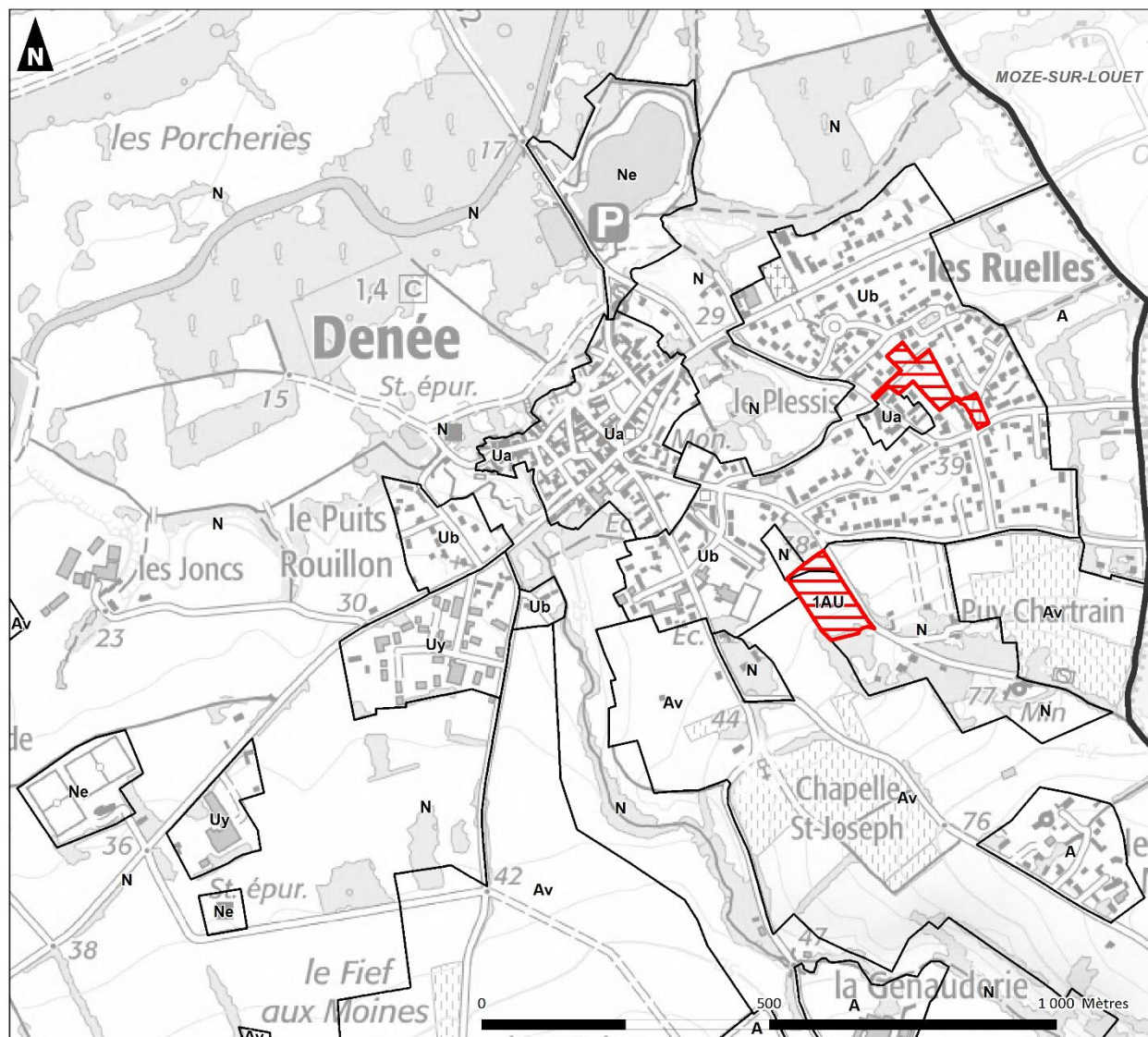
Caractéristiques des OAP sectorielles et localisation

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 ²	Environ 9780 m ²
Densité brute moyenne	18 log./ha	22 log./ha
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" - © 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

1.2.2.1 OAP « le Plessis »

Le site retenu s'inscrit dans le tissu urbain. Il correspond à un ensemble de dents creuses et de terrains densifiables ainsi qu'à une vaste emprise publique peu fonctionnelle.

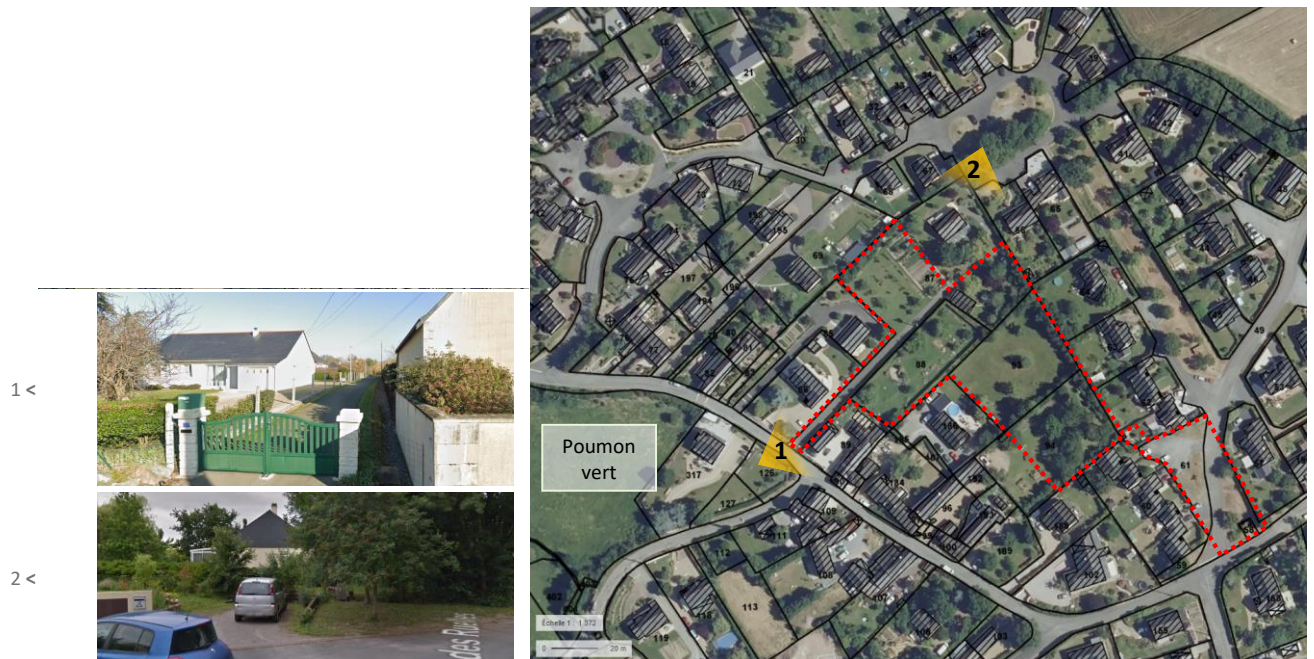


Figure 21. Reportage photographique du site « Le Plessis »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet d'encadrer l'urbanisation d'un secteur en densification urbaine au sein d'un tissu résidentiel pavillonnaire.

L'OAP a été définie afin de s'assurer de l'intégration de ce nouveau quartier d'habitation au tissu urbain existant, par :

- La réinterprétation de certaines typologies bâties identitaires à l'alignement des espaces publics,
- La connexion du site aux quartiers d'habitations de part et d'autre
- La conservation de plusieurs sujets arborés du cœur d'îlot actuel pour leur intérêt écologique, paysager et dans le but de lutter contre les îlots de chaleur.

Le maillage avec les voies existantes, chemin du Plessis et Clos de la noue, se traduit par la connexion de ces voies avec l'intérieur du site, participant ainsi à la greffe de ce quartier dans son tissu urbanisé, et facilitant également la perméabilité du tissu urbain et le ramassage des déchets ménagers.

En application des objectifs du PLH, une part de 20 à 30% de petits logements a été demandée au sein de l'opération.

La création d'une nouvelle voirie nécessite la mise en place d'un emplacement réservé sur une parcelle privée.

Figure 22. Propriété publique et privée (Source : Kumul)

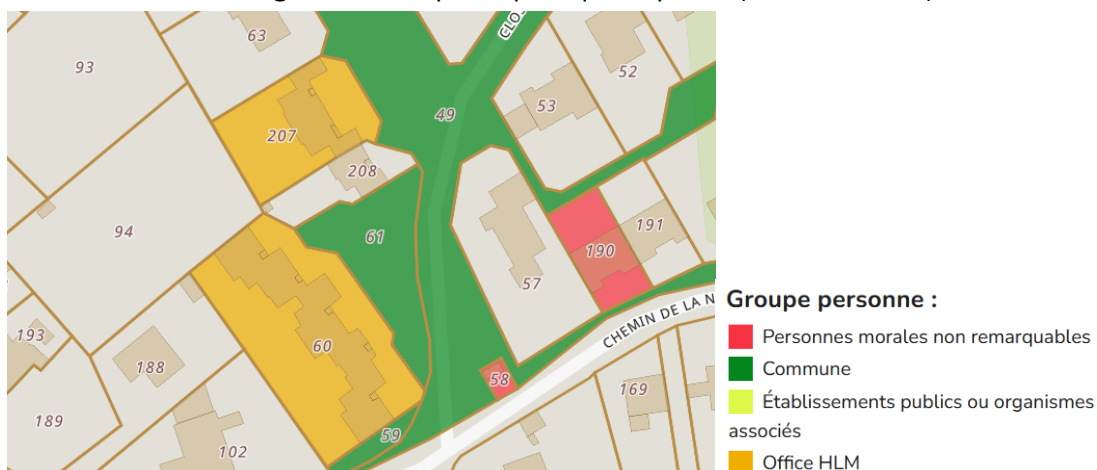
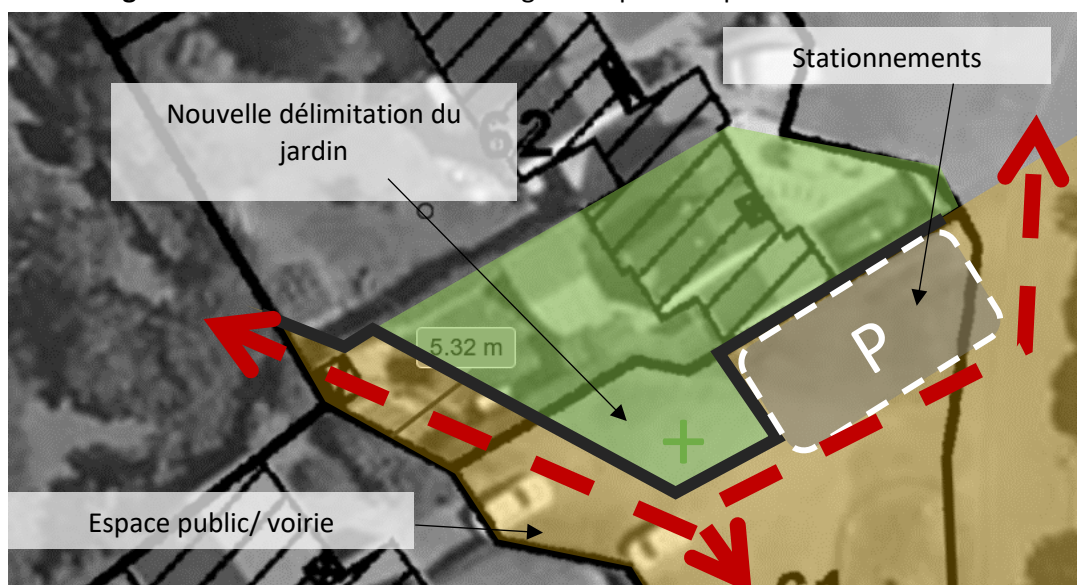


Figure 23. Illustration d'un aménagement possible pour créer l'accès à la voirie



Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Conforter le centre bourg ;
- Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant ;
- Développer la nature en ville ;
- Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie.

1.2.2.2 OAP « chemin du Puy Chartrain »

Le site retenu par les élus s'inscrit en extension urbaine, à proximité des équipements scolaires et de la salle des fêtes et du futur city-stade. Le périmètre de l'OAP correspond à des terres agricoles, classées en AOC mais non plantées en vignes.

Le site englobe également un transformateur électrique localisé aux abords de chemin du Puy Chartrain et borde sur la partie Ouest un fossé permettant la gestion des eaux pluviales.



Figure 24. Reportage photographique du site « Chemin du Puy Chartain »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur en extension de l'urbanisation.

Ce secteur a été retenu pour la production des logements sociaux en application des objectifs de production du PLH à horizon 2031. En comparaison, le secteur du Plessis présente une complexité parcellaire ne permettant pas de miser sur son aménagement à court terme.

En application des objectifs du PLH, une part de 20 à 30% de petits logements a été demandée au sein de l'opération.

L'OAP exige de mener une conception de plan d'ensemble sur la totalité du périmètre identifié, afin de composer en premier lieu un projet global performant sur le plan de la stratégie foncière, pour ne pas subir soit une juxtaposition de projets isolés soit la création, de fait, d'espaces devenus résiduels voire délaissés car peu accessibles ou difficilement constructibles. C'est lors de ce projet global que seront déterminées les voies de desserte du site, afin d'arbitrer sur la position des points d'accès par rapport à l'aménagement d'ensemble et dans un souci de favoriser les continuités douces vers les équipements et services situés à proximité (à l'ouest) du site.

L'OAP a été définie afin de s'assurer de l'intégration de ce nouveau quartier d'habitation entre le tissu urbain existant au nord, le pôle équipements à l'ouest et les terres naturelles et agricoles au sud. De ce fait, les espaces paysagers de transition doivent être maintenus, voire renforcés. Le long de l'impasse du Puy Chartrain sera préservé la haie et/ou mur de moellons formant clôture, qui caractérise le côté champêtre de l'urbanisation en entrée de bourg et un accompagnement végétal du fossé fera lisière paysagère vers le pôle équipements.

Des zones humides ont été inventoriées dans le cadre des études écologiques sur le site. Bien que la zone AU (à urbaniser) ait été réduite pour intégrer cette zone humide en zone N (naturelle), l'OAP l'intègre dans son

périmètre afin d'y inscrire des orientations en faveur de la réduction des impacts de l'aménagement voisin sur celle-ci.

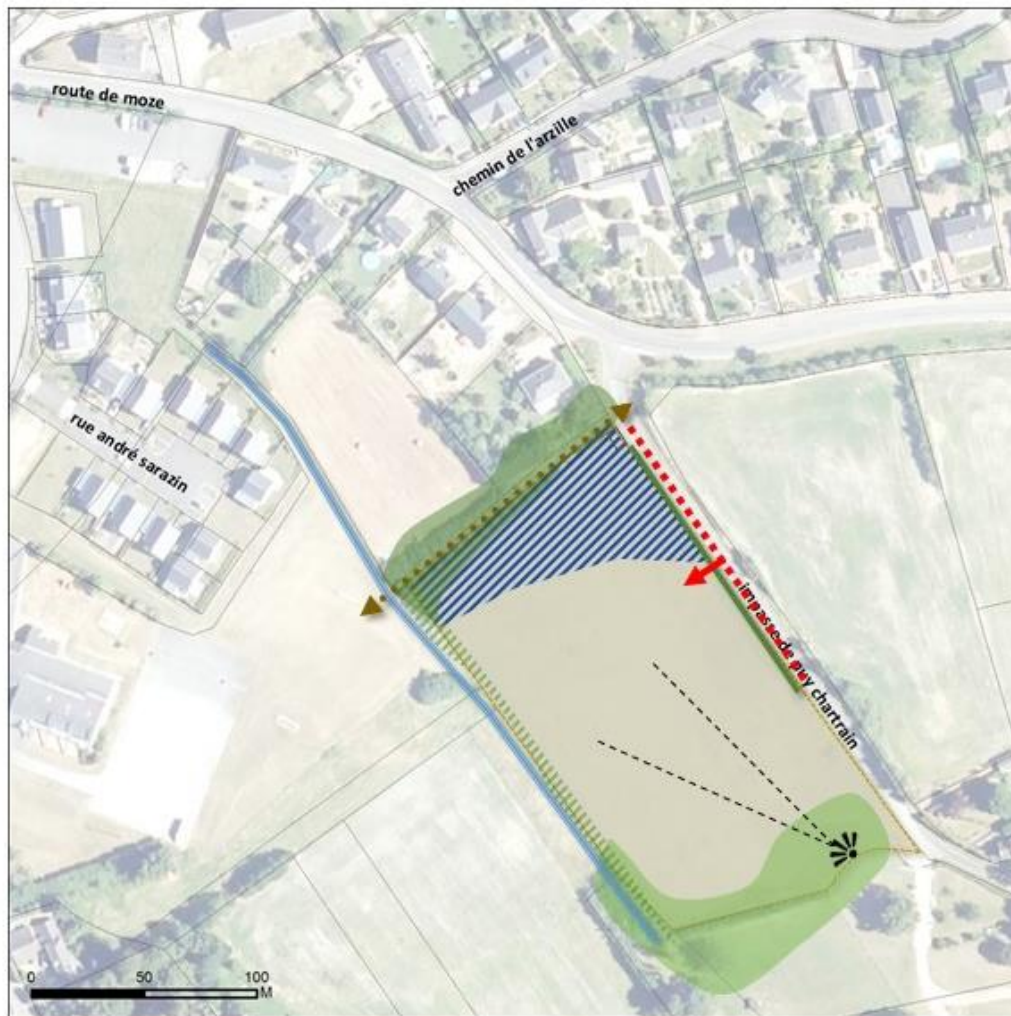
Le maillage avec les voies existantes, impasse de Puy Chartrain et depuis la salle des fêtes, se traduit par la connexion douce avec l'intérieur du site, participant ainsi à la greffe de ce quartier dans son tissu urbanisé, et facilitant également la pratique des modes doux vers le pôle d'équipements et de loisirs de la commune, depuis les différents quartiers d'habitation.

Le long de l'impasse de Puy chartrain, dans le but de sécuriser les débouchés sur voirie et ne pas créer d'insécurité, les accès directs des logements doivent être mutualisés et seules deux connexions viaires sont possibles pour desservir l'intérieur du site. Un emplacement réservé a été délimité pour l'aménagement du carrefour de la Route de Mozé et de l'impasse du Puy Chartain afin de gérer les flux automobiles supplémentaire créés par le lotissement.

Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Conforter le centre bourg ;
- Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant ;
- Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages ;
- Développer la nature en ville ;
- Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie.

OAP « Chemin du Puy Chartrain »



Légende

Éléments existants :

-  Périmètre de l'OAP
-  Poste de transformation électrique existant
-  Haie et/ou mur à préserver
-  Trame végétale à préserver
-  Cours d'eau /fossé à préserver
-  Zones humides à préserver

Élément à créer :

-  Un ou deux accès motorisés à créer pour création de voie de desserte, pas d'accès direct au lot autorisé
-  Principe d'accès piétonniers à créer
-  Trame végétale arbustive et arborée à créer/préserver
-  Trame verte d'accompagnement du ruisseau à créer
-  Cône de vue à préserver vers le clocher : à définir

1.3 Règlement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme dispose que *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques »*.

1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal. Aussi, *« il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 »* (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

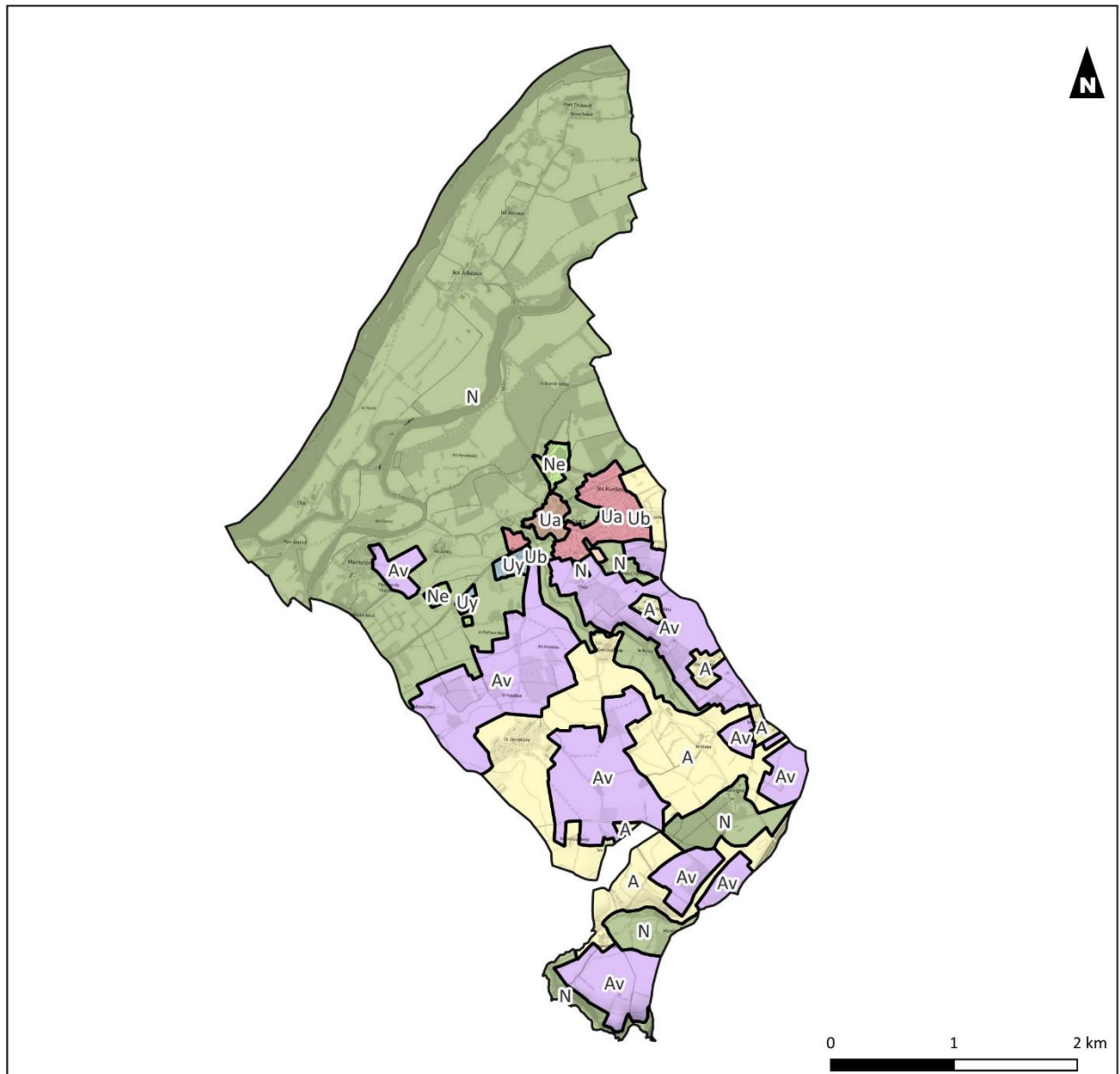
Le PLU de Denée couvre donc l'intégralité du territoire communal. Les dispositions du document graphique - et du règlement écrit - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire intercommunal **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet que : *« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*.

Le code de l'urbanisme offre la possibilité de délimiter 4 typologies de zones au règlement graphique (article R151-17 du Code de l'Urbanisme)

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, bien que les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

**Règlement graphique**

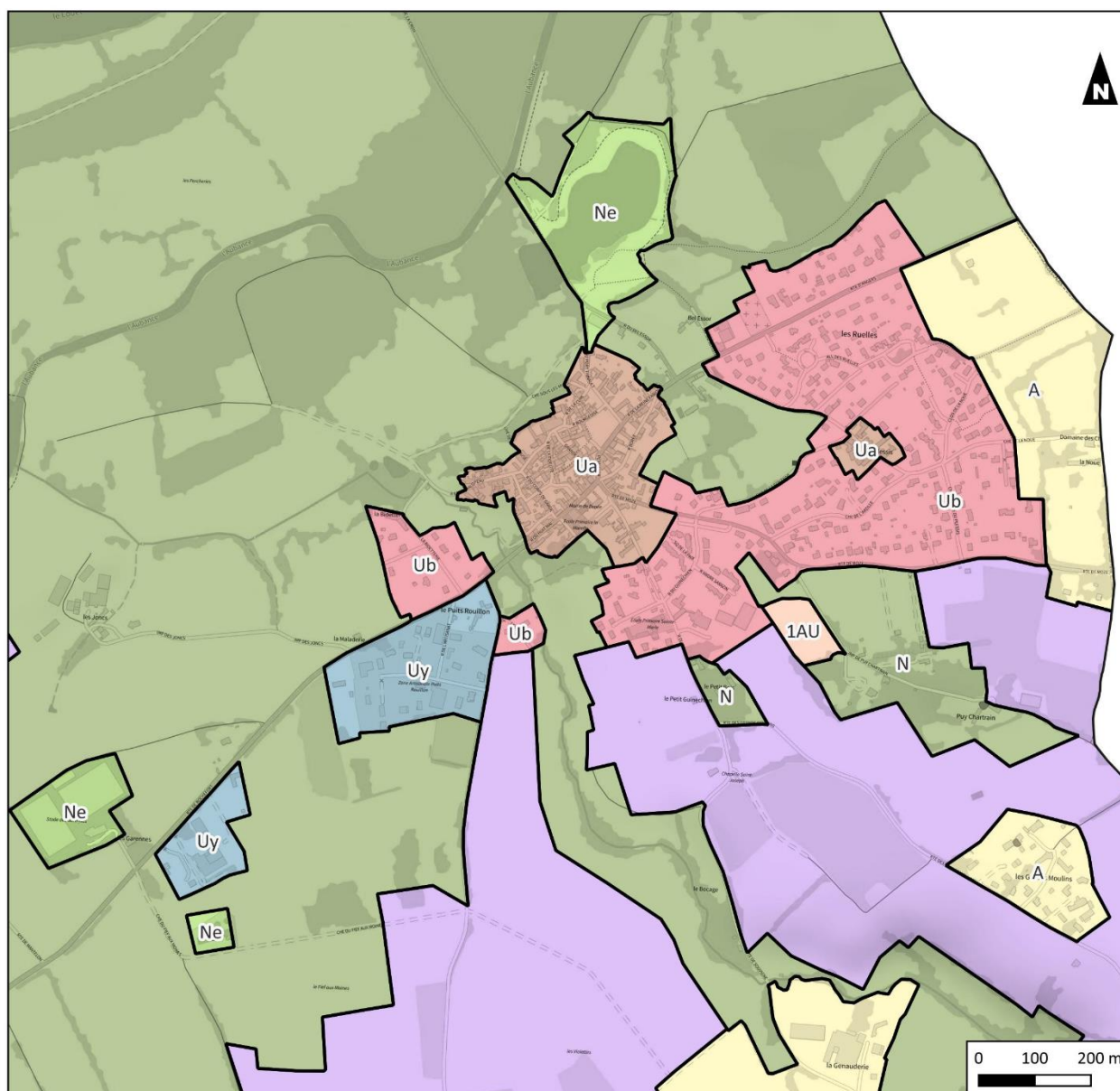
Source : auddicé - Plan IGN v2 - Cadastre - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - avril 2025

- | | |
|--|---|
|  Limites communales |  Secteur Ua : secteur urbain historique mixte |
|  Limites de zones |  Secteur Ub : secteur urbain à dominante pavillonnaire |
| |  Secteur Uy : secteur urbain à vocation principale économique |
| |  Secteur 1AU : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat |
| |  Zone A : zone agricole |
| |  Secteur Av : secteur agricole viticole |
| |  Zone N : zone naturelle |
| |  Secteur Ne : secteur naturel à vocation d'équipements |



Règlement graphique- Bourg



Source : auddicé - Plan IGN v2 - Cadastre - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - avril 2025

- | | |
|--|---|
|  Limites communales |  Secteur Ua : secteur urbain historique mixte |
|  Limites de zones |  Secteur Ub : secteur urbain à dominante pavillonnaire |
| |  Secteur Uy : secteur urbain à vocation principale économique |
| |  Secteur 1AU : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat |
| |  Zone A : zone agricole |
| |  Secteur Av : secteur agricole viticole |
| |  Zone N : zone naturelle |
| |  Secteur Ne : secteur naturel à vocation d'équipements |

1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce directement « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre de leurs projets et de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation d'urbanisme, autorisation individuelle, doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

Les projets qui ne sont pas soumis au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou déclaration préalable doivent également être conformes aux dispositions du règlement.

Le règlement du PLU de Denée comporte les rubriques suivantes :

- Le lexique
- Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones
- Les dispositions des zones urbaines et à urbaniser, agricoles et naturelles
- Les annexes

Les règles particulières, applicables à chacune des zones et secteurs délimités dans le document graphique, sont décrites à la fin du présent chapitre.

1.3.3 Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones

Ce chapitre vient compléter le règlement de chaque zone en apportant des dispositions générales s'appliquant dans toutes les zones pour traiter de sujets qui leurs sont communs.

Il comporte les dispositions suivantes :

- **Les règles du code de l'urbanisme** qui s'appliquent aux autorisations d'urbanisme à l'échelle du territoire **en plus des règles du PLU.**
- Les règles **d'exception applicables en matière de qualité paysagère et architecturales** dans le cadre de la rénovation ou la construction « durable ».
- Les règles applicables **en matière de démolition.**
- Les informations, dispositions applicables et recommandations en matière de risque de retrait-gonflement des argiles, sismiques et d'inondation. **Ceci pour répondre aux exigences du SCOT et du PADD en matière de prévention des risques naturels et technologiques.**
- Les règles applicables en matière **d'archéologie préventive.**
- La **manière dont les règles du PLU s'appliqueront aux aménagements d'ensemble**, par dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du CU.
- Le **régime d'exception aux règles des zones du PLU** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (volumétrie, implantation, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, traitement environnemental et paysager des constructions).
- Les obligations en matière de **surfaces non imperméabilisées.**

- Le règlement en matière de stationnement des véhicules en fonction de la destination des bâtiments afin de **satisfaire aux besoins des usagers et éviter le stationnement important sur la voie publique.**
 - **Les règles sont différenciées** en les constructions à vocation d'habitat (adaptée à la taille des logements) et les autres constructions pour lesquelles les besoins seront à identifier selon les besoins du projet. Une différence d'application de la règle est précisée selon que le projet constitue une construction neuve ou un projet en renouvellement urbain.
- Les **règles généralisées pour les voiries et accès** dans toutes les zones du PLU.
- Les règles concernant la desserte en réseaux **permettant d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de préservation de la qualité de l'eau et des sols :**
 - le règlement encadre le raccordement à l'eau potable, d'eaux usées, de piscines et des eaux pluviales **conformément aux réglementations en vigueur.**
 - **L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales**, et les **techniques d'aménagements peu perméables** sont à privilégier.
- Le règlement reprend **les instructions du SDIS en matière de défense incendie.**
- Le règlement applicable aux **éléments identifiés au plan de zonage** (Cf. 1.3.10 *Les espaces particuliers*).

1.3.4 Le contenu des articles du règlement

Le règlement de chaque zone se compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes.

Leur contenu détaillé est le suivant :

- Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Subdivisée en différentes thématiques :

- **Destinations et sous-destinations,**

Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions.

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ce paragraphe énonce des constructions ou aménagements qui ne sont pas autorisés ou soumis à conditions dans la zone parce qu'incompatible avec sa vocation principale.

- **Mixité fonctionnelle et sociale**

Définissant les objectifs de mixité sociales (pourcentage de logements sociaux en fonction du nombre de logements) et des objectifs de mixité fonctionnelle (commerce en rez-de-chaussée, taille des surfaces commerciale...).

- Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Subdivisée en différentes thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions,**

Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, de l'implantation par rapport aux limites séparatives, de l'implantation des constructions sur une même propriété.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,**

Sont notamment abordés les principes d'appréciation architecturale généraux, le traitement des façades et menuiseries, la forme et l'aspect des toitures, l'insertion des panneaux photovoltaïques, les types de clôtures autorisés, les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Ce paragraphe régit les aménagements paysagers

- **Stationnement**

Ce paragraphe régit la quantité de place de stationnement pour les automobiles et les vélos exigée, et les modalités d'application de la règle (renvoi aux dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones).

- **Section 3 : Equipements et réseaux**

Ce paragraphe régit les accès, les aménagements de voies dans le cadre des opérations. Elle régit également la desserte par les différents réseaux : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux (renvoi aux dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones).

1.3.5 La zone urbaine

L'article R151-18 du code de l'urbanisme dispose que : « *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

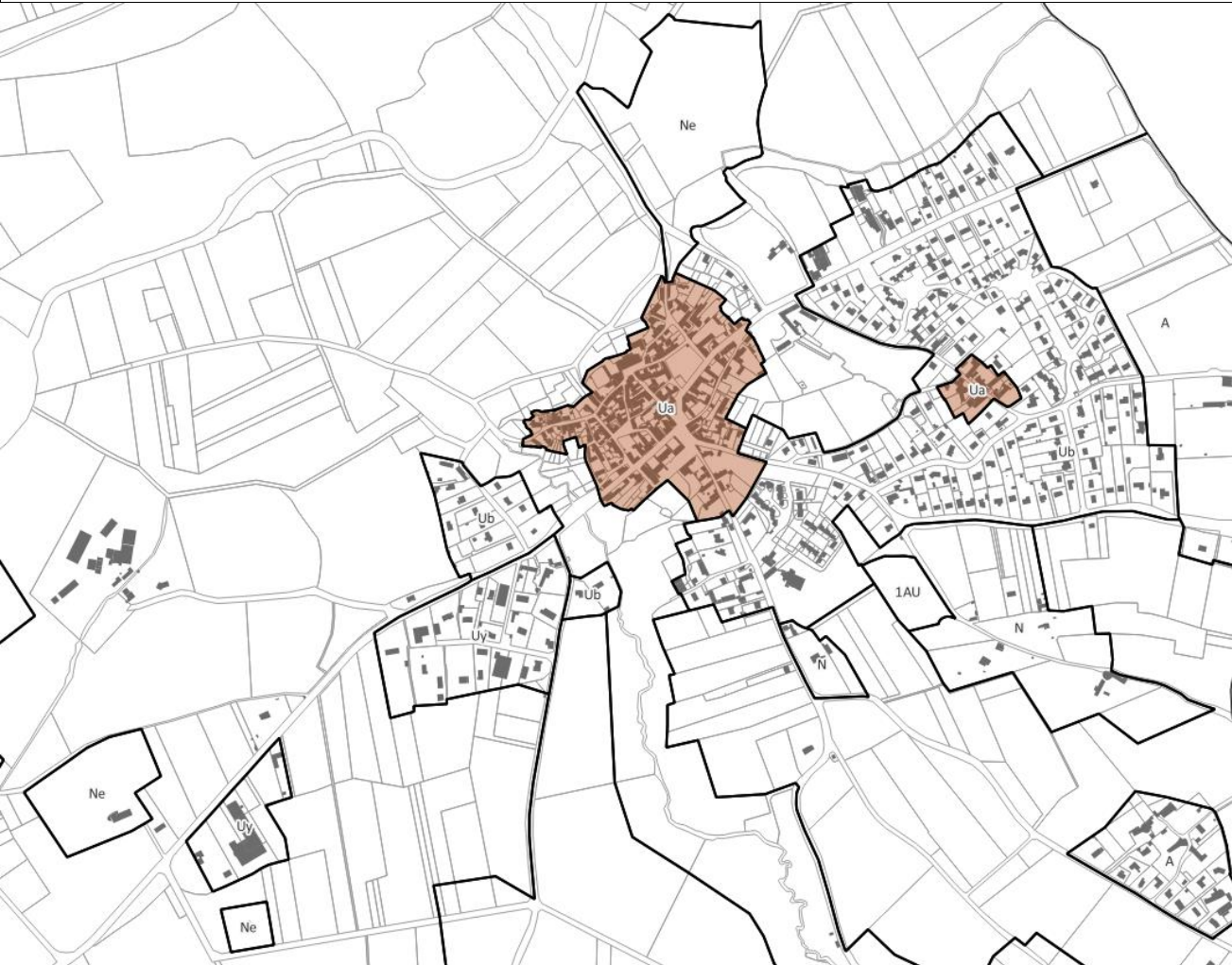
La zone urbaine du PLU de Denée comprend 3 secteurs :

- **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.

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, que l'on soit en zone Ua ou en zone Ub, le règlement du PVAP s'impose.

Les zones urbaines 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.

1.3.5.1 Le secteur Ua

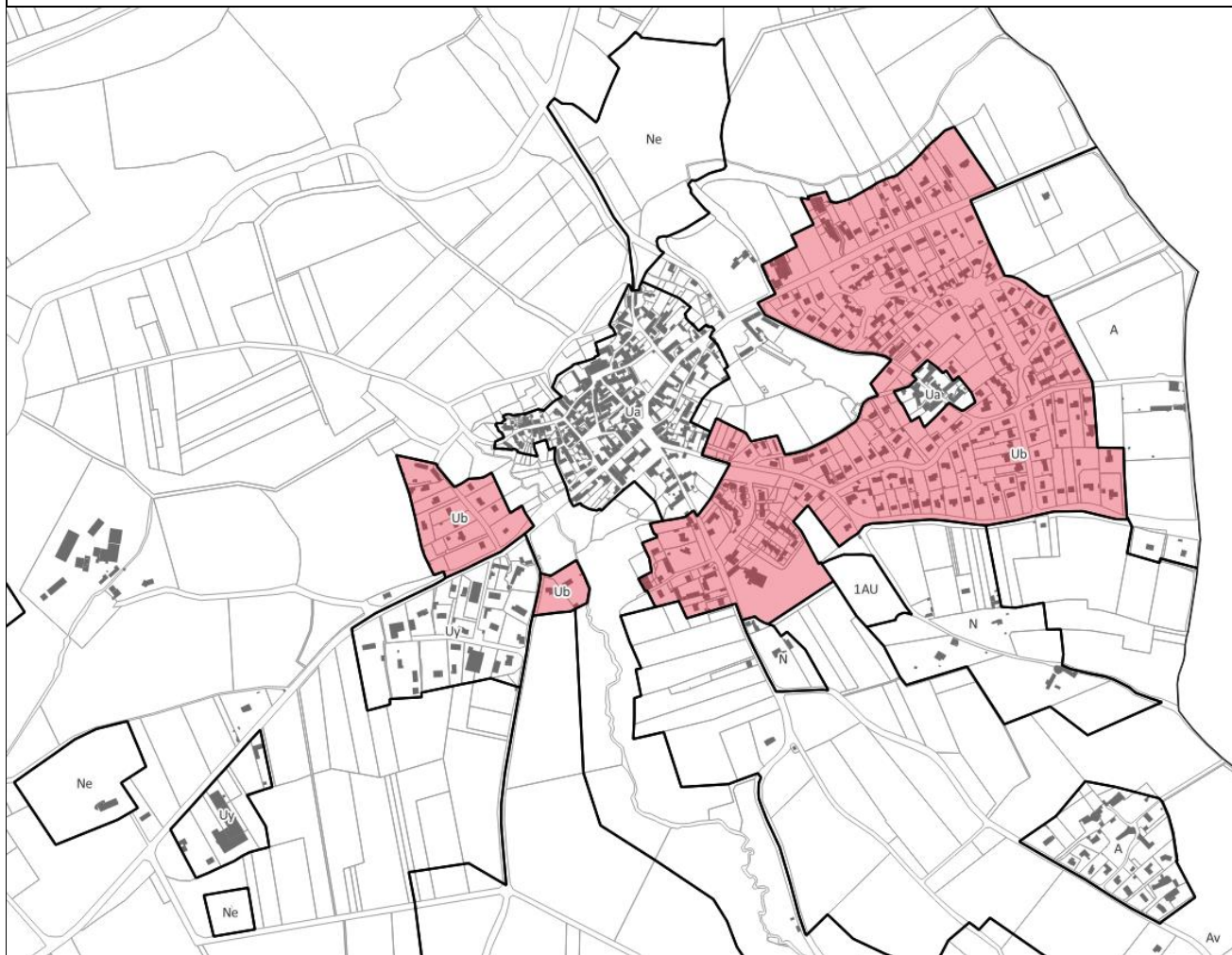
Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur Ua 
Justifications du règlement graphique
La zone UA correspond à la partie historique du centre-bourg de Denée règlementée par le site patrimonial remarquable. La partie en zone Naturelle qui la borde correspond également au périmètre du site patrimonial remarquable située en dehors de l'enveloppe de la partie actuellement urbanisée de la commune et donc préservée. Elle est concernée en petite partie Nord par le PPRI du Val du Louet et de la Confluence dont les dispositions applicables s'imposent prioritairement aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Elle se caractérise par l'affirmation du caractère patrimonial historique de la commune, une densité importante de constructions et une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services). En application du Site Patrimonial Remarquable et de deux PDA, les demandes d'autorisation d'urbanisme qui y seront déposées seront soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Le règlement écrit a été rédigé en cohérence avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable qui s'applique prioritairement et strictement. Les objectifs du PLU pour ce secteur sont de plusieurs ordres : • La préservation de la morphologie du centre-ville ; • Le maintien d'une diversité de fonctions marquant le tissu urbain, avec en particulier la présence de commerces et services ;

- Le maintien des possibilités de densification du tissu urbain ;
- Le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements publics.

1.3.5.2 Le secteur Ub

Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Secteur Ub



Justifications du règlement graphique

La zone UB est délimitée sur les parties les plus récentes du bourg à vocation principale d'habitat de type pavillonnaire et d'accueil d'équipements et de services compatibles.

Elle est concernée par

- l'OAP sectorielle du Plessis.
- en petite partie Nord par le PPRI du Val du Louet et de la Confluence dont les dispositions applicables s'imposent prioritairement aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
- le Site Patrimonial Remarquable et deux PDA, les demandes d'autorisation d'urbanisme qui y seront déposées seront soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le règlement écrit, plus souple qu'en secteur Ua sur les formes architecturales, a été rédigé en cohérence avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable qui s'applique prioritairement et strictement.

En outre, en application de l'objectif de diversification des logements, une obligation de création de logements locatifs sociaux est imposée à toute opération à partir de 10 logements.

Il s'agit d'une zone mixte accueillant également des activités, commerces, services et équipements compatibles avec la zone d'habitat. C'est en ce sens que certaines des OAP imposent la réalisation de ces constructions en complément de l'habitat.

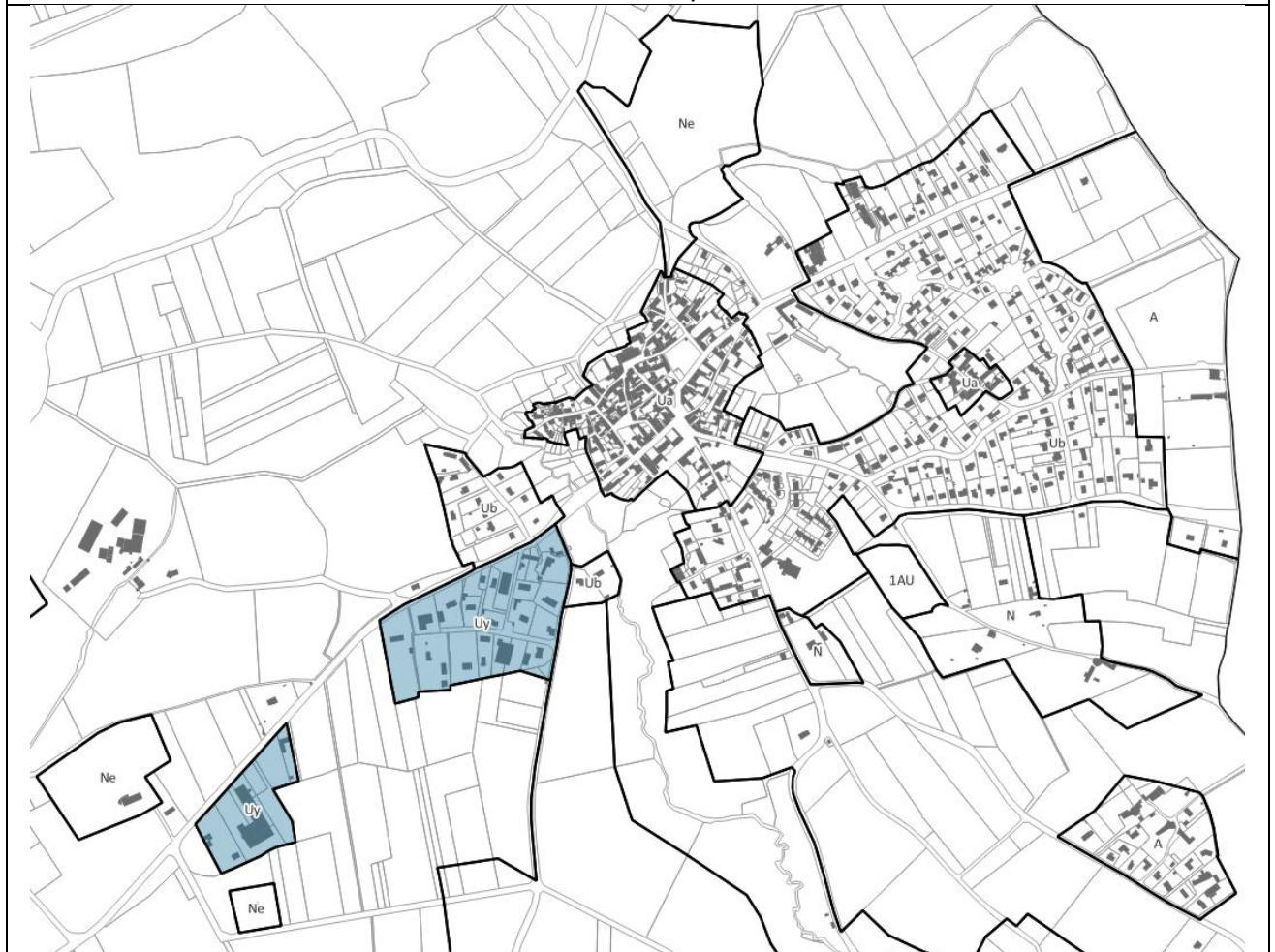
Les **objectifs du PLU** pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- Donner plus de libertés aux constructions qui vont s'y implanter tout en cadrant la densification du secteur par des règles facilitant l'insertion paysagère de ces constructions dans leur environnement.
- Maintenir d'une diversité de fonctions marquant le tissu urbain et notamment des équipements ;
- Maintenir les possibilités de densification du tissu urbain.

1.3.5.3 Le secteur Uy

Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Secteur Uy



Justifications du règlement graphique

Il s'agit d'une **zone destinée à accueillir des activités**, délimitée sur les zones d'activités artisanales du Fief aux Moines (à gauche) et du Puits Rouillon (à droite).

Afin de permettre la mutabilité des bâtiments d'activité sur le long terme, et en compatibilité avec les objectifs de développement économiques fixés au SCoT, **la zone Uy permet les destinations activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les équipements collectifs et de services publics et certaines activités de commerce et de service n'entrant pas en concurrence avec les commerces du centre-bourg**. Toutefois, **les nouvelles constructions d'habitation** (y compris l'évolution des habitations existantes), **bien que permise autrefois, est interdite au sein de la zone Uy afin de préserver la vocation d'activité de ces sites et d'optimiser le foncier sur cette vocation**.

Les règles imposées dans cette zone Uy ont pour objectif de permettre le développement et l'implantation d'activités tout en limitant les impacts paysagers des constructions de grand volume.

1.3.5.4 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone U

Justification du règlement écrit dans la Zone U		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	Sont autorisées en zone U les destinations qui correspondent à son caractère urbain : habitation, commerce et activités de service (sauf le commerce de gros), équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous certaines conditions. Les zones Ua, Ub sont mixtes et peuvent accueillir des commerces et activités de services ainsi que des équipements compatibles avec l'habitat. Le développement des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire se concentre prioritairement sur la zone Ua. Les activités industrielles nouvelles sont interdites, mais le développement des locaux existants est autorisé en secteur Ub, ainsi que le changement de destination de bâtiments à vocation de bureau. La zone Uy est principalement dédiée aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire, et à certains commerces et activités de services.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone, certaines usages générateurs de nuisances sont interdits. En zone Ub, la commune a souhaité ouvrir le règlement à de nouvelles formes d'habitat, en autorisant les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

	Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de dispositions réglementaires particulières.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. <u>Emprise au sol :</u> L'emprise au sol n'est pas réglementée car des Obligations de surfaces non imperméabilisées sont inscrites aux dispositions générales du PLU. <u>Hauteurs :</u> La réglementation des hauteurs est différente selon les secteurs, afin de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales de chacun d'entre eux. Afin de permettre l'implantation d'équipements, La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée. <u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :</u> En zone Ua, afin de poursuivre le front bâti du bourg ancien, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie afin de respecter les caractéristiques du bâti ancien. En zones Ub et Uy, le règlement est plus souple sur l'implantation afin de permettre l'optimisation du foncier et concerne uniquement les bâtiments (ceci afin de laisser plus de souplesse pour les abris de vélo, carports). Des saillies compatibles avec l'aspect général des constructions bordant les voies peuvent être admises sur les voies publiques sous conditions. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Les règles d'implantations sont identiques à toutes la zone U et sont rédigées de manière à permettre l'optimisation foncière et limiter le vis-à-vis. Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites des zones agricoles A ou naturelles stricte N du PLU, sauf impossibilité technique, afin de préserver la compatibilité entre les habitations et les activités agricoles sur les parcelles adjacentes.

		<u>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et l'emprise au sol</u> ne sont pas réglementée, l'objectif étant de permettre la densité des constructions dans ces zones.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Une grande partie de la zone U est concernée par les Périmètres Délimité des Abords et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). Ce dernier s'impose aux autorisations d'urbanisme. Le règlement du PLU a donc été rédigé en cohérence avec le règlement du PVAP, avec une volonté d'harmonisation de certaines règles d'aspect sur les secteurs non couverts par le PVAP. De manière générale, les projets innovants et favorisant la performance énergétique et environnementale sont autorisés, cependant le projet peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les dispositions générales concernant la qualité paysagère et architecturales sont différentielles selon la période d'édification des constructions, afin d'adapter le règlement aux réelles caractéristiques du bâti, avec une exception pour les vérandas et abris de jardins de petite surface. <u>Les façades :</u> De manière général, il est demandé un traitement qualitatif des façades (insertion des équipements, habillage des matériaux). En secteur Ua, le règlement reprend certaines dispositions du PVAP. En secteurs Ub et Uy, les règles sont plus souples mais encadrent néanmoins les couleurs et les bardages utilisés. <u>Ouvertures et menuiseries :</u> En matière de couleurs de menuiseries, il est fait référence au nuancier du PVAP annexé au règlement. En secteur Ua, le règlement reprend certaines dispositions du PVAP. <u>Toitures :</u> De manière générale, les matériaux apparents de faible qualité sont interdits (tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment). Une bonne insertion des panneaux photovoltaïque est demandée. En secteur Ua, le règlement reprend certaines dispositions du PVAP. En secteur Ub et Uy, les dispositions sont plus souples, il est cependant demandé une harmonie des couleurs de toiture avec les matériaux traditionnels utilisés.

		<u>Clôtures :</u> De manière générale il est demandé un traitement qualitatif des clôtures avec des règles différenciées pour les clôtures de type murs anciens (reprise des éléments du règlement du PVAP pour l'essentiel) et les clôtures neuves, et selon qu'elles se situent en limite séparative ou en bordure de l'espace public afin d'assurer une bonne qualité architecturale sur rue et une perméabilité écologique en limite séparative. Sur ces règles générales, une cohérence avec le règlement du PVAP est recherché, sauf pour la hauteur qui sera plus permissive hors périmètre du PVAP. En secteur Ua, le règlement reprend certaines dispositions du PVAP. <u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales</u> Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés aux dispositions générales du règlement du PLU.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Espaces libres et plantations :</u> Il est prévu une insertion paysagère des bâtiments de gros volume par un accompagnement végétalisé. La plantation des espaces libres est imposée à partir de 300 m², sauf si des ombrières photovoltaïques sont installées (sur les parkings par exemple). Les haies peu qualitatives d'un point de vue écologiques peuvent être arrachées et remplacées par une haie de meilleure qualité. Les dispositions complémentaires pour la préservation des continuités écologiques sont indiquées dans l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » et dans les dispositions du règlement applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.

1.3.6 La zone A Urbaniser

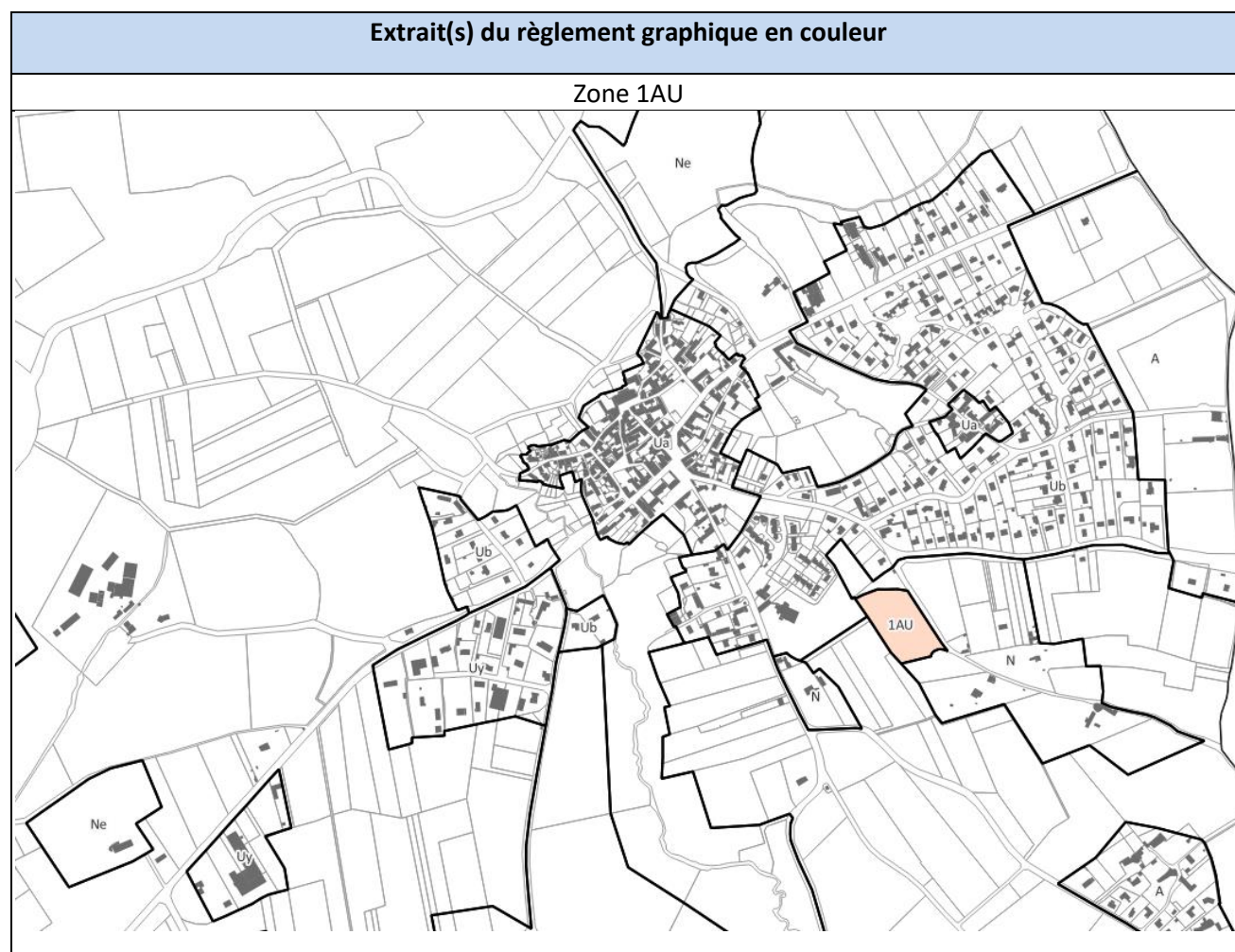
L'article R151-20 du code de l'urbanisme dispose que : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

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

1.3.6.1 La zone 1AU



Justifications du règlement graphique

La **zone 1AU** correspond au secteur en extension urbaine, dans le prolongement du bourg, ayant vocation à accueillir des habitations afin de répondre aux objectifs du PLH et du PLU en matière de création de logements. La zone 1AU est légèrement décrochée de la zone urbaine car une zone humide identifiée sur l'emprise du site initialement étudié a été remis en zone naturelle (N).

Elle est **entièrement intégrée au périmètre du PVAP** et est concernée par **l'OAP sectorielle du Chemin du Puy Chartrain**.

Les **objectifs du PLU** pour cette zone sont :

- Permettre un développement maîtrisé de l'habitat dans le respect du cadre environnemental et paysager.

1.3.6.2 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone 1AU

Il est à noter que la zone 1AU est réglementée par le PVAP.

Afin d'assurer une cohérence réglementaire, le règlement de la zone 1AU est identique à celui de la zone Ub qui concerne des constructions modernes.

Les seules différences concernent :

- les destinations autorisées, qui **ne permettent pas la mixité fonctionnelle à vocation d'activités** ;
- La hauteur des constructions, afin **d'intégrer des dérogations aux règles de gabarit pour les logements locatifs sociaux et faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale** ;
- **Le traitement du bâti existant**, puisqu'aucune construction n'est présente sur le site.
- **Le règlement en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** qui fait directement référence au règlement du PVAP, avec quelques compléments identiques au secteur Ub sur certains articles.

1.3.7 La zone Agricole

L'article R151-22 du code de l'urbanisme dispose que « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

De plus, l'article R151-23 du code de l'urbanisme dispose que « *Peuvent être autorisées, en zone A :*

1° *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*

2° *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.* »

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 :

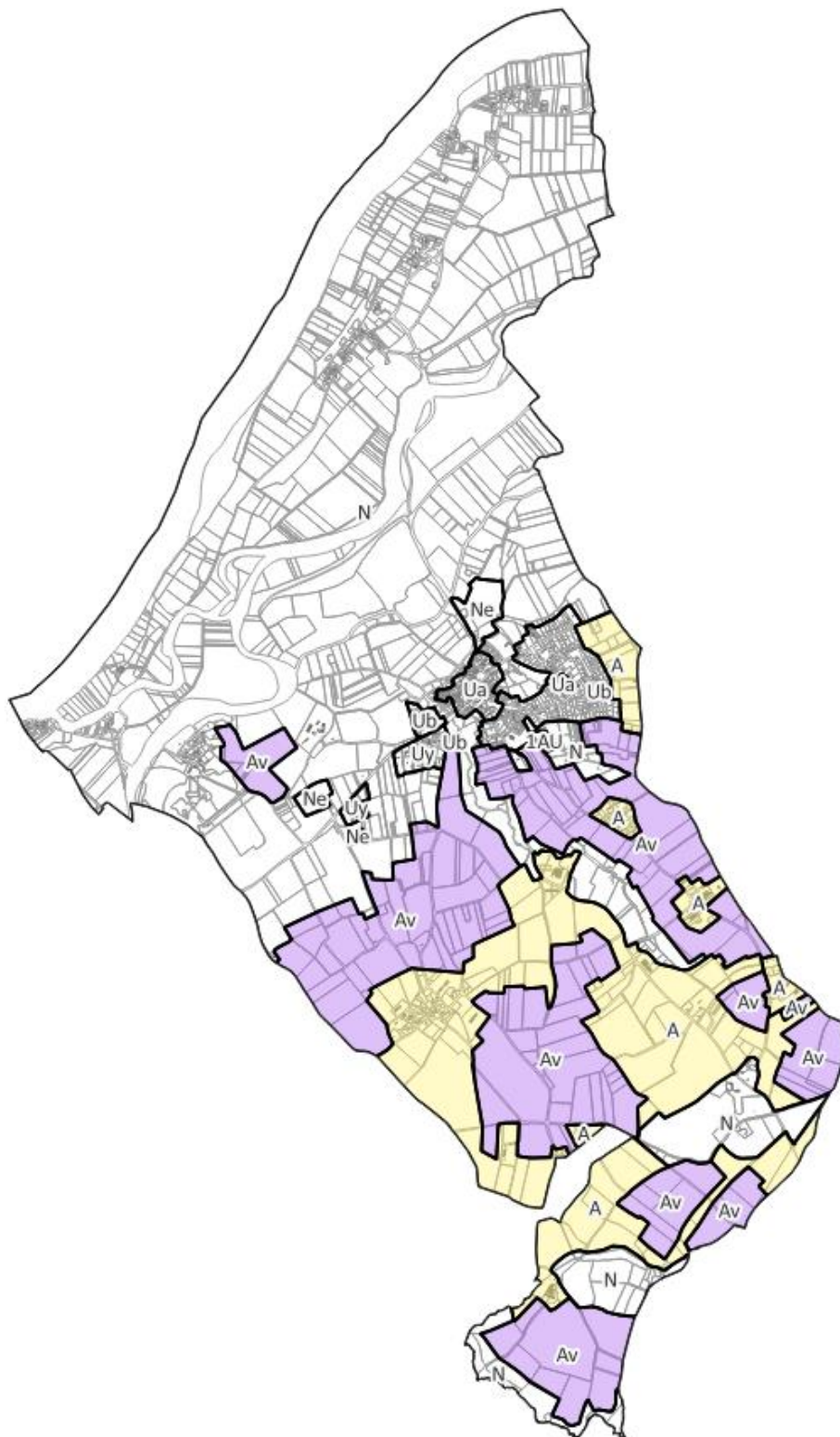
- **Le règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).**
- **Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)**

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

1.3.7.1 La zone A, le secteur Av

Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Zone A, et secteur Av



Justifications du règlement graphique

La **zone Agricole** correspond aux parties du territoire comportant des exploitations.

Les éléments paysagers de qualité et les zones humides sont repérés et le règlement dispose d'une réglementation spécifique pour assurer leur protection.

Elle est divisée en deux secteurs :

- **La zone A** stricte correspondant au secteur comportant des exploitations Agricoles non viticoles, en dehors des territoires classés AOC ;
- **Le secteur Av** comprenant des exploitations viticoles et des terres AOC dans laquelle sont autorisés les nouvelles constructions agricoles et les dispositifs antigel nécessaires à l'activité viticole.

Les objectifs de la zone A sont :

- Préserver l'outil productif agricole et permettre le développement de ces activités
- Protéger l'aire AOC viticole
- Encadrer l'évolution des constructions

1.3.7.2 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone A

Justification du règlement écrit dans la Zone A

Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	Sont autorisées en zone A les constructions et aménagements relevant de la destination agricole, les logements de fonction liés au siège d'exploitation (format autorisé de résidence démontable constituant l'habitat permanent de l'exploitant agricole), et les constructions liées à la diversification accessoires des activités agricole. Le secteur Av est réservé aux activités viticoles existantes, les équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être autorisés. Les extensions et annexes des habitations sont autorisée dans toute la zone A et Av avec modération. Les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont autorisés en application de l'article L151-11-1° du Code de l'urbanisme, y compris les parcs photovoltaïques à condition de ne pas générer de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, conformément à l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

		Le changement de destination de bâtiments identifiés est autorisé en application de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone , certains usages générateurs de nuisances ou pouvant nuire à l'activité agricole sont interdits.
	Mixité fonctionnelle et sociale	La zone n'ayant pas vocation à accueillir des projets d'envergure ni une densité élevée, il n'est pas prévu de disposition particulière en ce sens.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. <u>Emprise au sol des constructions :</u> Le règlement concerne les extensions et annexes des habitations, qui sont réglementées conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. <u>Hauteurs :</u> Les extensions et annexes des habitations, sont réglementées conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Les extensions des constructions peuvent atteindre la hauteur de la construction principale, cette mesure permet de limiter l'artificialisation des sols. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres de hauteur afin de s'intégrer dans le paysage. Les autres constructions (agricoles et équipements publics autorisés) sont limitées à 12 mètres de hauteur afin de répondre à leurs besoins. <u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :</u> Toutes les constructions sont soumises aux mêmes règles. Le long des routes départementales, les recommandations du Conseil Départemental sont appliquées. Le long des autres voies un recul de 3 mètres est demandé ou une implantation à l'alignement de constructions existants pour une meilleure insertion paysagère. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Toutes les constructions sont soumises aux mêmes règles. Le règlement est souple sur les distances afin de permettre une meilleure optimisation du foncier, comme en zone urbaine. Ceci

		permet également une cohérence d'implantation des extensions et annexes aux habitations dans les hameaux. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u> Pour préserver les terres Agricoles et Naturelles, en zone A, les nouveaux bâtiments à usage d'habitation doivent globalement être implantés à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments principaux de l'exploitation, sauf en cas de changement de destination d'un bâtiment existant vers une vocation agricole ou en cas de localisation en continuité au sein d'un groupe bâti existant proche. Les annexes aux habitations sont réglementées conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme et doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres afin d'éviter l'éparpillement des constructions.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Tout comme en zone urbaine, la zone agricole est concernée en partie par le règlement du PVAP qui encadre également les constructions agricoles. La zone A présente également de nombreux hameaux et bâtiments isolés. Dans un souci de cohérence de traitement des habitations en zone U et en zone A, le règlement est similaire. L'insertion paysagère des serres de type « grand abris plastiques » (GAP) est réglementée. Le règlement des clôtures reprend les dispositions du code de l'environnement applicables aux zones naturelles et forestières. Pour les exceptions prévues au code, les clôtures sont réglementées en cohérence avec le règlement du PVAP, sauf pour la hauteur qui sera plus permissive hors périmètre du PVAP.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les règles sont identiques à celles de la zone U afin d'assurer une cohérence pour les constructions existantes. Les dispositions complémentaires pour la préservation des continuités écologiques sont indiquées dans l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » et dans les dispositions du règlement applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.

1.3.8 La zone Naturelle

L'article R151-24 du code de l'urbanisme dispose que « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° 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 ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

L'article R151-25 du code de l'urbanisme dispose que « *Peuvent être autorisées en zone N :*

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

L'article R151-25 du code de l'urbanisme dispose que « *le règlement peut :*

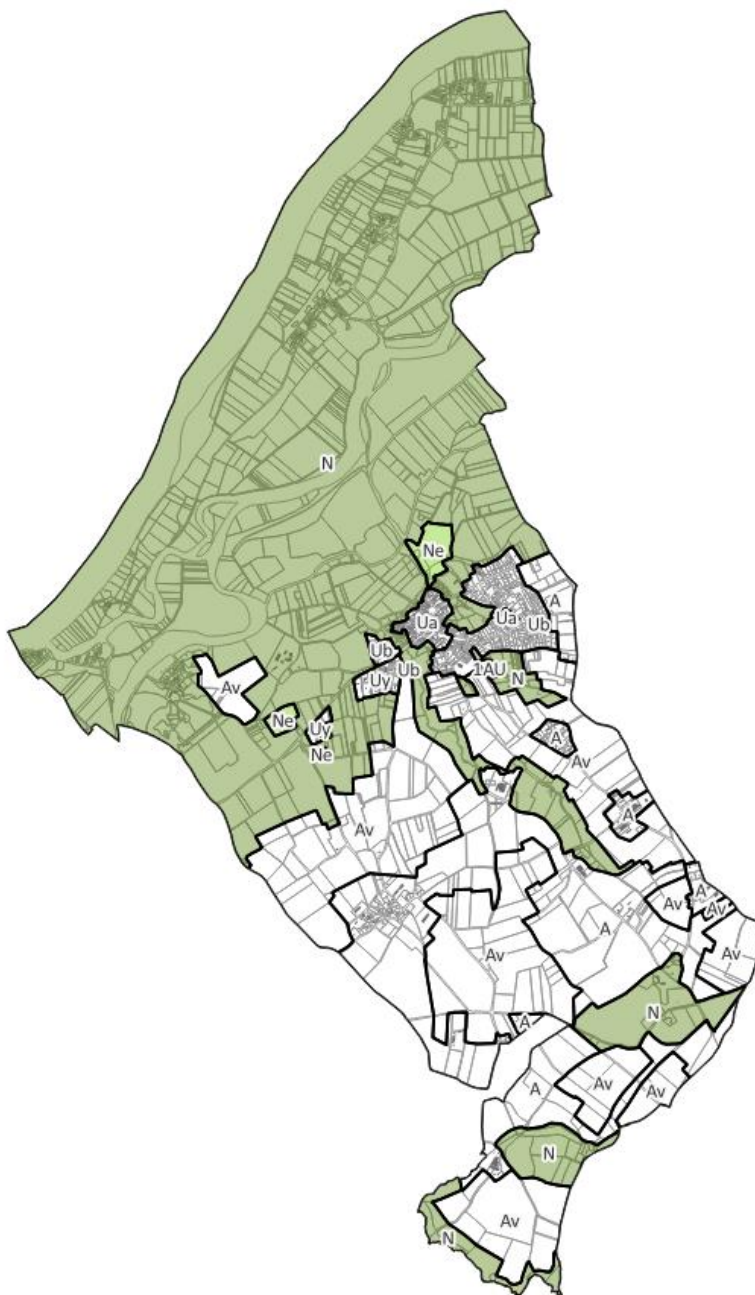
- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

La zone naturelle et forestière, 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.

1.3.8.1 La zone N

Extrait(s) du règlement graphique en couleur



Justifications du règlement graphique

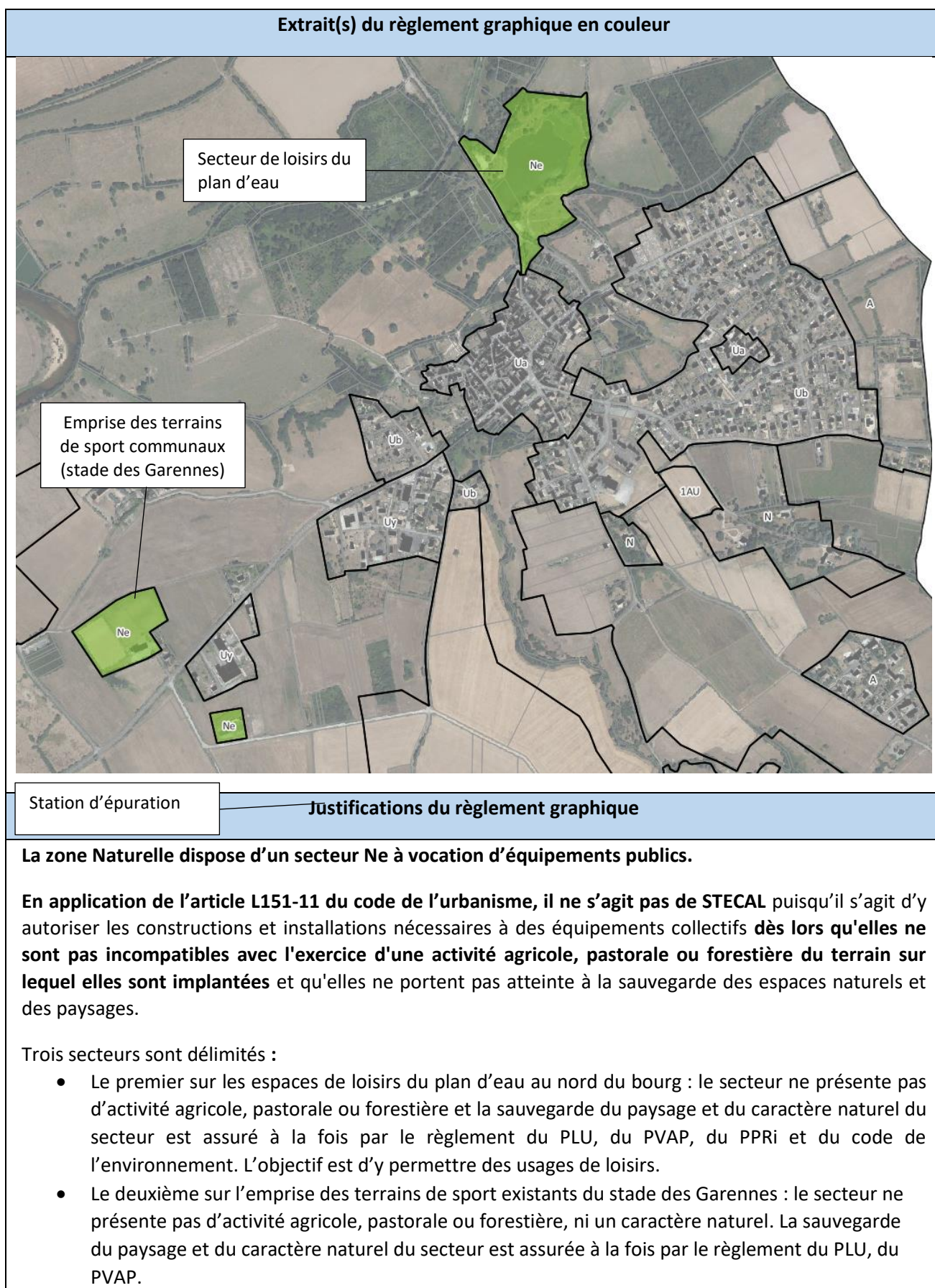
La zone Naturelle correspond en majeure partie aux secteurs naturels d'intérêt reconnus de la commune (ZNIEFF, Natura 2000, Vallée de la Loire, etc.) et **du PPRI**. Ces espaces sont propices aux cultures, à l'élevage et à l'exploitation forestière, assurant la gestion des milieux et des paysages.

La zone N est en grande partie concernée par le zonage du PVAP.

Le règlement de la zone N, a pour objectif de :

- Préserver les secteurs naturels de la commune
- Permettre la valorisation agricole et forestière des espaces naturels.

1.3.8.2 Le secteur Ne



- Le troisième sur l'emprise de la station d'épuration afin de permettre son évolution au besoin : le secteur ne présente pas d'activité agricole, pastorale ou forestière, ni un caractère naturel.

Le règlement de la zone Ne répond aux objectifs suivants :

- Conforter les équipements publics existants participant à l'attractivité de la commune
- Permettre le développement d'une offre d'activités touristiques et de loisirs.

1.3.8.3 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone N

Justification du règlement écrit dans la Zone N		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	En zone N sont autorisées les mêmes destinations qu'en zone A, sous les mêmes conditions plus les constructions des exploitations forestières. Le secteur Ne est réservé aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Le règlement est identique à celui de la zone A afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la commune. Il est à noter que des contraintes supplémentaires sont applicables à la zone N en lien avec le PVAP, le PPRi et les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
	Mixité fonctionnelle et sociale	La zone n'ayant pas vocation à accueillir des projets d'envergure ni une densité élevée, il n'est pas prévu de disposition particulière en ce sens.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Le règlement est identique à celui de la zone A afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la commune. Il est à noter que des contraintes supplémentaires sont applicables à la zone N en lien avec le PPRi et les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. <u>Emprise au sol des constructions :</u> Le règlement est identique à celui de la zone A afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la commune. En secteur Ne, l'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m² afin de préserver le cadre naturel et/ou paysager des secteurs. <u>Hauteurs :</u>

		Le règlement est identique à celui de la zone A afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la commune. En secteur Ne, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres afin de préserver le cadre naturel et/ou paysager des secteurs. <u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :</u> Le règlement est identique à celui de la zone A afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la commune. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Le règlement est identique à celui de la zone A afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la commune. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u> Le règlement est identique à celui de la zone A afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la commune.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le règlement est identique à celui de la zone A afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la commune.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement est identique à celui de la zone A afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la commune. Les dispositions complémentaires pour la préservation des continuités écologiques sont indiquées dans l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » et dans les dispositions du règlement applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.

1.3.9 Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS

Le tableau ci-dessous reprend les éléments de justifications réglementaires obligatoires dans le cadre des changements de destination (art. L151-11 du CU), des extensions des habitations existantes (art. L151-12 du CU) et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (art. L151-13 du CU).

Dispositions soumises à l'avis de la CDPENAF/CDPNS	Justifications prévues au code de l'urbanisme Dispositions soumises à l'avis de la CDPENAF/CDPNS	
Changements de destination des constructions	Zones concernées	16 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone A et N.
	Critères d'identification	Les critères d'identification du bâti pouvant changer de destination sont les suivants : - Un patrimoine bâti de qualité - Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) - Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) - Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité - Une défense incendie aux normes Il est à noter que les porteurs de projets devront satisfaire au respect des règles du PVAP et du PPRI. Ils permettent la reconquête et l'entretien de bâtiments de qualité, participant au patrimoine de la Vallée de Loire et répondant à un ensemble de critères objectifs et nécessaires à la destination projetée. En outre, ils permettent la création de logements sans entraîner de consommation d'ENAF. Il est à noter que la possibilité de changement de destination à vocation de gîte rural peut également permettre une diversification de l'activité des exploitants, l'hébergement touristique n'étant pas reconnu au code de l'urbanisme comme une diversification nécessaire à l'exploitation agricole, contrairement à ce que prévoit le code rural.
Extensions et annexes des habitations en zone A et N	Zones concernées	Ensemble de la zone A et N
	Zone d'implantation	La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante. Le long des routes départementales, il est recommandé une implantation des nouvelles constructions à 10 mètres de l'alignement. Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter : • Soit, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement ; • Soit, en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle

		construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante. <u>Concernant les limites séparatives les constructions doivent être implantées :</u> • soit en limite séparative, • soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.
	Hauteur	Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est celle de la construction principale. La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage.
	Emprises	Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes. Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas : - Soit 30% de la surface initiale des bâtiments principaux à la date d'approbation de la révision générale du PLU ; - Soit 30 m². En fonction de la situation, la règle la plus avantageuse est retenue.
	Densité	Définie par application des règles de volumétrie et d'implantation du PLU.
Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées	Aucun STECAL n'est délimité	Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur Ne correspond à cette définition est n'est donc pas considéré comme un STECAL. Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics aux conditions cumulatives suivantes : - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ; - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

1.3.10 Les espaces particuliers

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par les articles L151-6, L151-11, L151-16, L151-19, L151-23 et L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Sur le territoire de la commune de Denée, ces espaces concernent les points suivants :

1.3.10.1 Les secteurs identifiés aux plans de zonage pour information

Afin d'éviter les incohérences réglementaires, le règlement du PLU fait directement référence au règlement du PPRI, du PVAP et de la loi Barnier aux abords de l'autoroute.

Ainsi afin de faciliter l'instruction, les périmètres de ces servitudes sont figurés au zonage :

- Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) et les éléments de patrimoine bâti identifiés par le PVAP.
- Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRI)
- Le périmètre de 100 mètres applicable sur l'autoroute au sud de la commune.

1.3.10.2 Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

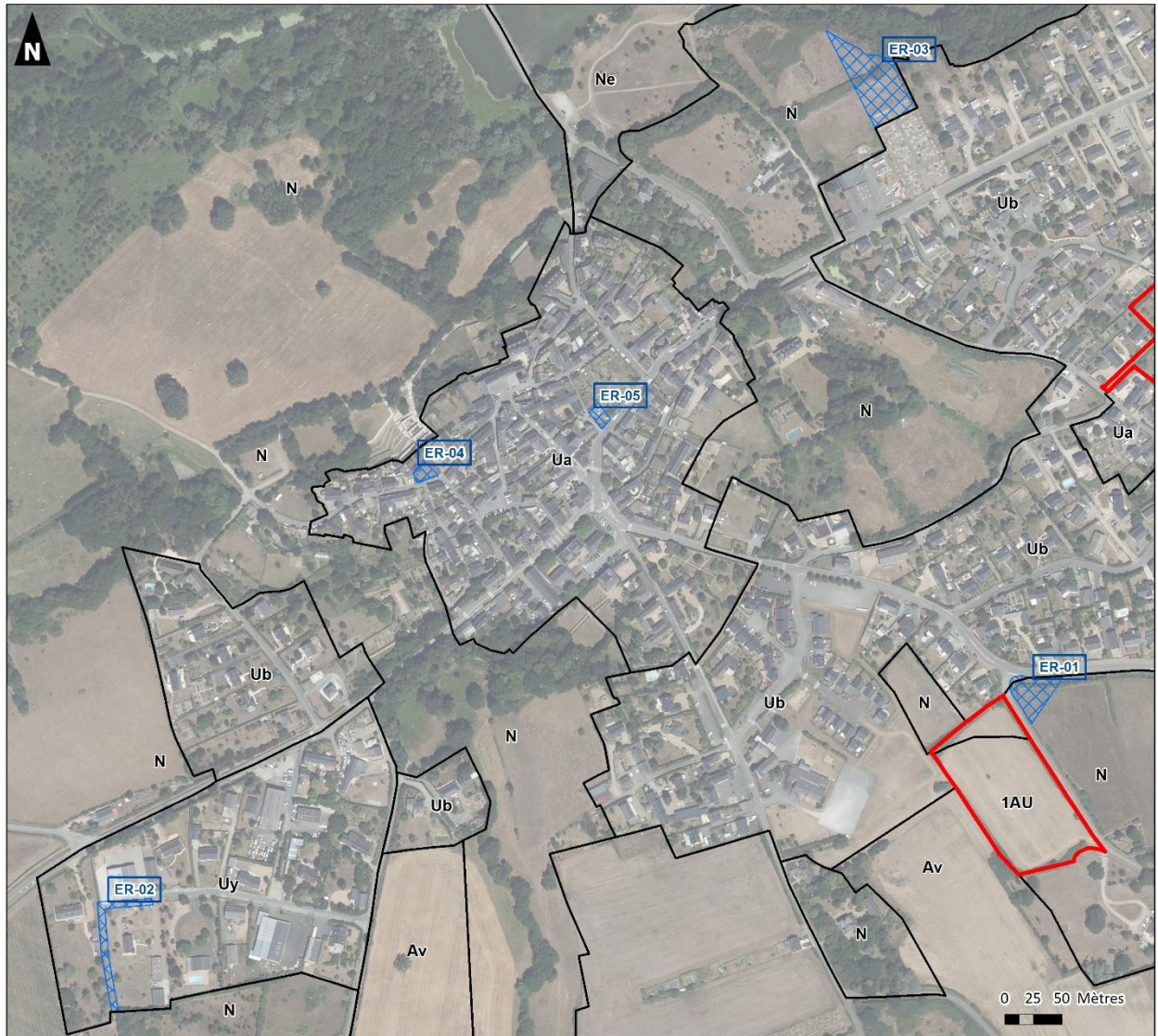
Cette trame renvoie au chapitre « 1.2.2 Les OAP sectorielles ».

1.3.10.3 Emplacement réservé au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

En application des dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, **5 emplacements réservés ont été délimités** afin de prévoir des aménagements de voirie et du stationnement en lien avec les objectifs de pacification routière du bourg, et permettre l'extension du cimetière.



Localisation des Emplacements Réservés

Sources : auddicé - Cadastre - Ortho 20cm® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée
  Limite de zone
  Site de projet

 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L151-41 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

Av : Secteur agricole viticole

Zone naturelle

N : Zone naturelle

Ne : Secteur naturel à vocation

Figure 25. Liste des emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER-1	1026 m ²	Aménagement du carrefour d'accroche d'une déviation de l'agglomération depuis la route de Mozé	Commune
ER-2	831 m ²	Voirie	Communauté de Commune
ER-3	2792m ²	Extension du cimetière	Commune
ER-4	208m ²	Stationnement	Commune
ER-5	201 m ²	Stationnement	Commune

1.3.10.4 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

Plusieurs constructions sont identifiées sur le règlement graphique afin de permettre le changement de destination de **16 bâtiments en zones A et N**.

La méthodologie employée est décrite au chapitre 1.3.9 *Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS* et les fiches permettant d'apprécier l'identification de chaque bâtiment sont annexées au règlement écrit.

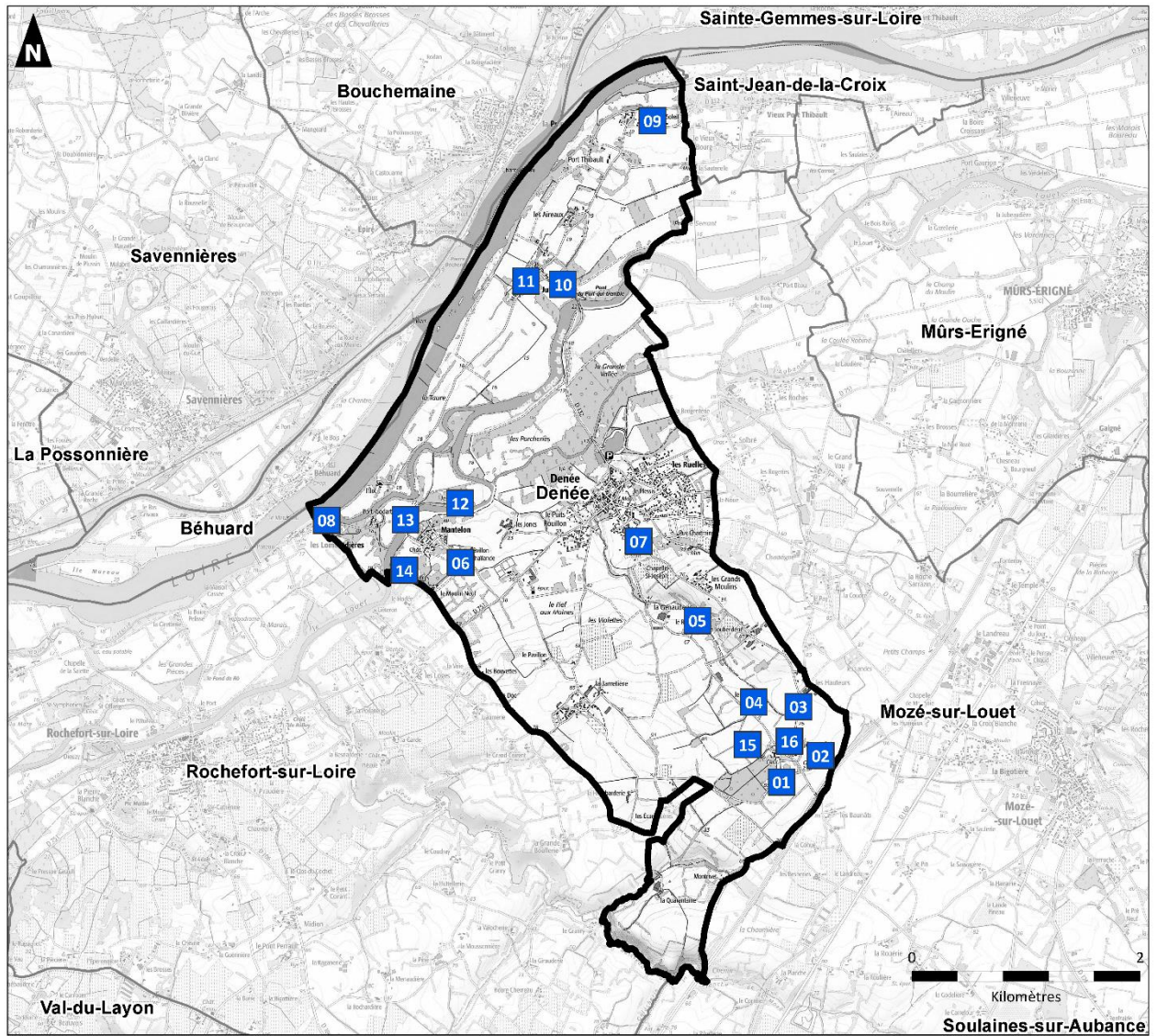
Ils permettent la reconquête et l'entretien de bâtiments de qualité, participant au patrimoine de la Vallée de Loire et répondant à un ensemble de critères objectifs et nécessaires à la destination projetée. En outre, ils permettent la création de logements sans entraîner de consommation d'ENAF.

Figure 26. Localisation des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Commune de Denée (49)
Plan Local d'Urbanisme



Localisation des fiches de changement de destination

Sources : Scan 25[®] - © IGN 2021 - Auddicé Val de Loire

Réalisation : Auddicé Val de Loire, avril 2025

-  Commune de Denée
-  Limite communale
-  Fiche de changement de destination



Batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N

- Zoom 04 -



Sources : auddicé - Cadastre - Ortho 20cm® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone

 Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Zone agricole

A : Zone agricole

Av : Secteur agricole viticole

Zone naturelle

N : Zone naturelle



Batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N

- Zoom 03 -

Sources : auddicé - Cadastre - Ortho 20cm® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

 Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Zone urbaine

Ub : Secteur urbain à dominante pavillonnaire

Zone à urbaniser

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

Zone agricole

A : Zone agricole

Av : Secteur agricole viticole

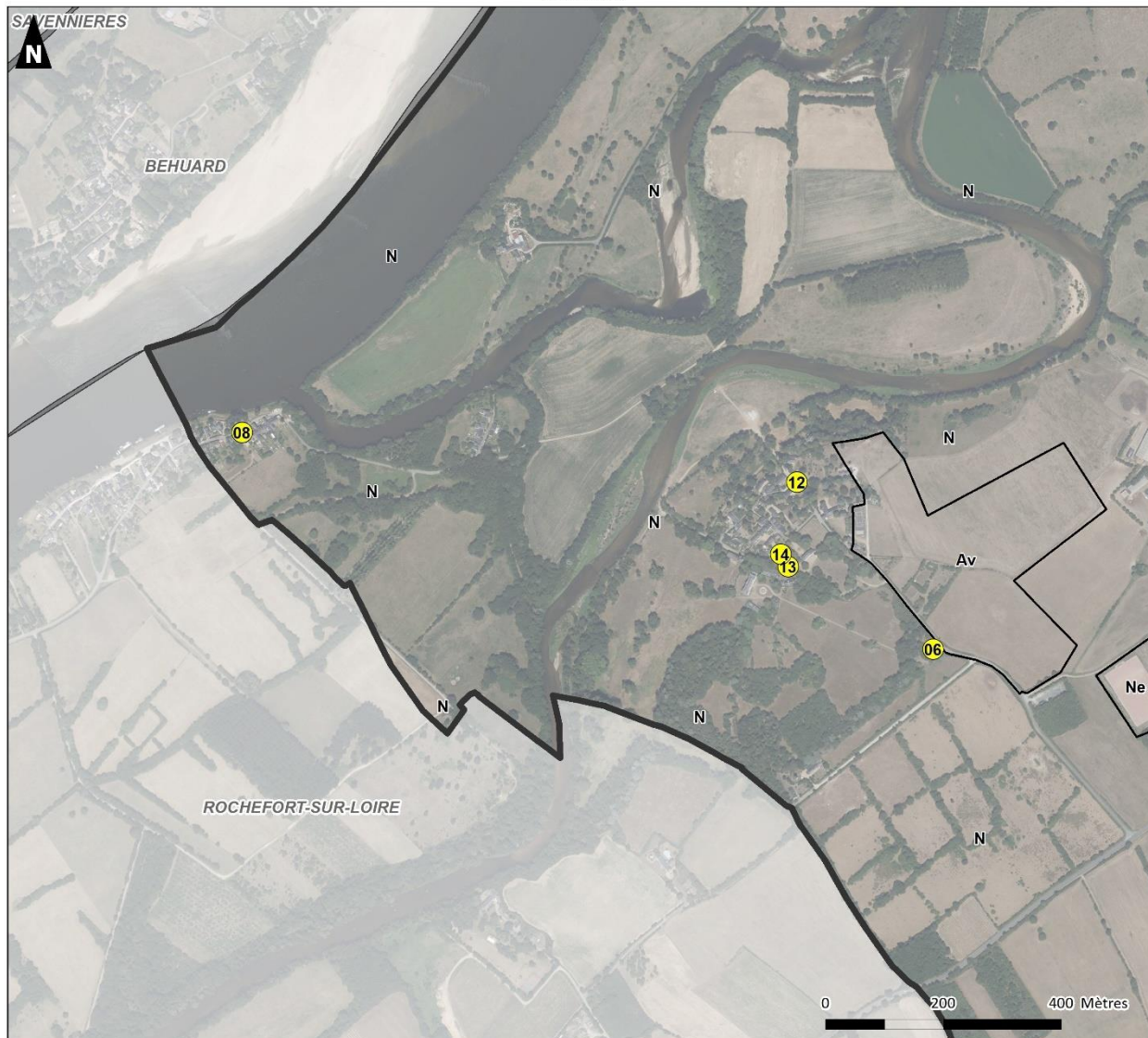
Zone naturelle

N : Zone naturelle



Batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N

- Zoom 02 -



Sources : auddicé - Cadastre - Ortho 20cm® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone

 Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Zone agricole

Av : Secteur agricole viticole

Zone naturelle

N : Zone naturelle

Ne : Secteur naturel à vocation d'équipements



Commune de Denée (49)
Plan Local d'Urbanisme



Batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N

- Zoom 01 -



Sources : auddicé - Cadastre - Ortho 20cm® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

Commune de Denée Limite de zone

Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Zone naturelle
N : Zone naturelle



Batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N

- Zoom 05 -



Sources : auddicé - Cadastre - Ortho 20cm® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone

 Changement de destination au titre de l'article L151-11 du
Code de l'Urbanisme

Zone naturelle
N : Zone naturelle

1.3.10.5 Le linéaire commercial protégé au titre du L.151-37 du Code de l'urbanisme

Afin de préserver la diversité commerciale au sein du centre-bourg de Desnée, des linéaires ont été délimités, interdisant le changement de destination des pieds d'immeubles commerciaux selon une durée de vacance maximale des locaux de 3 ans.

Ces linéaires ont été délimités sur les commerces existants situés autour de la place Muller.

L'objectif de cette mesure est de préserver les capacités d'implantation et le maintien de commerces et services diversifiés.

Figure 27. Linéaire de préservation de la diversité commerciale



1.3.10.6 Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

En ce sens le règlement graphique identifie accompagné d'une protection traduite dans le règlement écrit :

- Les zones humides
- Le réseau hydrographique et des mares
- Les haies de priorité forte et moyenne
- Les boisements de priorité forte et moyenne
- Des parcs et jardins

■ Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides figurant sur les plans de zonage ont été déterminés par un Atlas des zones humides et du maillage bocager réalisé en 2024, en parallèle à la révision du PLU.

En application du SDAGE Loire Bretagne, les milieux humides sont reportés aux plans de zonages avec un règlement adapté à l'objectif de protection de ces espaces. Elles ont été complétées par des prospections spécifiques présentées dans le *chapitre 2 Evaluation environnementale*.

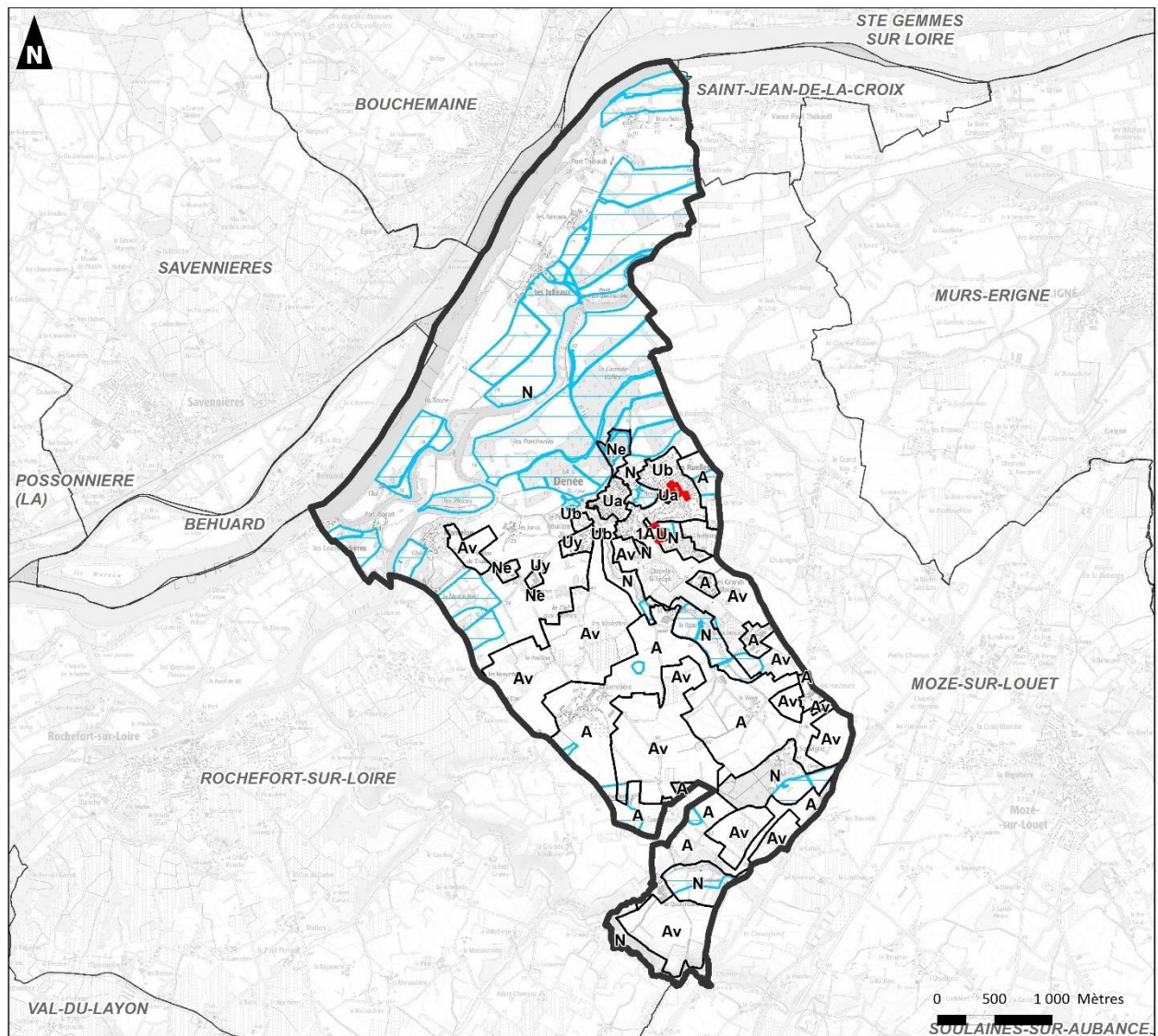
Les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à la protection de ces dernières, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

■ L'identification du réseau hydrographique et des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

L'ensemble des cours d'eau existants ainsi que des mares sur la commune a fait l'objet d'un repérage dans le règlement graphique. L'objectif étant d'attirer l'attention des administrés et des porteurs de projet sur leur existence et leur prise en compte.

Le règlement écrit prévoit des dispositions visant à assurer leur protection en imposant un éloignement des constructions par rapport aux berges des réseaux hydrographiques et des mares identifiés.

Zones humides

Sources : auddicé - Cadastre
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée
  Limite de zone
  Site de projet

 Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 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

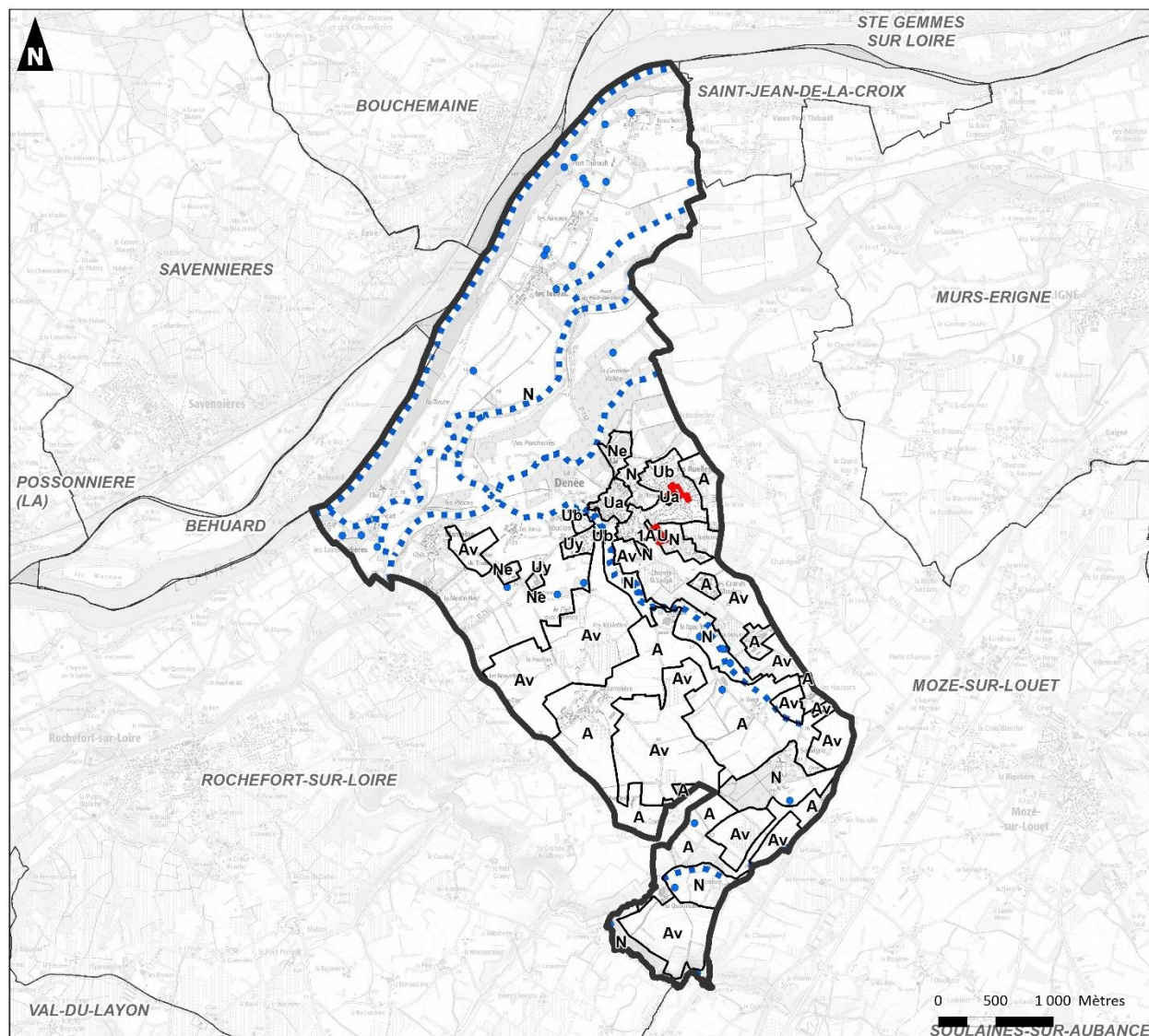
N : Zone naturelle

Ne : Secteur naturel à vocation

Figure 28. Zones humides identifiées au règlement graphique



Réseau hydrographique et mares identifiées au zonage



Sources : auddicé - Cadastre
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

- Réseau hydrographique identifié au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Mares à préserver au titre de l'article L151-23 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

Figure 29. Réseau hydrographique identifié au PLU

■ Boisements à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les élus ont décidé de protéger les boisements au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, plutôt que d'avoir recours au classement en Espace Boisé Classé.

Ce choix a été fait dans le but de faciliter la valorisation des boisements, tout en assurant leur préservation.

La préservation des boisements permet de s'assurer de la qualité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques présents sur la commune. Elle permet également de s'assurer de la qualité paysagère de la commune couverte par de larges surfaces boisées. Le règlement du PLU y permet l'exploitation du bois mais pas sont défrichement définitif.

■ Haies protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour maintenir la qualité paysagère et les corridors écologiques qui caractérisent la commune, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les haies et alignements d'arbres relevées dans le cadre de l'Atlas des zones humides et du maillage bocager réalisé en 2024, en parallèle à la révision du PLU.

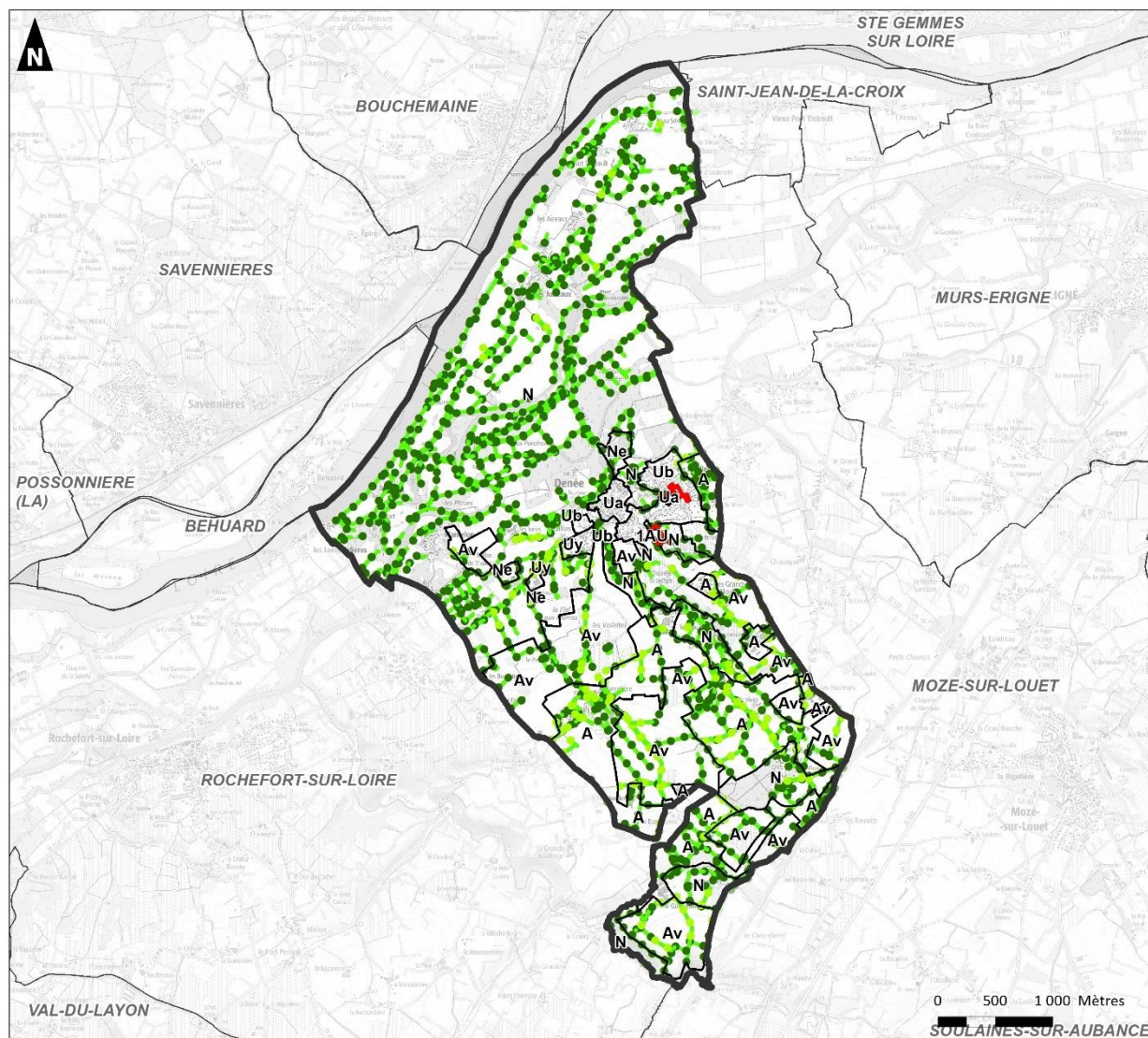
A l'appui de ces travaux, et du règlement du PVAP, les haies sont divisées en deux niveaux de protection :

- **Les haies ou alignements d'arbres d'intérêt fort** : Il s'agit des arbres et alignements de haies d'intérêts multiples (ayant à la fois un intérêt paysager, écologique et hydraulique), puis les haies d'intérêt écologiques et hydrauliques identifiées par l'atlas des haies réalisé dans le cadre de la révision du PLU et celles protégées par le PVAP. Le règlement y protège strictement ces éléments en reprenant et complétant les dispositions du PVAP tout en assurant une cohérence réglementaire avec les haies à fort enjeux situées sur l'ensemble de la commune.
- **Les haies ou alignements d'arbres d'intérêt paysager** : Il s'agit des arbres et alignements de haies ayant un intérêt paysager et identifiées par l'atlas des haies réalisé dans le cadre de la révision du PLU. Le PLU demande une protection des haies ou l'application de mesures Eviter-Réduire-Compenser.

En complément, les OAP sectorielles et OAP thématiques, intègrent également des dispositions pour le maintien et l'étoffement du réseau de haies existantes.



Haies à protéger



Sources : auddicé - Cadastre
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

 Haies ou alignements d'arbres d'intérêt paysager protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 Haies ou alignements d'arbres d'intérêt fort protégés au titre de l'article L.151-23 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

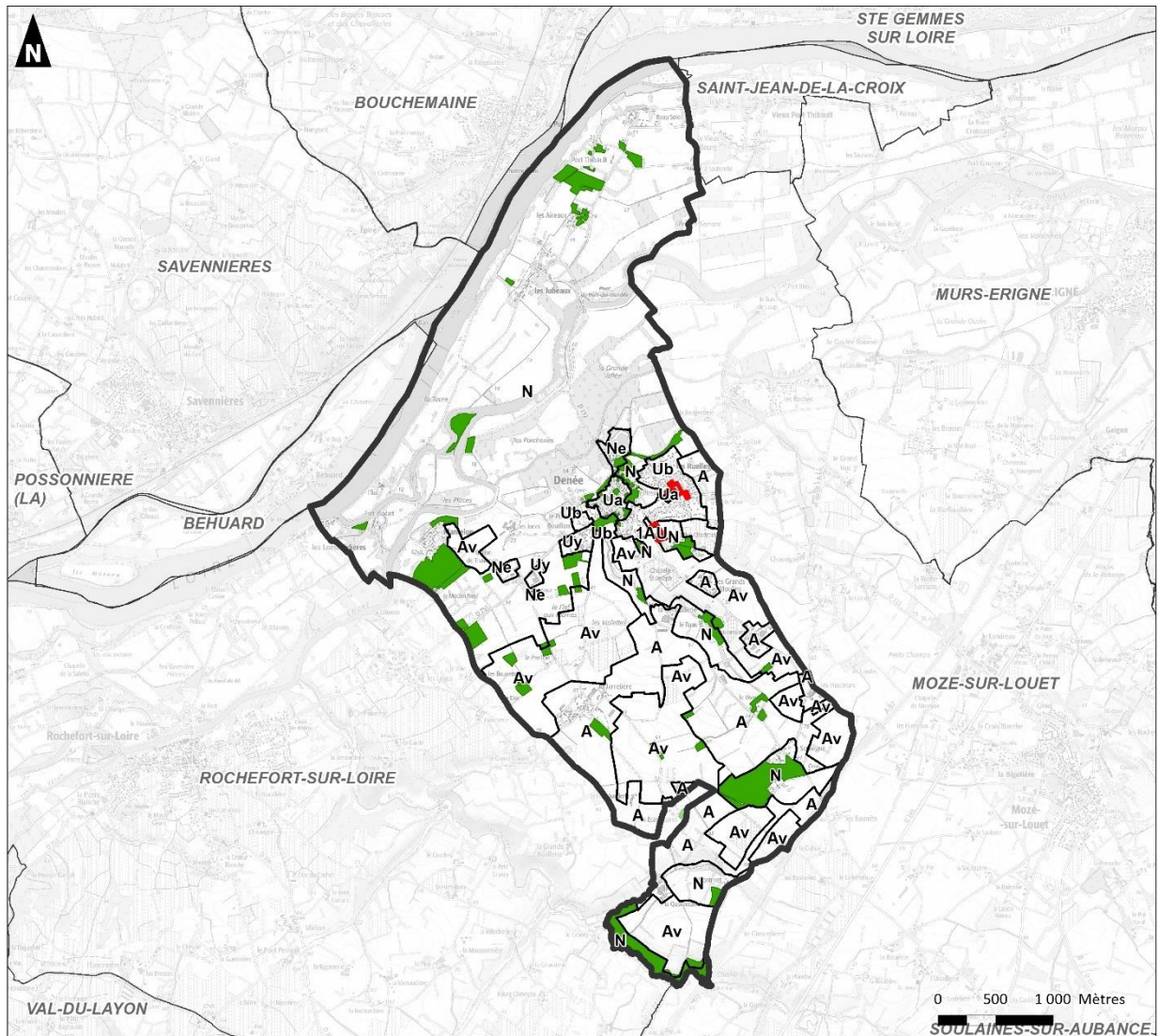
Zone naturelle

N : Zone naturelle
Ne : Secteur naturel à vocation

Figure 30. Haies identifiées au PLU



Boisements à protéger

Sources : auddicé - Cadastre
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

 Boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 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

Figure 31. Trame boisée identifiée au PLU

1.3.10.7 Le patrimoine à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

La commune de Denée comporte de nombreux enjeux patrimoniaux. Les PDA et le PVAP permettent d'assurer une protection forte de ce secteur et d'identifier le petit patrimoine.

En dehors du PVAP le règlement graphique vient compléter l'inventaire du petit patrimoine :



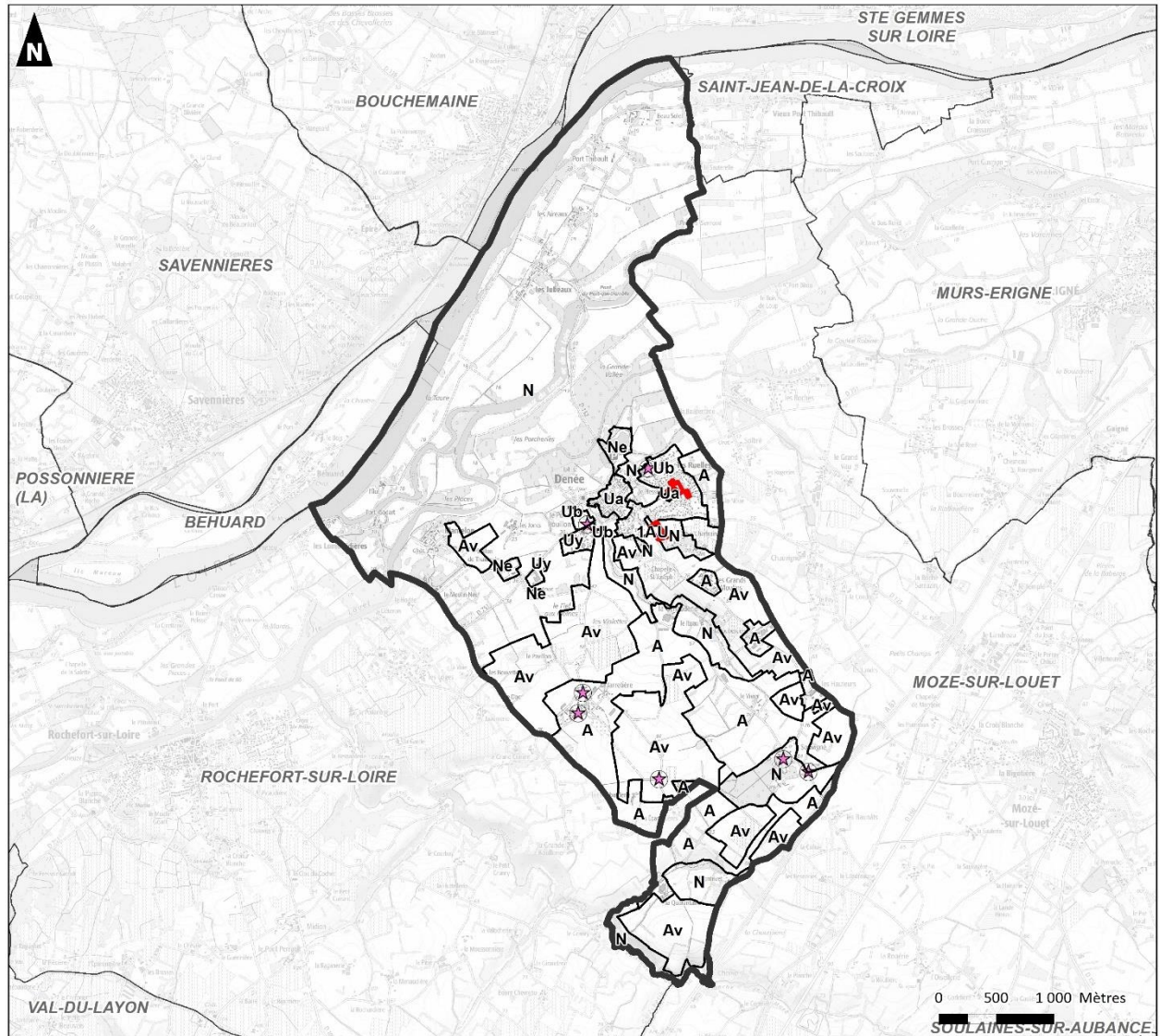
Maison ancienne rue de la Boulerie et Château de Souvigné



Les calvaires et l'oratoire

Le règlement écrit prévoit des dispositions en faveur de la bonne insertion des évolutions des constructions, ainsi que des dispositions en faveur du maintien du petit patrimoine vernaculaire.

Éléments de patrimoine bâti à protéger

Sources : auddicé - Cadastre
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée
  Limite de zone
  Site de projet

 Élément de patrimoine identifié au titre de l'art. L151-19 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

Figure 32. Petit patrimoine identifié au PLU (hors protection du PVAP)

1.4 Bilan des surfaces

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
		Dont secteur Ne (secteur à vocation d'équipement)	9,804	/
TOTAL COMMUNE¹	1580,98	TOTAL COMMUNE	1580,93	-0,05

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.

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.

¹ 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.

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 19 bâtiments identifiés, 8 'en 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	19

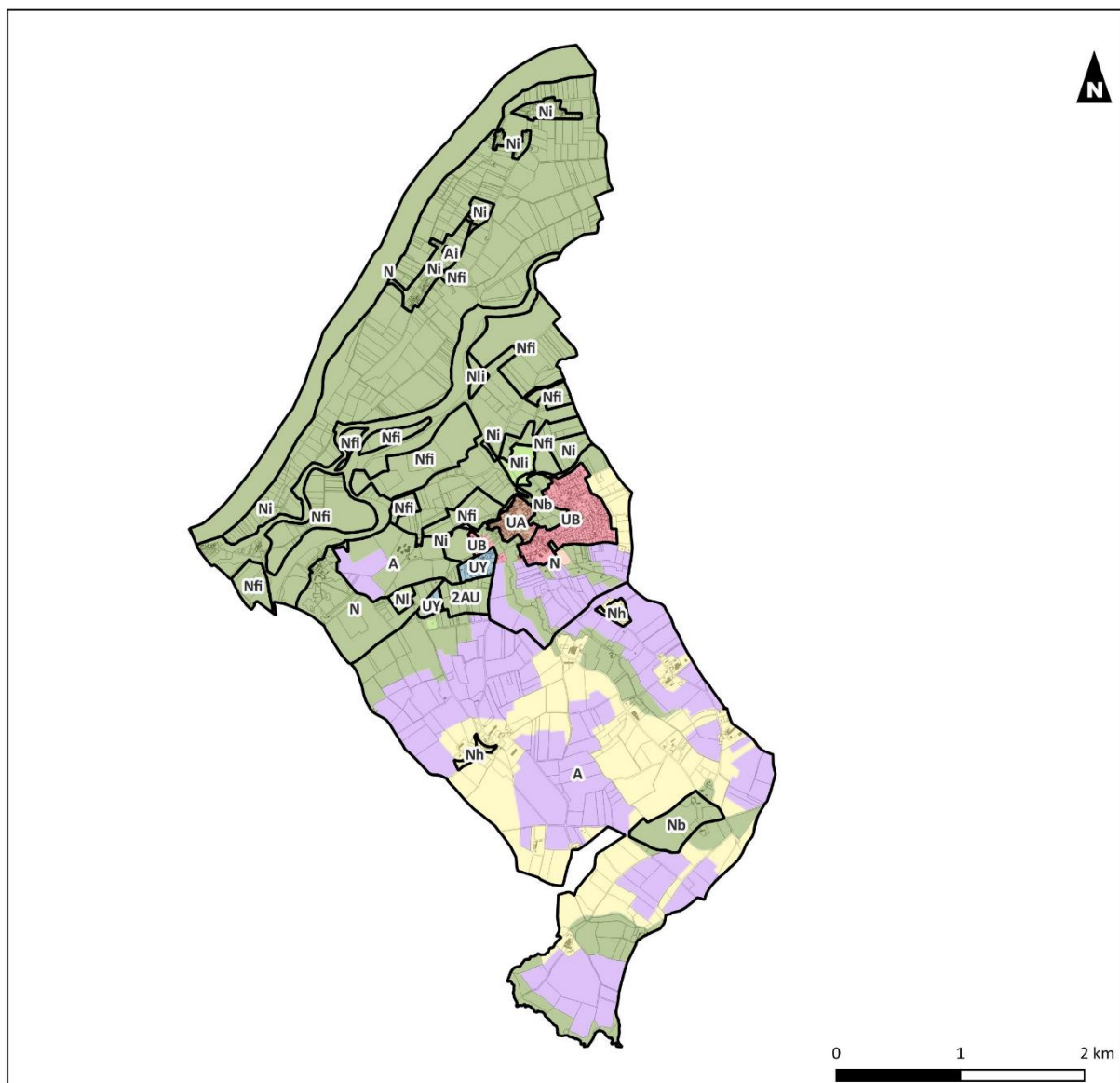
la commune a également mis en place de nouvelles prescriptions figurées par un linéaire :

- 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



Comparaison du zonage avant et après révision



Source : auddicé - Cadastre - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - avril 2025

UA Zonage avant révision du PLU

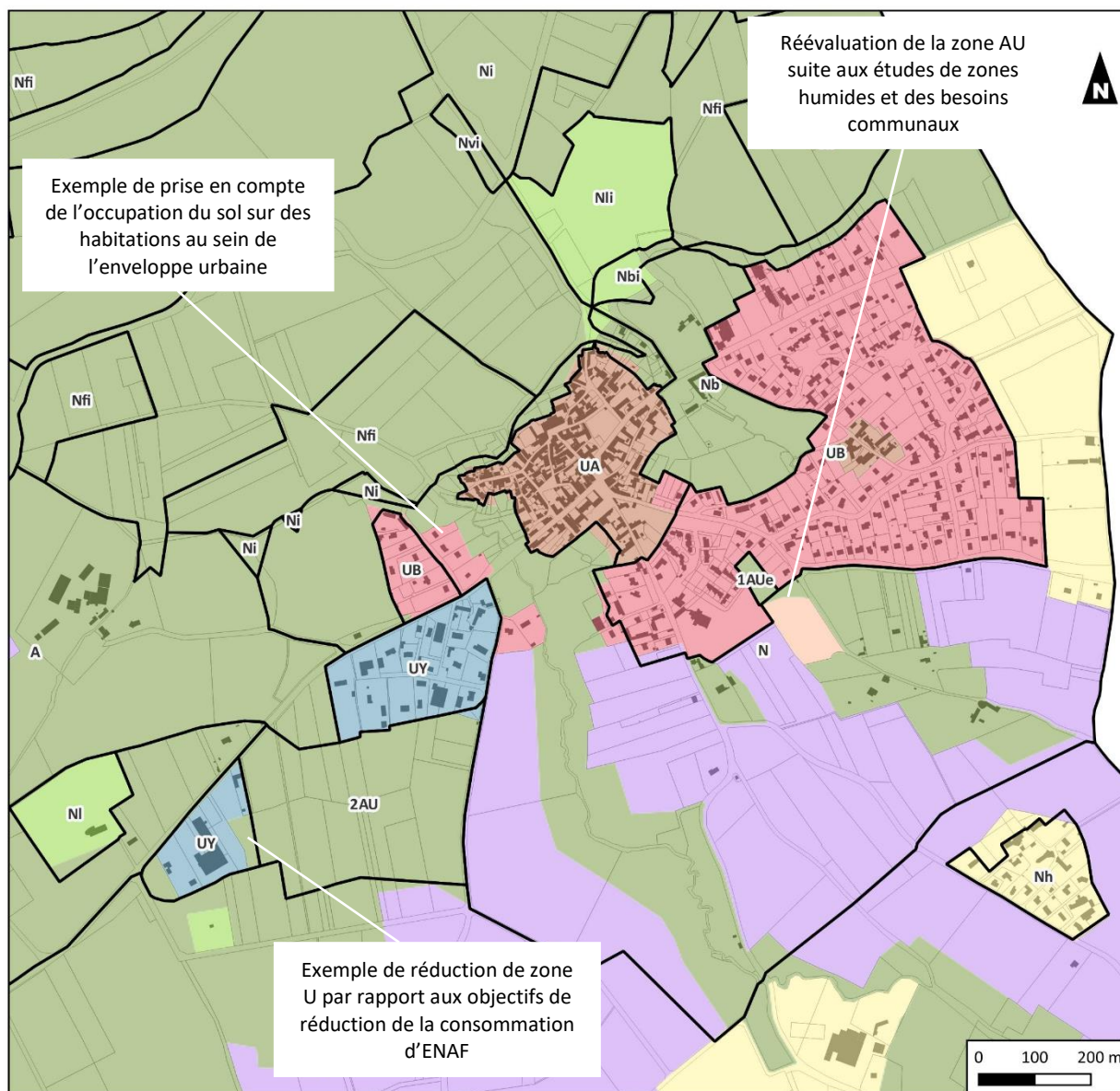
Zonage après révision

- Secteur Ua : secteur urbain historique mixte
- Secteur Ub : secteur urbain à dominante pavillonnaire
- Secteur Uy : secteur urbain à vocation principale économique
- Secteur 1AU : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat
- Zone A : zone agricole
- Secteur Av : secteur agricole viticole
- Zone N : zone naturelle
- Secteur Ne : secteur naturel à vocation d'équipements

Figure 33. Carte comparative du zonage avant et après révision



Comparaison du zonage avant et après révision - Bourg



Source : auddicé - Cadastre - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - avril 2025

UA Zonage avant révision du PLU

Zonage après révision

- Secteur Ua : secteur urbain historique mixte
- Secteur Ub : secteur urbain à dominante pavillonnaire
- Secteur Uy : secteur urbain à vocation principale économique
- Secteur 1AU : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat
- Zone A : zone agricole
- Secteur Av : secteur agricole viticole
- Zone N : zone naturelle
- Secteur Ne : secteur naturel à vocation d'équipements

Figure 34. Carte comparative du zonage avant et après révision

CHAPITRE 2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique et le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 **ont réformé l'Évaluation Environnementale des documents d'urbanisme. Le PLU de Denée est donc soumis à Évaluation Environnementale**

2.1 Le processus de l'évaluation environnementale

Pour sélectionner les secteurs de développement de la commune un ensemble d'incidences ont été étudiées : incidences sur la consommation foncière, sur l'activité agricole, sur les paysages et le patrimoine, sur les risques, sur la mobilité, sur les réseaux et sur la biodiversité. Les incidences sur chaque thématique sont précisées dans les chapitres suivants. L'étude de ces incidences a conduit la municipalité à prendre des mesures visant à diminuer l'impact du projet sur l'environnement selon le principe Eviter, Réduire, Compenser.

Le présent chapitre vise à expliciter le cheminement des élus ayant conduit à sélectionner les sites retenus.

Les chapitres suivants détaillent les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en place pour chaque enjeu : la consommation foncière, l'activité agricole, les paysages, les risques, la mobilité, les réseaux et la biodiversité.

2.1.1 Construction du scénario environnemental de référence et analyse des enjeux environnementaux du PLU

Le scénario environnemental de référence caractérise la situation environnementale à 10-15 ans pour le territoire selon son évolution probable si le PLU n'est pas mis en œuvre.

Ce scénario intègre donc les dynamiques d'évolution du territoire en cours, sur la base de projections démographiques notamment et des ratios de consommations d'espaces et de consommations de ressources (eau notamment). Si possible, des hypothèses de spatialisations de développement sont formulées.

Les politiques, programmes, actions « correctrices » engagés par les acteurs seront également prises en compte.

L'état initial de l'environnement réalisé dans le Tome 1 du Rapport de présentation identifier des enjeux. Cette analyse permet de définir les objectifs en cherchant à maximiser les potentiels des atouts et des opportunités et à minimiser les effets des faiblesses et des menaces. Cette analyse permet ainsi de visualiser rapidement les principales tendances et les priorités.

2.1.1.1 Scénario environnemental de référence par thématique

Le choix d'une présentation du scénario environnemental de référence par thématique de l'état initial de l'environnement a été fait. Il a ainsi été étudié les thématiques suivantes :

- Le milieu naturel
- Le paysage et le patrimoine
- La gestion des ressources et le climat
- Les réseaux
- Les risques naturels et technologiques

Le scénario environnemental du territoire est consultable dans le rapport de présentation.

■ 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

■ 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.

■ 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.

■ 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.).

2.1.2 Solutions de substitution raisonnables et expose des motifs pour lesquels le projet a été retenu

Les secteurs de projet concernent l'ensemble des secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, que ce soit en zone urbaine ou à urbaniser.

2.1.2.1 Choix de développement

Le projet de PLU de Denée s'inscrit pleinement en adéquation avec les objectifs d'accueil de nouveaux habitants, de production de logements et de consommation foncière inscrits dans le SCOT et le PLH.

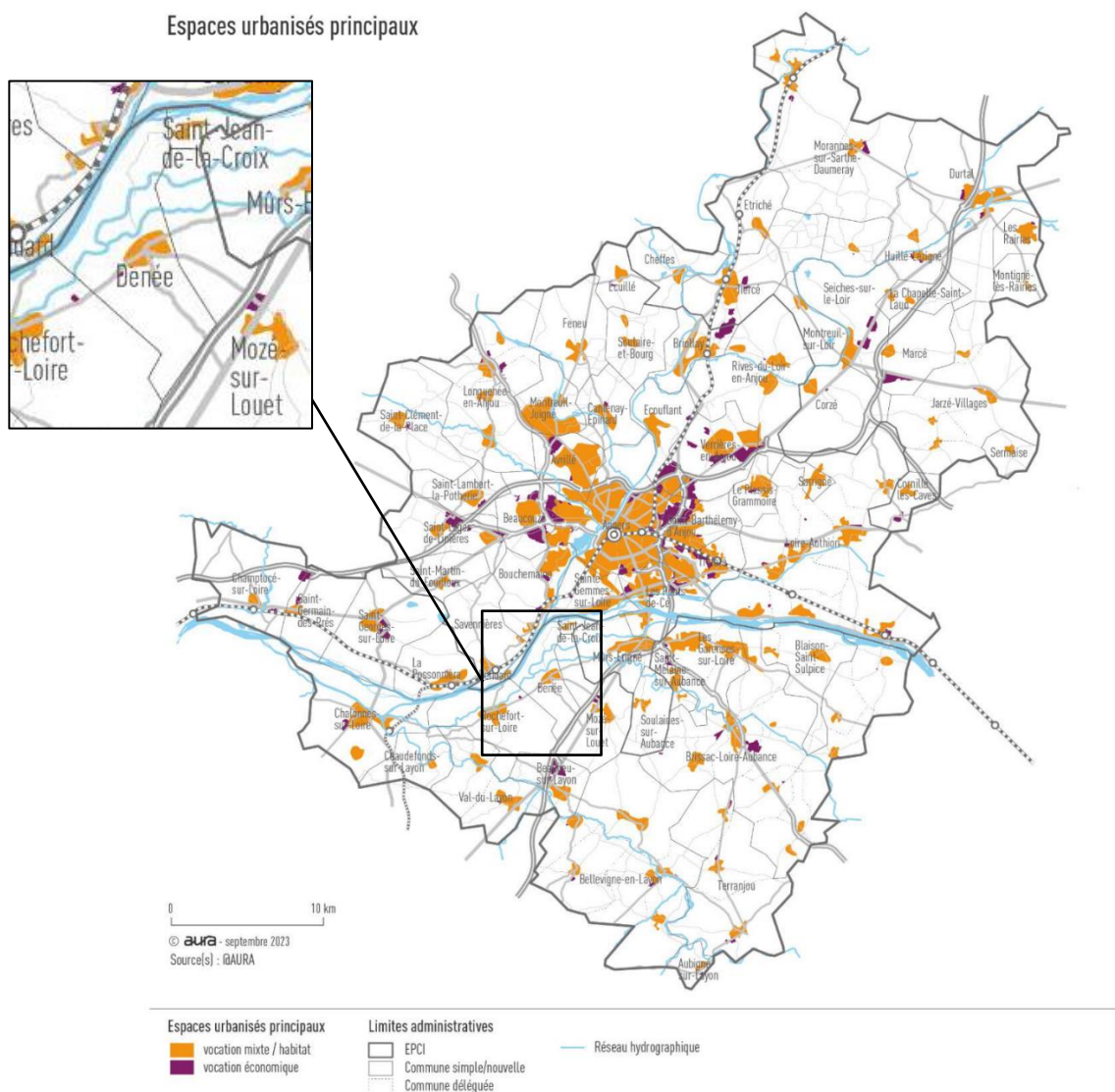


Figure 35. Extrait du DOO du SCOT

En application du SCOT le PLU de Denée priorise l'urbanisation par densification des « espaces urbanisés principaux ».

- **Le SCOT prévoit un développement limité des hameaux :**

- La densification urbaine des hameaux par nouvelles constructions est, par défaut, non autorisée, sauf justification de capacités insuffisantes dans les espaces urbanisés prioritaires. Cette densification ne peut concerner que les hameaux compacts de plus de 15 habitations, n'induisant pas d'investissements lourds pour les acteurs publics (collectivités, syndicat, ...) et n'est pas de nature à compromettre les activités agricoles ou forestières.
- La production de logements liée à la densification urbaine des hameaux d'une commune doit rester minoritaire par rapport aux objectifs de production de logements de la commune.

La commune de Denée ayant inscrit une zone d'extension urbaine à vocation d'habitat pour répondre aux besoins du scénario démographique retenu, les hameaux ne seront pas densifiés et remis en zone agricole et naturelle du PLU.

- **En matière de développement des zones d'activités économiques,** le SCOT prévoit uniquement la densification des zones d'activités artisanales existantes

Le PLU Denée capitalise sur la densification de ses zones d'activités existantes.

2.1.2.2 Choix des secteurs de projets : Les mesures d'évitement 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.

2.1.2.3 Présentation 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.

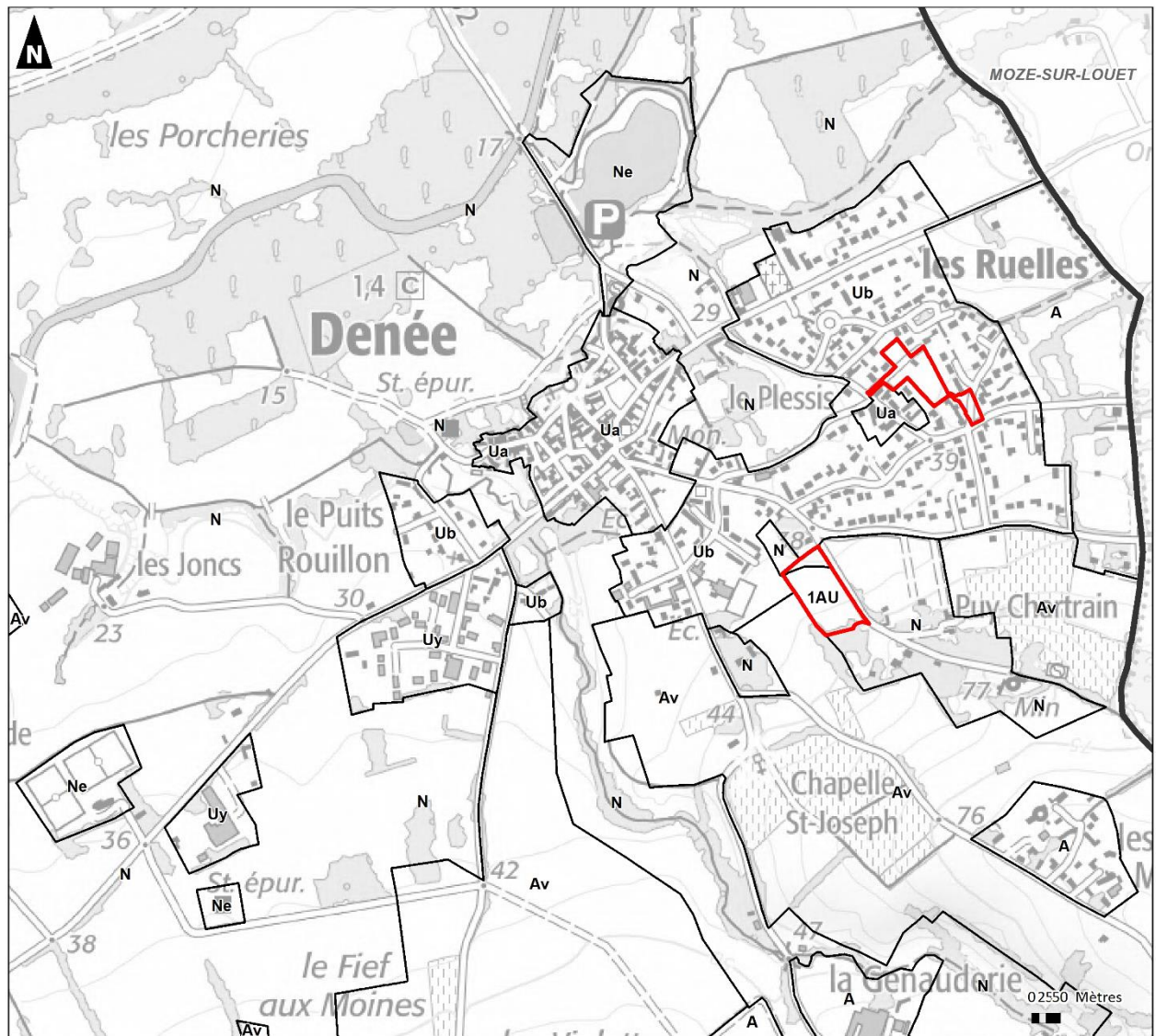
Les 2 secteurs de projet ont été identifiés dont :

- 1 OAP en secteur urbain
- 1 OAP en extension urbaine

OAP	Superficie (en ha)	Typologie
Le Plessis	0,99	Densification en zone urbaine
Chemin du Puy Chartrain	0,97	Extension urbaine en zone à urbaniser
TOTAL	1,96	

Figure 36. Détail des surfaces des OAP habitat

Localisation des zones de projet



Sources : PLU de Denée - Cadastre - Scan 25" - © 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

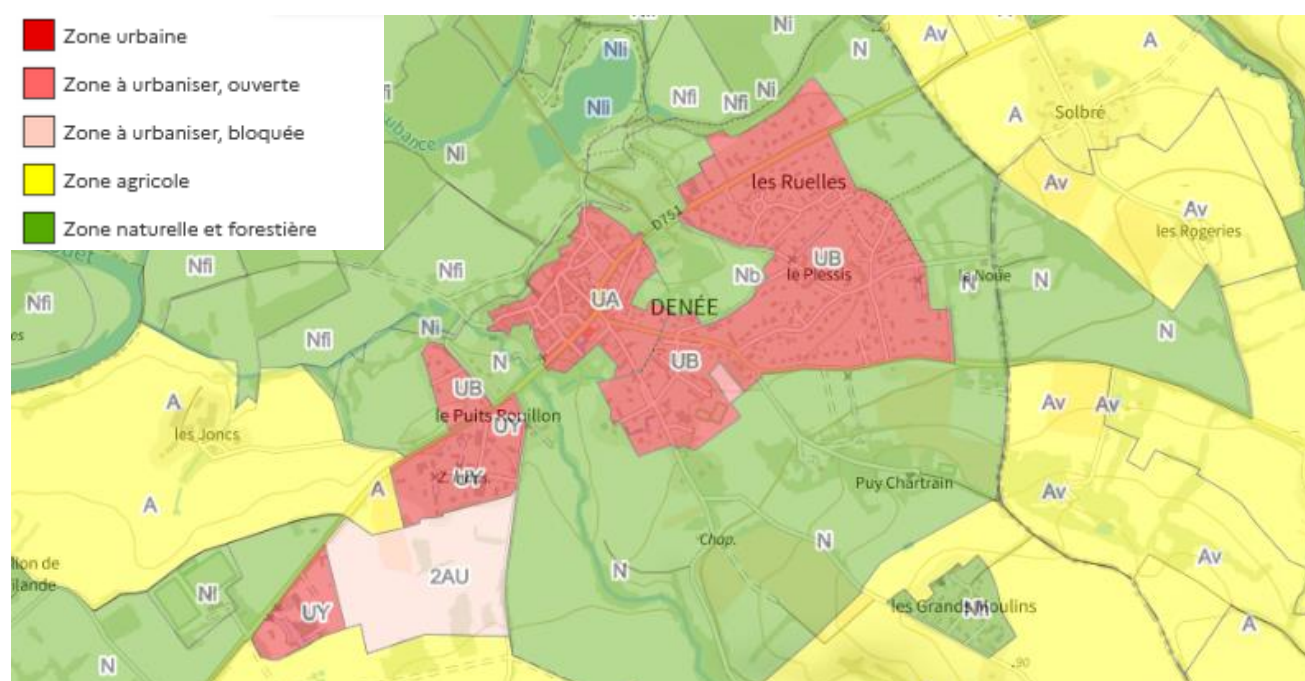
Figure 37. Localisation des secteurs de projet

2.1.2.4 Arbitrage sur le zonage

Dans le cadre de l'élaboration de la révision du PLU, les dispositions en vigueur ont été interrogées et notamment les zones urbaines et à urbaniser non réalisées.

La zone urbaine initiale du PLU de Denée était resserrée au plus près de la partie actuellement urbanisée de la commune. Ce principe est repris au PLU révisé. En revanche le PLU de Denée approuvé en 2005 identifiait deux zones à urbaniser qui n'avaient pas été mobilisées :

- Une zone 1AUe à vocation d'équipements publics
- Une zone 2AU à vocation d'habitat, caduque depuis 2015 en application des délais de 9 ans pour l'ouverture des zones 2AU approuvées avant 2018.



L'arbitrage sur la conservation de ces zones non urbanisées aujourd'hui a été réalisée sur la projection démographique et des besoins en équipements publics de la commune à horizon 2035 :

- La zone 1AUe n'a pas été reportée car elle ne correspond plus aux besoins de la commune en matière d'équipements publics.
- Compte tenu des évolutions législatives intervenues depuis 2005, la commune a fait le choix de ne pas reporter la zone 2AU qui ne répond plus aux principes d'aménagement durable des territoires définis par le Code de l'urbanisme et précisées par le cadre réglementaire du SCOT Loire Angers. En effet cette zone est déconnectée du bourg, représente une surface consommatrice de 11 ha de terres agricoles et naturelles et représente un potentiel en logement bien supérieur à la tendance démographique prévisible du territoire. A la place, La commune a délimité une zone à urbaniser d'une surface adaptée aux besoins communaux sur le secteur du Chemin du Puy Chartrain.

Projet de la commune	Arbitrages retenus
Réaliser un inventaire du maillage bocager et des zones humides	Les éléments ont été repérés en zones Naturelle et Agricole dans le règlement graphique et protégés en application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Suppression des emplacements réservés réalisés ou portant sur des projets obsolètes	Les emplacements réservés faisant l'objet de projets toujours envisagés ont été maintenus, des emplacements réservés ont été ajoutés notamment pour la création de liaisons piétonnes.
Protéger les espaces naturels en cohérence avec les PVAP	Les limites urbaines et protections de l'environnement au titre de l'article 151-23 ont été réalisés en cohérence avec les protections existantes au sein du PVAP, tout en complétant ces protections en dehors périmètre du PVAP.
Identifier les éléments de patrimoine bâti à protéger	Le PVAP protège déjà les éléments de patrimoine bâti au sein de son périmètre. Le PLU s'est donc attaché à identifier et réglementer la protection des éléments de patrimoine situés en dehors périmètre du PVAP.
Cibler la construction de nouveaux logements uniquement sur le bourg	Les besoins de la commune en matière de logements pouvant être pourvus au sein du bourg, la densification des hameaux n'est pas permise par le règlement du PLU. Ils sont ainsi classés en zone agricole et naturelle avec une évolution encadrée des extensions et annexes.
Identifier les bâtiments pouvant changer de destination	Les bâtiments ont été identifiés en application de critères objectifs, de la réglementation applicable du Plan de Prévention des risques d'inondation et reportés au règlement graphique.
Ajustement de la zone Naturelle et de la zone Agricole pour prendre en compte les boisements existants	La zone Naturelle a été définie sur les principaux réservoirs de biodiversité.

Figure 38. Arbitrages retenus au projet de PLU révisé

2.1.3 Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du PLU et mesures prises pour éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives

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 règles mises en place pour cette évaluation sont les suivantes :

- **La consommation foncière** : pour chaque secteur, lorsque la consommation d'espaces agricoles ou naturels est inférieure à 1 ha, l'impact est considéré comme faible. L'impact est modéré lorsque la consommation est comprise entre 1 et 3 ha. Il est fort lorsque la surface consommée est supérieure à 3 ha. Il s'agit de préciser que certains secteurs de projet correspondent à des secteurs de renouvellement urbain, donc sans impact en termes de consommation foncière.
- **La ressource en eau** : pour chaque secteur, il a été recherché la proximité avec un cours d'eau, la nuisance ou non à la ressource en eau potable (proximité captage AEP).

- **La biodiversité et les continuités écologiques** : pour analyser les effets potentiels du PLU sur la biodiversité et les continuités écologiques, cette rubrique s'intéresse d'une part à la situation des sites d'urbanisation par rapport aux secteurs où une sensibilité écologique est pressentie (zonages naturalistes tels que les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique ou Floristique), et d'autre part aux habitats et espèces repérées lors de prospections de terrain pour les secteurs concernés.
- **Le paysage et le patrimoine** : cette rubrique vise à analyser les effets potentiels du projet sur le paysage et le patrimoine. Des mesures d'accompagnement peuvent permettre de limiter l'impact paysager des projets, par exemple en préservant ou en créant des éléments qui faciliteront l'inscription du projet dans le paysage (végétation).
- **L'activité agricole** : cette rubrique permet d'observer si chaque site est concerné par un périmètre de réciprocity, et s'il induit une consommation de foncier agricole. L'appréciation de l'impact (faible, modéré, fort) repose sur ces deux éléments : une consommation de plus de 3 ha, la proximité d'un élevage, ou l'enclavement d'une exploitation constituent un impact fort. Une consommation de foncier agricole modérée (entre 1 et 3 ha) est considérée comme un impact modéré. Une consommation faible de foncier agricole (1 ha ou moins) est considérée comme un impact faible.
- **Le climat, l'énergie et la mobilité** : cette rubrique analyse principalement le positionnement des développements urbains futurs par rapports aux services, aux commerces, aux transports en commun. En effet, l'aménagement du territoire est un levier important sur le long terme pour réduire les besoins en déplacements, et donc les consommations énergétiques et les émissions induites. Plus un site est proche d'une offre importante de commerces, services, transport en commun, plus l'impact est considéré comme faible, car compatible avec des modes de déplacements ayant moins d'impact environnemental que la voiture individuelle.
- **Les risques naturels et technologiques** : cette rubrique est consacrée à l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances. En effet, le PLU est susceptible, en prévoyant de nouveaux développements urbains, d'aggraver les expositions aux risques. Dans une certaine mesure, les risques peuvent être pris en compte dans les projets, ce qui permet de maîtriser l'exposition des biens et des personnes.
- **Les réseaux** : la rubrique suivante, pour évaluer les impacts du plan en matière de réseaux, s'intéresse à deux points : les capacités du réseau (peut-on prélever plus d'eau potable ? peut-on assainir plus d'habitations ?), et le site choisi peut-il être facilement raccordé au réseau ? Si la réponse à ces questions est non, cela signifie que le réseau devra être adapté pour permettre la réalisation du projet de PLU. L'impact est faible quand le réseau a une capacité suffisante et que le site est facilement raccordable. Il est modéré lorsque le réseau doit subir une adaptation mineure. Il est fort quand le réseau doit subir une adaptation plus importante.

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 traité.

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

2.2 Incidences et mesures concernant la consommation foncière

Ce paragraphe vise à analyser la consommation foncière potentielle induite par le projet, c'est-à-dire la transformation de sols naturels ou agricoles en sols urbains (nouveaux quartiers, zones d'activités, infrastructures, etc...).

2.2.1 Mesure générale de réduction de la consommation foncière

La consommation foncière envisagée se répartit de la façon suivante :

Secteur d'OAP	Surface du secteur en ha
Le Plessis	0 ha de consommation au sens du SCOT (enclave de jardins de surface inférieure à 2 ha)
Chemin du Puy Chartrain	0,97 (hors zone humide protégée en zone N)
TOTAL	0,97

L'extension de la zone du Chemin du Puy Chartrain a été réduite par rapport au périmètre initialement envisagé, en raison de la présence d'une zone humide identifiée lors des prospections écologiques réalisées dans le cadre de la révision du PLU.

Pour rappel, la commune a divisé par 2 son rythme de consommation foncière par rapport à la dernière décennie, tout en permettant le développement d'équipements et d'habitat qui répondent aux besoins à une échelle intercommunale et communale.

En matière d'équipement, la commune a délimité plusieurs emplacements réservés, dont deux pouvant générer une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

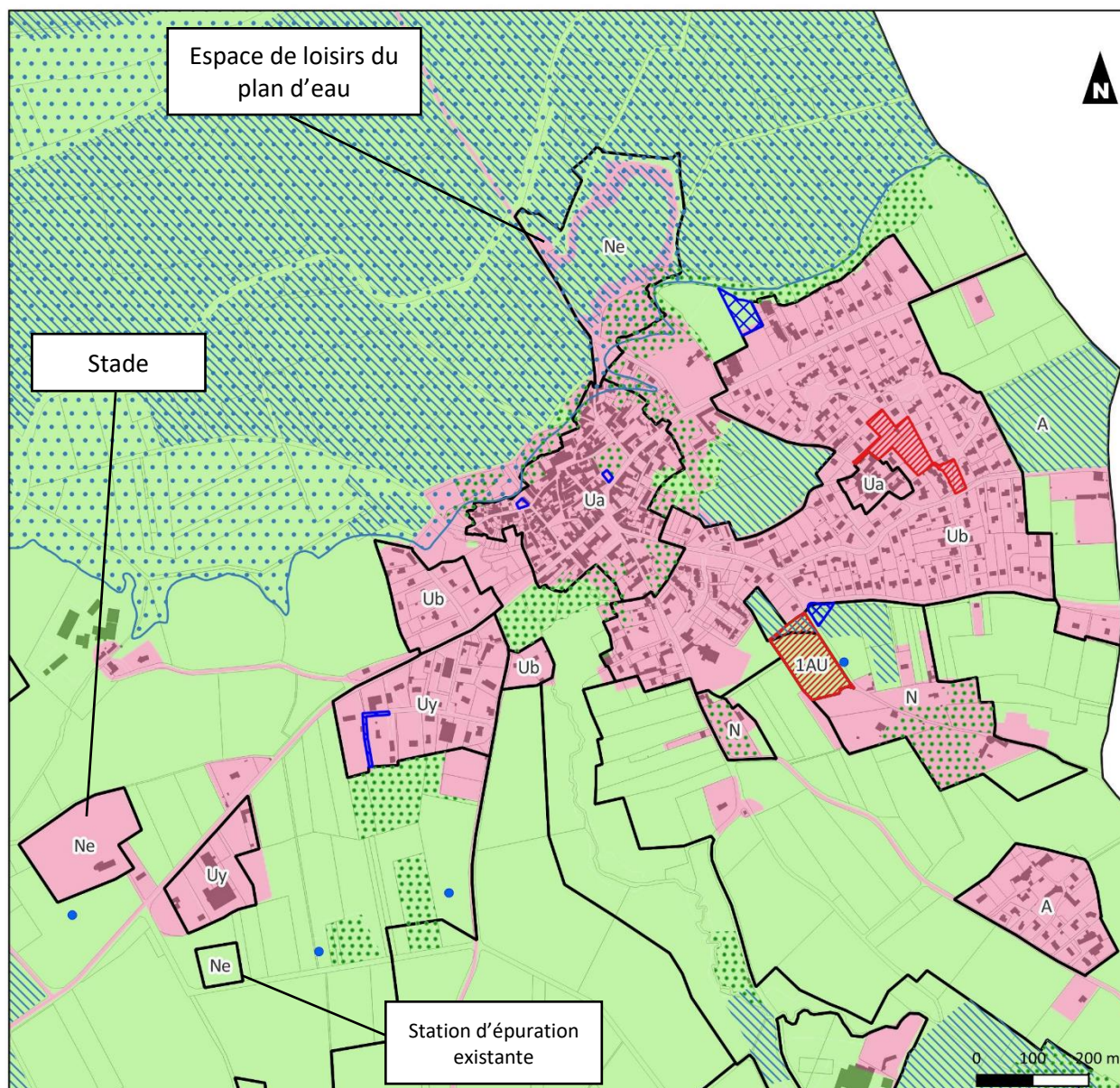
- 0,2792 ha pour l'extension du cimetière.
- 0,056 ha (hors voirie existante) pour la sécurisation du carrefour d'accroche d'une déviation de l'agglomération depuis la route de Mozé.



Figure 39. Emplacements réservés générant de la consommation d'espaces



Occupation du sol et zonage du PLU - bourg



Source : AURA - Cadastre - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - avril 2025

- | | |
|--|---|
|  Limites communales | Occupation du sol en 2022 (SCOT) |
|  Limites de zones |  Espaces agricoles, naturels et forestiers |
| Prescriptions surfaciques |  Espaces urbanisés |
|  OAP Sectorielle | |
|  Emplacements réservés | |
|  Secteur inondable | |
|  Zones humides | |
|  Boisements à préserver | |
|  Mares à préserver | |

2.2.2 Mesure générale de densification du tissu urbain existant

La principale mesure d'évitement en matière de consommation foncière a été de choisir en priorité des sites en densification urbaine.

Dans le cadre du scénario démographique retenu par la commune, il a été estimé un besoin de produire 593 logements neufs dont 430 logements en zone urbaine.

OAP	Superficie (en ha)	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum (en log/ha)
Le Plessis	0,99	17	18
Chemin du Puy Chartrain	0,97	21	22
TOTAL	1,96	38	20 log/ha en moyenne

Afin de limiter l'impact de la consommation foncière, l'urbanisation en zone urbaine a été privilégiée par rapport à l'extension. PLU prévoit la consommation de **0,9 hectares en extension urbaine** pour ces sites.

La densité moyenne brute minimale de 20 logements / ha sur l'ensemble des OAP constitue également une mesure de réduction de la consommation foncière adaptée au contexte urbain.

2.2.3 Mesure particulière liée à la réalisation d'une OAP « Densification qualitative »

2.2.3.1 Les enjeux

Les principaux enjeux de ces OAP reposent sur deux aspects :

- La diversification des programmes de logements (centrée sur le secteur du chemin du Puy Chartrain) :
 - Diversifier la typologie des logements pour favoriser l'accueil de profils diversifiés et notamment l'accueil des jeunes actifs et jeunes ménages ;
 - Intégrer une part de logements de 3 pièces et moins pour répondre à l'ensemble des besoins ;
- La densification des secteurs pavillonnaires
 - Maîtriser la densification des cœurs d'îlots, par l'utilisation de formes architecturales cohérentes avec l'environnement bâti voisin, pour limiter les contraintes de voisinage et garantir une bonne intégration des constructions ;
 - Favoriser la mutualisation des accès et des zones de stationnements ;
 - Maintenir les principes de jardins et d'espaces extérieurs paysagers ;
 - Gérer les limites avec les secteurs agricoles et naturels voisins.
- L'intégration du projet dans le cadre naturel et paysager de la commune :
 - Préserver la zone humide identifiée à proximité du chemin du Puy Chartrain ;
 - Favoriser la bonne intégration architecturale des projets et notamment au sein des vues vers les Monuments historiques.
 - La bonne gestion des eaux pluviales

- Les mobilités :
 - Sécuriser l'accès aux nouveaux quartiers ;
 - Prévoir des connexions douces avec le centre-bourg.
 - Prévoir l'accessibilité des logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) afin notamment de s'adapter aux besoins de la population sénior en augmentation.

2.2.3.2 Les mesures ERC

■ Mesures liées à l'intégration environnementale et au site

L'objectif de densité à rechercher dans tout projet de construction de logements : 20 logements par hectare

La topographie et nature du terrain

- S'intégrer à la pente naturelle du terrain en limitant les mouvements de terrain au strict nécessaire (éviter les déblais-remblais et tout remaniement artificiel). La construction doit s'adapter au site à travers une réflexion d'ensemble, et non l'inverse. Une construction en haut de pente devra s'implanter en cohérence avec le relief existant en évitant les terrassements importants afin de minimiser son impact visuel.
- Un coefficient d'imperméabilisation maximale de 60% imposé à la parcelle, à coupler avec les objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Éléments naturels et patrimoniaux

- Rechercher l'intégration des clôtures et murs existants traditionnels.
- Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions en maintenant ou créant des continuités végétales en limites de parcelles.
- Traiter les limites avec les secteurs naturels et agricoles par la conservation ou le maintien de franges végétalisées.

■ Mesures liées au cadre de vie et au voisinage

Gérer les vis-à-vis

- Éviter une implantation centrale en cœur d'îlot.
- Préférer soit une implantation en mitoyenneté dans le prolongement d'une construction existante, soit une implantation détachée, placée perpendiculairement à l'habitation existante.
- Penser le logement dans son ensemble, avec sa cour, son patio ou son jardin sans vis-à-vis avec les avoisinants.

Le droit au soleil

- Limiter la hauteur de construction pour que le terrain voisin situé au nord puisse bénéficier de conditions d'ensoleillement satisfaisantes. On parle de *masque solaire* pour évoquer les ombres créées par une construction située au nord de la première.
- Prendre en compte les hauteurs des constructions avoisinantes pour éviter les ruptures d'échelle ou une ombre portée trop importante sur la construction ou le terrain voisin au nord.
- S'inspirer du gabarit (hauteur, largeur, longueur) du bâti existant pour garantir une meilleure intégration et éviter les ruptures visuelles

■ Mesures liées aux accès et aux nouvelles voiries

- Contacter ses voisins lors d'un projet de valorisation de son foncier pour s'informer et mutualiser les projets en cours ou à venir. Penser à réfléchir à un projet d'ensemble pour une meilleure harmonie de quartier.
- Mutualiser les accès pour l'ensemble des constructions en cœur d'îlot afin d'éviter les parcelles en drapeau. Ceci optimisera les coûts de voirie et de viabilisation.
- Optimiser l'implantation du stationnement sur les nouvelles parcelles en mutualisant ces espaces entre voisins.

■ Mesures liées à l'urbanisation future

Division parcellaire

- Envisager des divisions mutualisées entre voisins, permettant de créer de nouveaux terrains non imaginés au préalable sur sa simple parcelle privée.
- Penser à la mutualisation des accès et des zones de stationnement lors de la division parcellaire.

Implantation bâtie

- Privilégier une implantation sur une limite du terrain pour faciliter les extensions demain.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, privilégier un retrait minimal de 3m pour garantir une extension habitable demain (3m étant une largeur adaptée pour une pièce de vie agréable).
- Eviter les constructions en milieu de parcelle qui laissent peu d'évolution possible et entraînent parfois des délaissés peu exploitables de chaque côté de l'habitation.
- Réfléchir à l'évolution possible des terrains alentour et leur desserte dans le but de limiter le déploiement des voiries individualisées.

2.2.4 Synthèse

Le projet de révision du PLU s'est attaché à remobiliser son projet aux seins de la zones urbaines pour une OAP sur deux concernant la création de logements, et **une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier d'environ 1,3 ha.**

La densité moyenne brute minimale de 20 logements / ha sur l'ensemble des OAP constitue également une mesure de réduction de la consommation foncière adaptée au contexte urbain.

Dans le cadre du PLU et pour l'ensemble des secteurs de développement identifié en zone urbaine une incidence faible est retenue vis-à-vis de la consommation foncière.

Pour les secteurs générant de la consommation foncière :

L'OAP Chemin du Puy Chartrain est considérée comme ayant une incidence faible en raison d'une consommation foncière de moins de 1 ha.

Les emplacements réservés sont considérés comme ayant une incidence faible en raison d'une consommation foncière de moins de 0,5 ha.

2.3 Incidences et mesures sur la biodiversité et les continuités écologiques

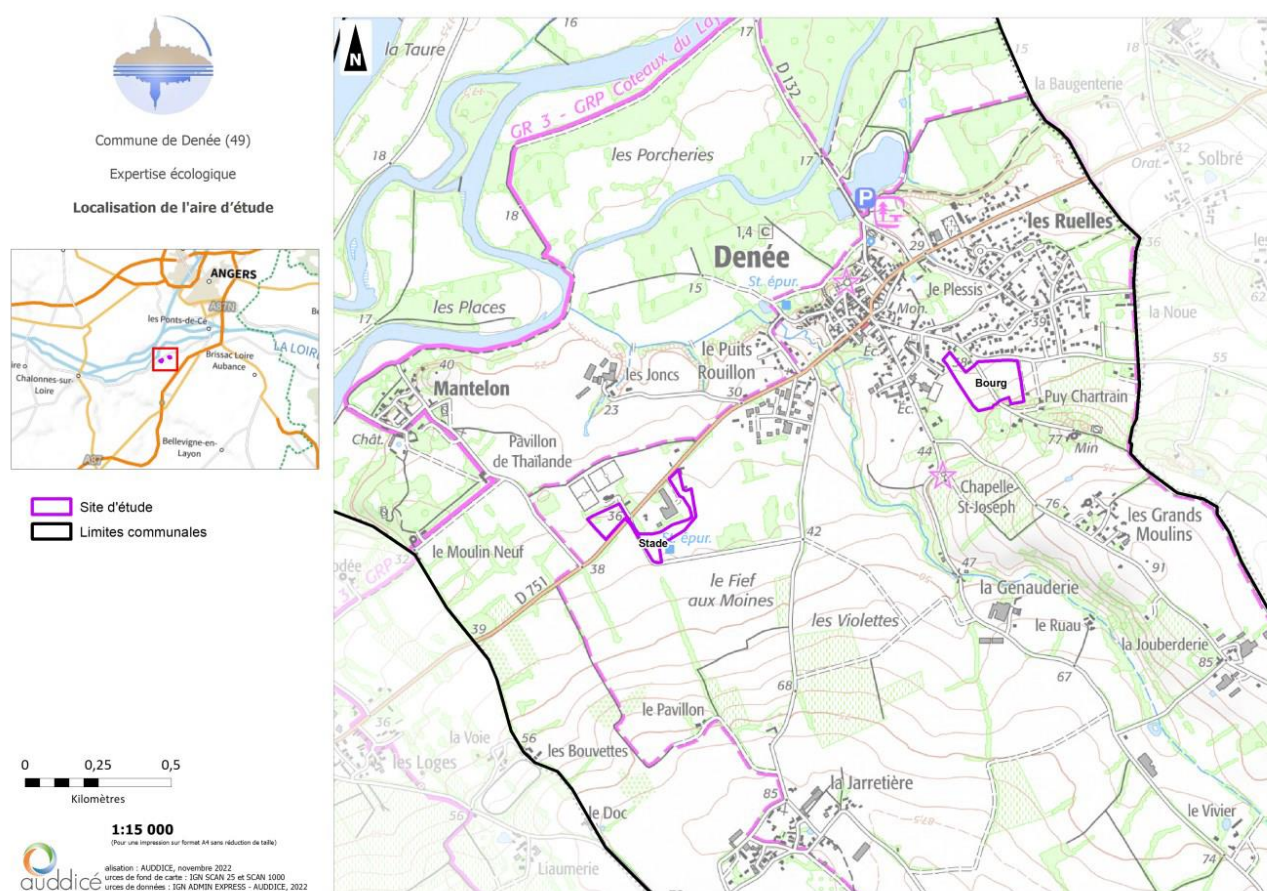
Pour analyser les effets potentiels du PLU sur la biodiversité et les continuités écologiques, ce paragraphe s'intéresse d'une part à la situation des sites d'urbanisation par rapport aux secteurs où une sensibilité écologique est pressentie (zonages naturalistes tels que les Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu), et d'autre part aux enjeux qui auraient été déterminés lors des prospections de terrain.

L'ensemble des sites faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), que ce soit en zone U ou AU, ont fait l'objet de croisements afin de vérifier les incidences potentielles sur le patrimoine naturel. Les secteurs ont été croisés avec :

- Les zones du réseau Natura 2000 ;
- Les zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques
- Les zones de protection
- Les zones humides et à dominantes humides.

De plus, ce volet s'appuie également sur :

- 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.



Un inventaire des zones humides et du bocage à l'échelle communale : Atlas des zones humides et des haies (audicé, 2024). Les rapports complets sont disponibles en annexe du rapport de Présentation.

2.3.1 Contexte écologique

2.3.1.1 Les sites NATURA 2000

Dans le contexte du réseau Natura 2000, la commune n'est pas concernée par la présence de sites NATURA 2000 sur son territoire. Néanmoins, elle se situe à proximité d'un site :

Figure 40. Sites Natura 2000 sur le territoire de la commune de DENÉE

Type de protection	Identification	Dénomination	Proximité des secteurs (km)
ZSC	FR5200622	Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes	Sur la commune de Denée
ZPS	FR5212002	Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes	Sur la commune de Denée
ZSC	FR5210115	Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette	3,6 km Sur la commune de Bouchemaine Limitrophe de Denée

■ Les sites Natura 2000 et les éléments ayant justifié leur désignation

Source INPN - Base de référence : Décembre 2024

FR5200622 - Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (ZSC)

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	30%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20%
Autres terres arables	15%
Forêts caducifoliées	10%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	10%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	6%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	4%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	2%
Pelouses sèches, Steppes	1%

Autres caractéristiques du site

Vallée alluviale d'un grand fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale, en particulier le val endigué et le lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, côteaux et falaises). Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique encore intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme.

Qualité et importance

La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés et souvent originales : grèves, berges vaseuses, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Les groupements végétaux présentent des zonations intéressantes en fonction du gradient d'hygrométrie et des circulations hydrauliques : végétations des eaux libres ou stagnantes de manière temporaire ou permanente en fonction des débits, groupements riverains soumis à la dynamique des marées, boisements alluviaux, zones de marais dans les parties latérales et quelques vallées adjacentes... La diversité des substrats, la pente, l'orientation des côteaux accentuent la richesse des milieux. De nombreuses espèces animales et végétales trouvent dans la vallée les conditions nécessaires à leurs cycles biologiques, certaines sont très originales et de grande valeur patrimoniale (Angélique des estuaires, Castor, poissons migrateurs, chauves-souris). Le site est également très important pour les oiseaux et fait aussi à ce titre partie du réseau Natura 2000.

Vulnérabilité

Déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire). Vigilance nécessaire sur la pression urbaine et touristique. Banalisation des milieux souvent aux dépens des prairies naturelles. Progression des espèces exotiques envahissantes.

FR5212002 - Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (ZPS)

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	30%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20%
Autres terres arables	15%
Forêts caducifoliées	10%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	10%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	6%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	4%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	2%
Pelouses sèches, Steppes	1%

Autres caractéristiques du site

Vallée alluviale d'un grand fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale navigable, en particulier le val endigué et le lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, côteaux et falaises). Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique encore intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme.

Qualité et importance

La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés favorables aux oiseaux : vasières, grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Le site est également très important pour les habitats et espèces de directive Habitats et fait aussi à ce titre du réseau Natura 2000.

Vulnérabilité

Déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire). Vigilance nécessaire sur la pression urbaine et touristique. Banalisation des milieux souvent aux dépens des prairies naturelles.

FR5200630 - Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	65%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	16%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	10%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	4%
Forêts caducifoliées	3%
Autres terres arables	2%

Autres caractéristiques du site

Vaste complexe de zones humides formé par la confluence de la Sarthe, de la Mayenne et du Loir en amont d'Angers puis de la Maine avec la Loire. La forte inondabilité associée à une mise en valeur agricole forme des milieux et des paysages originaux. Importance fondamentale pour la régulation des crues et la protection des implantations humaines en aval (agglomération d'Angers puis vallée de la Loire).

Qualité et importance

Les caractéristiques et contraintes écologiques du site ainsi que le maintien d'activités socio-économiques extensives permettent le maintien de milieux aquatiques, palustres et bocagers spécifiques. Cependant, ces milieux restent de superficie limitée. La gestion du site devrait permettre de les développer qualitativement et quantitativement.

Vulnérabilité

Le maintien de l'élevage extensif est un facteur majeur de la conservation du site. Par définition l'équilibre naturel du site est très sensible à la dégradation de la qualité de l'eau issue des pollutions diffuses du bassin versant et aux perturbations hydrauliques (niveaux d'eau, inondations d'hiver). Enfin, le développement d'espèces envahissantes doit faire l'objet d'une surveillance et d'actions adaptées afin d'éviter des dégradations écologiques (jussie, ragondin, Écrevisse de Louisiane notamment).

■ Incidences prévisibles sur les zones Natura 2000

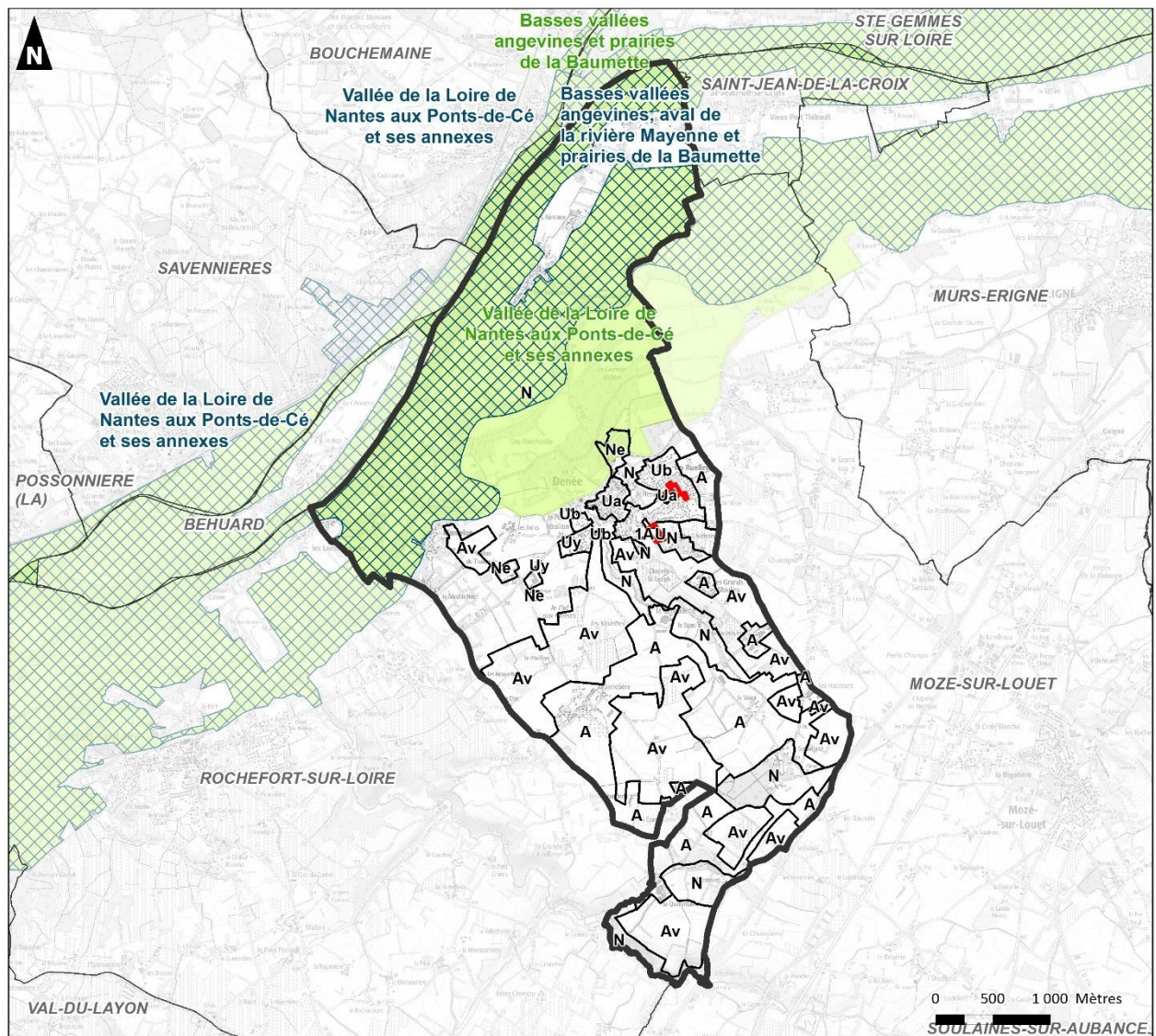
Au niveau du PLU de Denée, L'ensemble des zones Natura 2000 est identifié en zone naturelle permettant uniquement l'évolution des habitations existantes et les exploitations agricoles, afin de faciliter les conditions d'élevage.

La cartographie ci-après montre que **les secteurs de projets d'urbanisation se situent en dehors des zones Natura 2000**. Considérant leur localisation au plus près d'espaces urbanisés et en dehors de continuités écologiques en connexion avec cette dernière.

Seul **le secteur Ne à vocation d'équipement public** pourrait avoir une incidence sur la ZPS FR5212002 - Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes. **Néanmoins ce dernier est encadré par la protection sur les zones humides identifiées au PLU, qui limite les possibilités de bâtir, et la nécessaire mise en place des mesures ERC au stade du projet.**



Incidences du PLU sur les Natura 2000

Sources : INPN - Cadastre
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée
  Limite de zone
  Site de projet

 Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
 Zone de Protection Spéciale (ZPS)
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

Figure 41. Réseau NATURA 2000 et secteurs de projet

2.3.1.2 Les principales ZNIR (hors NATURA 2000)

Sous la dénomination ZNIR (Zones Naturelles d'intérêt Reconnu), il est entendu les zones d'inventaire, de protection ou faisant l'objet de contrat de préservation : ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles du Département, Réseau Natura 2000, Arrêtés de Protection de Biotope, etc.

Sur le territoire de la commune, ces zones sont :

Zone naturelle	Code	Intitulé	Caractéristiques
ZNIEFF de Type 1	520015596	Lit mineur, berges et îles de Loire entre les Ponts-De-Cé et Mauves-sur-Loire	Cette zone ligérienne abrite aussi une flore et une végétation particulièrement intéressante. On y observe entre autres la présence de plusieurs espèces végétales rares, certaines protégées au niveau national ou régional. Elle correspond à une vaste zone incluant le lit mineur du fleuve et ses berges boisées (ripisylves) ainsi que ses îles occupées par des prairies bocagères et des peupleraies, ses grèves exondées en période d'étiage, etc... Ces dernières ainsi que les berges érodées et les prairies abritent durant la saison de reproduction diverses espèces d'oiseaux rares ou menacées dans la région. Le fleuve constitue par ailleurs un site d'étape intéressant pour de nombreuses autres espèces d'oiseaux lors des migrations (ardeidés, limicoles, laridés, passereaux, etc.). Il constitue aussi un axe de migration important pour plusieurs espèces de poissons devenus très rares (Saumon Atlantique, Aloses, Lamproie). On y note aussi la présence d'autres représentants de notre ichtyofaune (espèces non migratrices) rare dans la région. La variété des milieux aquatiques (eaux stagnantes des boires et des bras secondaires, eaux courantes du lit mineur..) permet aussi la présence d'une intéressante diversité d'Odonates, de Trichoptères, d'Ephéméroptères, dont certaines espèces particulièrement rare dans notre région. Les milieux terrestres (bocages, prairies, boisements divers) abritent aussi une grande diversité entomologique (Lépidoptères, Rhopalocères, Orthoptères, Coléoptères, etc...) et en particulier un coléoptère rare et protégé en France.
ZNIEFF de Type 1	520015398	Coteaux schisteux de Mantelon et Denée	Dans le prolongement de la Roche de Mûrs (Murs-Erigné), ces deux coteaux schisteux présentent des pelouses sèches comportant plusieurs espèces rares ou protégées. Par ailleurs, les rochers ou murets humides, exposés au nord, permettent le développement de vastes peuplements de ptéridophytes. Au sein de celles-ci, des populations d'hybrides de grand intérêt se sont développées.
ZNIEFF de Type 1	520004443	Prairies entre Loire, Louet et Aubance	Situé entre la Loire et le Louet, ce secteur de prairies inondables constitue une zone majeure de la vallée de la Loire. Il a cependant été fortement dégradé ces dernières années par la mise en culture et les plantations de peupliers, notamment entre Aubance et Louet , ce qui explique que ce secteur soit maintenant exclu de la type 1. Malgré tout, il possède encore de bonnes potentialités. L'intérêt ornithologique y est élevé en hiver et lors de la

Zone naturelle	Code	Intitulé	Caractéristiques
			migration prénuptiale (zone de stationnement pour les Anatidés et Limicoles), puis en saison de reproduction pour des espèces prairiales comme le Râle des Genêts. Le réseau de haies permet le maintien d'une bonne population de Chouettes chevêches. Les fossés et boires accueillent de nombreuses espèces d'amphibiens, ainsi qu'un crustacé peu commun : Lépidurus apus. L'intérêt botanique, très élevé, est lié à la présence d'espèces typiques des prairies inondables et des bords de fossés ou mares. 9 espèces protégées sont présentes, dont 3 au niveau National.
ZNIEFF de Type 2	520013069	Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne	Vaste zone comprenant le lit mineur du fleuve dans sa partie fluviale et fluvio-maritime avec ses grèves exondées en période d'étiage et à marée basse, ses nombreuses îles semi-boisées, et la vallée alluviale (lit majeur) et ses abords occupés par de vastes prairies naturelles ouvertes ou bocagères, des zones humides variées (boires, marais annexes), avec des vallons et coteaux boisés et localement des faciès rocheux, etc... L'ensemble présente un grand intérêt tant sur le plan écologique et faunistique que floristique avec une flore remarquable comprenant de nombreuses plantes rares dont plusieurs protégées au niveau national ou régional. Sur le plan ornithologique de par la qualité et la diversité de son avifaune nicheuse, migratrice et hivernante, le site est particulièrement remarquable.

Figure 42. ZNIR présente sur le territoire communal

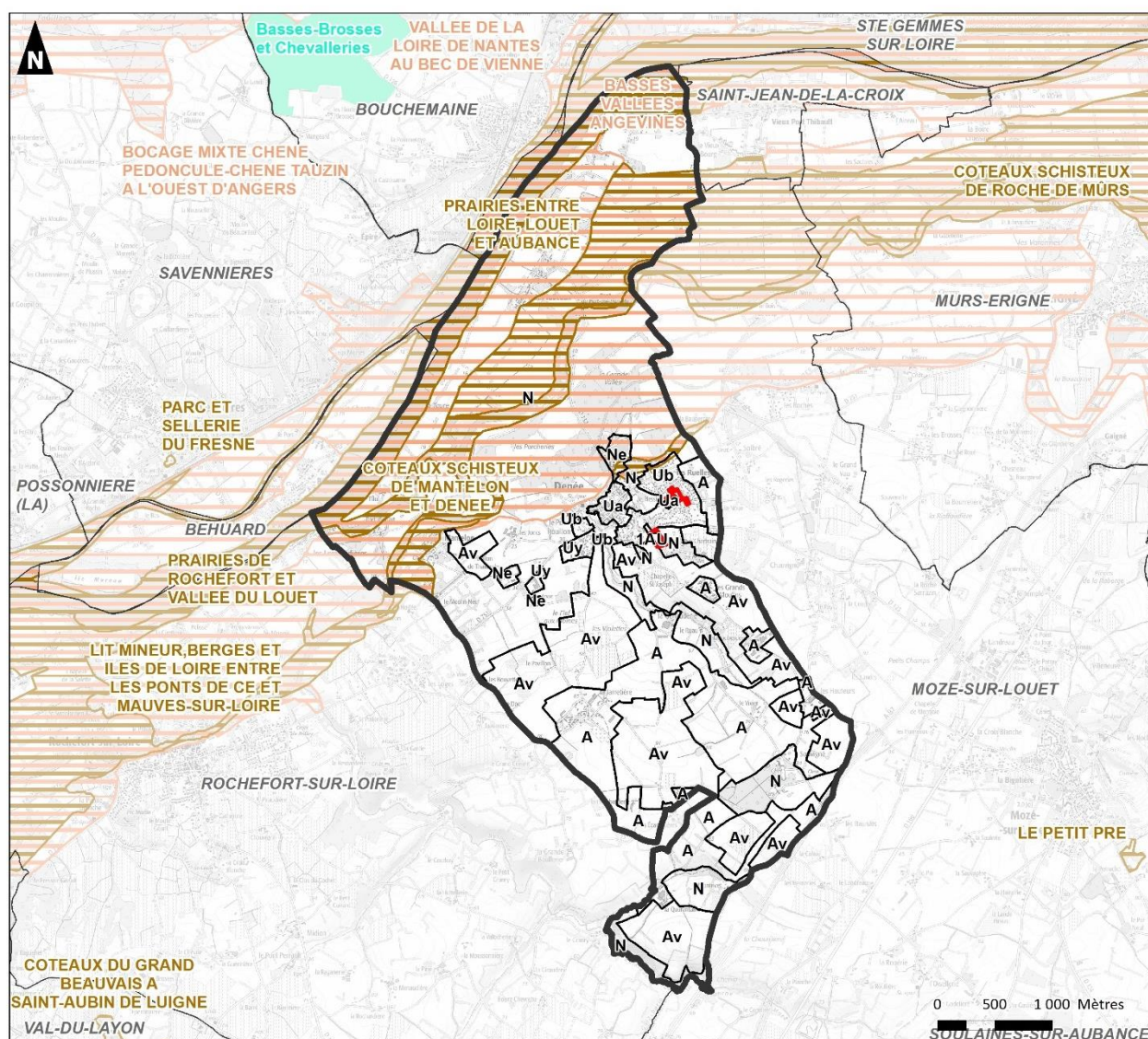
La description complète des ZNIR est consultable au chapitre « Rapport de présentation ; Tome 1 - Diagnostic ».

La cartographie, présentée ci-après, permet de mettre en lumière : qu'**aucun secteur d'OAP, retenu dans la version arrêtée du PLU, n'est situé sur ces zones naturelles.**

L'impact des 4 secteurs d'OAP en extension urbaine sur les ZNIR sont définis à la suite du rapport.



Incidences du PLU sur les ZNIR



Sources : INPN - Cadastre
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

 Réserve Naturelle Régionale
 ZNIEFF de Type 1
 ZNIEFF de Type 2

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

Figure 43. ZNIR et secteurs de projet

2.3.1.3 Les principales continuités écologiques

Selon le SRCE, la commune de DENÉE est concernée plusieurs secteurs à enjeux :

■ Les réservoirs de biodiversité

La commune est concernée par des réservoirs de biodiversité en lien avec la trame verte et la trame bleue :

Les principaux réservoirs de biodiversité de la commune identifiés par le SRCE et le SCOT Loire Angers se concentrent :

- Au Nord, sur la Vallée de la Loire et ses affluents ;
- Au Sud aux abords du vallon de la Boucharderie ;

■ Les corridors

- **Trame verte :**

Aucun réservoir de la trame verte est identifié sur la commune. L'Atlas des zones humides et du bocage réalisé dans le cadre de la révision du PLU a cependant permis de préciser les corridors des prairies humides et bocagers.

- **Trame bleue :**

La trame bleue se constitue de la Loire, le Louet, l'Aubance et un ruisseau qui prend sa source sur la commune et la traverse du Nord au Sud en passant par le bourg de Denée.

La cartographie, présentée ci-après, présente les connectivités identifiées à l'échelle locale issues du « *Diagnostic écologique des parcelles potentiellement ouvertes à l'urbanisation de l'évaluation environnementale* ». Elle permet de mettre en lumière : qu'**aucun secteur d'OAP, retenu dans la version arrêtée du PLU, n'est situé sur ces zones naturelles. Les prairies humides traversant le bourg ont été identifiées en zone naturelle.**

L'impact des 4 secteurs d'OAP en extension urbaine sur les continuités écologiques sont définis à la suite du rapport.

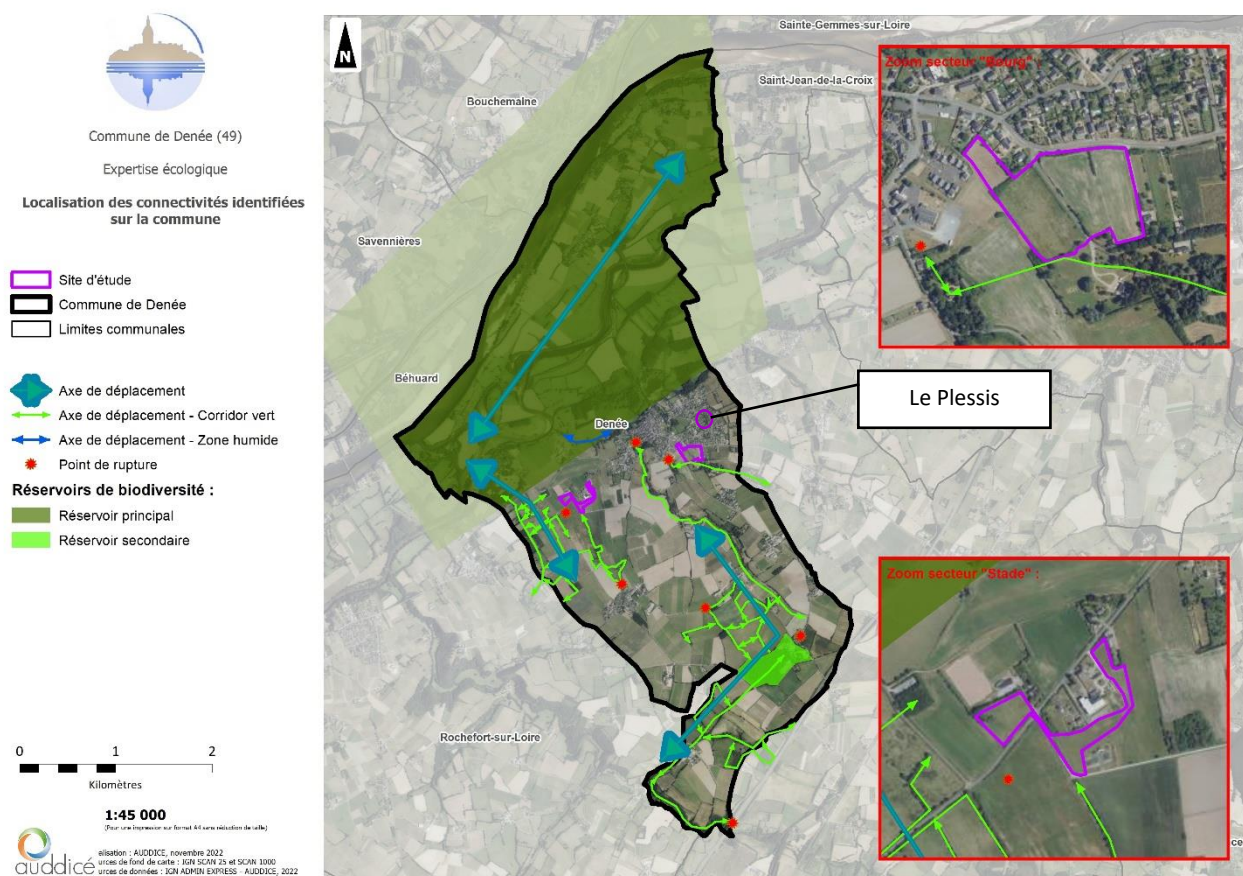


Figure 44. Localisation des connectivités identifiées

2.3.1.4 Les zones humides

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Denée protège plusieurs secteurs de zones humides issues de l'Atlas des zones humides et du bocage.

La synthèse de l'Atlas est disponible au Tome 4 du Rapport de Présentation.

Ces zones humides identifiées par l'Atlas représentent une superficie totale de **432 hectares** et sont divisées en 4 niveaux d'enjeu : nul, faible, modéré, fort.

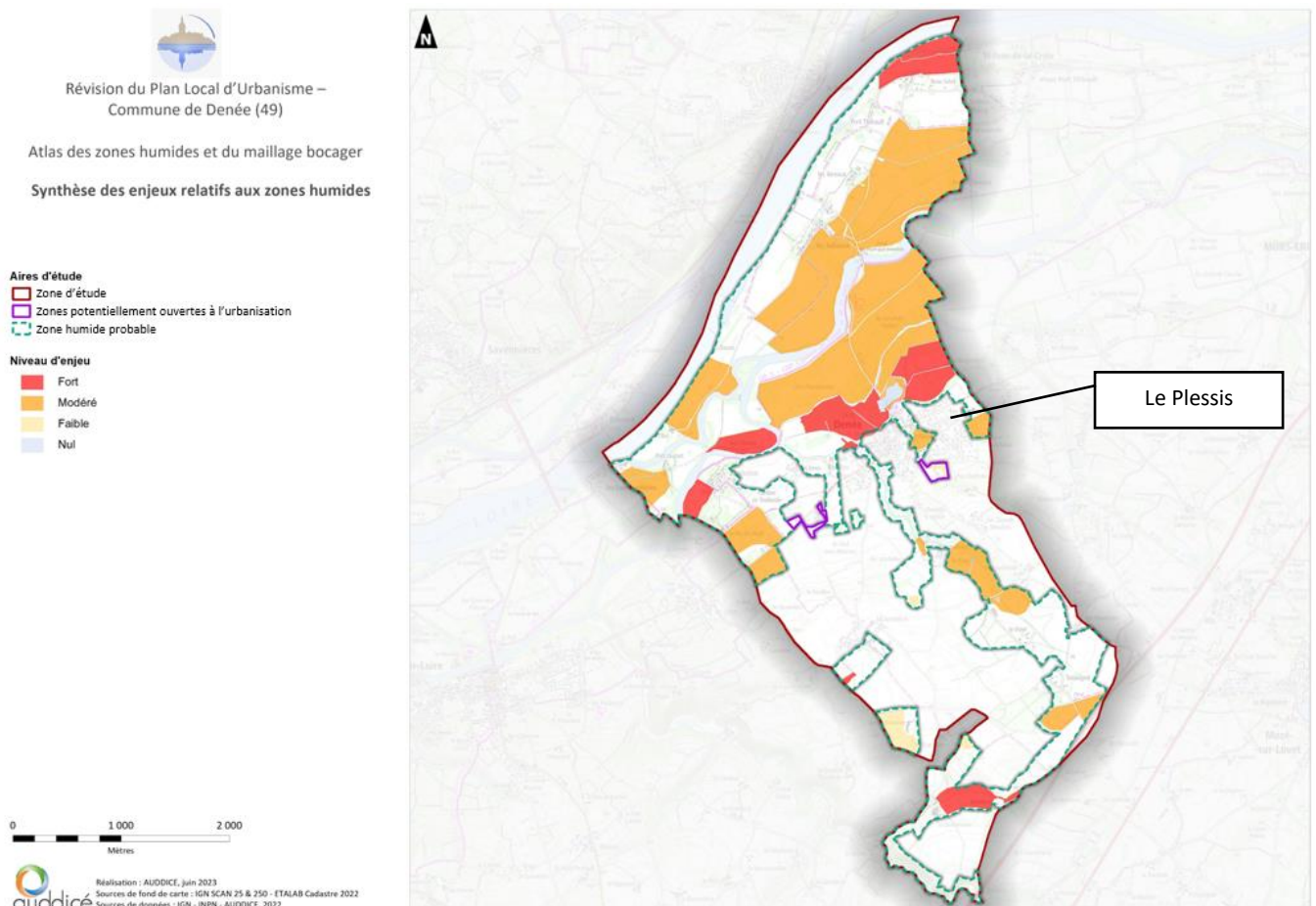


Figure 45. Enjeux sur les zones humides issues de l'Atlas des zones humides et du maillage bocager - 2024

Ces dernières sont présentées sur la carte en page suivante.

L'impact des 4 secteurs d'OAP en extension urbaine sur les zones humides sont définis à la suite du rapport.

2.3.2 Enjeux écologiques des secteurs constructibles

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs secteurs de projet ont été identifiés comme susceptibles d'accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux.

Dans cette mesure les principaux secteurs de projet ont bénéficié d'une analyse écologique et d'investigations de terrain portant sur la faune, la flore, les habitats naturels, les continuités écologiques et les zones humides.

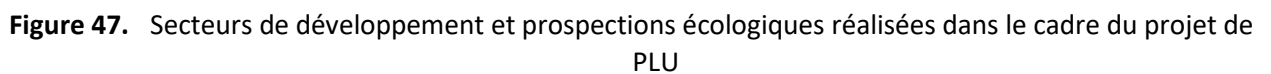
Les secteurs de renouvellement urbain n'ont pas fait l'objet d'investigation. Des mesures ont cependant été mises en place le secteur « Le Plessis » sur les continuités écologiques.

L'exhaustivité des prospections écologiques est disponible aux Tome 3 : Diagnostic écologique des parcelles potentiellement ouvertes à l'urbanisation de l'évaluation environnementale.

En absence d'étude écologique, les enjeux sont déterminés en fonction du cadre naturel observé à l'intérieur et à proximité directe du site.

Figure 46. Secteurs de développement et prospections écologiques réalisées dans le cadre du projet de PLU

Projets de développement	Expertises écologiques réalisées	Enjeux évalué	Secteur retenu
Le Plessis	Non	Faible	OUI
Chemin du Puy Chartrain	Oui	Un enjeu de conservation des continuités écologiques est identifié, enjeu considéré comme faible à très faible , au niveau de la continuité de haie et boisement lâche en connexion avec le secteur étudié. Il conviendra de préserver cette entité ainsi que les entités en connexion avec cette dernière (haie, boisement...).	OUI
Stade	Oui	Au regard des résultats, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme faibles à modérés selon les habitats identifiés. Les milieux semi-ouverts arbustifs et les haies des parcelles agricoles sont utilisés par la majorité des espèces inventoriées.	NON



2.3.3.2 Mesure ERC concernant les zones Natura 2000

Les zones Natura 2000 se concentrent sur la Vallée de la Loire. Le corpus réglementaire du PLU y prévoit

- Une identification en zone Naturelle du PLU, permettant uniquement l'évolution restreinte des habitations existantes et les activités agricoles.
- L'identification des haies, alignements d'arbres et boisements protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- L'identification du réseau hydrographique et des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- La protection des zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, **qui concerne également le secteur Ne, autorisant les équipements publics de mise en valeur du plan d'eau.**
- L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » assurant la protection et la valorisation des composantes du patrimoine naturel et paysagers au sein des nouveaux secteurs de développement urbain.

En plus du règlement du PLU, l'accumulation des règles du PVAP et du PPRI et du plan de gestion UNESCO s'appliquent. Les zones Natura 2000 sont donc très encadrées et le PLU n'aura pas d'incidence notable sur ces milieux.

2.3.3.3 Mesure ERC particulière liée à la mise en œuvre d'une OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques »

Le PLU a prévu la réalisation d'une OAP « « mise en valeur des continuités écologiques » » visant à proposer des recommandations et prescriptions en faveur des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal. Elle traite notamment :

À l'échelle communale :

- La prise en compte des sites d'intérêt reconnu ;
- La préservation des réservoirs de biodiversité communaux ;
- Les zones tampons à préserver autour des espaces urbanisés et la perméabilité des clôtures ;
- La gestion des corridors ;
- La préservation des berges des cours d'eau et des milieux humides ;
- L'adaptation des éclairages publics aux insectes et chiroptères dans le cadre de la prise en compte des trames noires.

À l'échelle des projets d'aménagement d'ensemble

- La gestion des espaces publics/ et collectifs et leur végétalisation ;
- La préservation du patrimoine vert existant ;
- La gestion des nouvelles plantations ;
- Le traitement des clôtures afin de limiter les obstacles à la petite faune, mais aussi à l'écoulement des eaux

Cette OAP permet de renforcer les protections réglementaires présentes dans les règlements (écrit et graphique). Ainsi elle permet d'affiner au cas par cas la prise en compte des enjeux en termes de continuité écologique via des prescriptions au sein des autorisations d'urbanisme. Elle apporte des éléments de précisions et des recommandations en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques aux usagers dans la réalisation de leur projet. Elle permet en dehors des espaces réglementaires (boisements protégés au règlement graphique par exemple) d'orienter les choix d'aménagement en faveur des continuités écologiques.

Cette OAP peut permettre, via des prescriptions sur les arrêtés de décisions des autorisations d'urbanisme, de renforcer la prise en compte des continuités écologiques à l'échelle du territoire.

2.3.3.4 Mesures ERC prévues sur les secteurs de projet

En complément de l'OAP thématique proposée ci-dessus, certaines dispositions ont été prises à chaque OAP sectorielles :

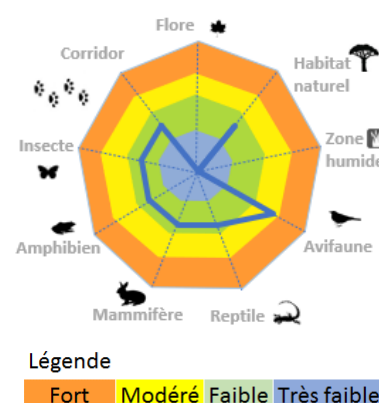
Certaines mesures sont identiques aux mesures écologiques ou paysagères.

■ Les enjeux et mesures du secteur « Bourg » (OAP « Chemin du Puy Chartrain »)

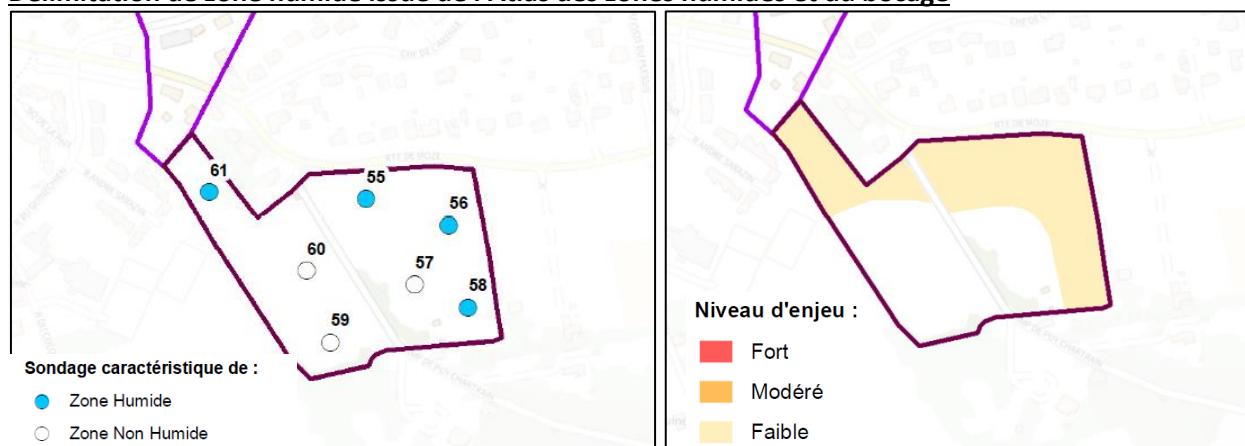
Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Bourg » (OAP « Chemin du Puy Chartrain »)

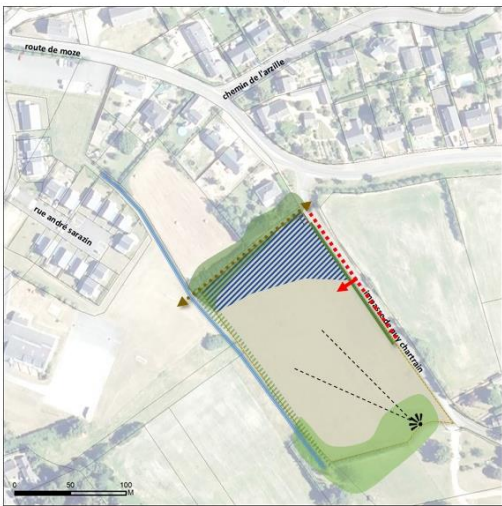


Diagramme des enjeux écologiques **potentiels** par groupe étudié

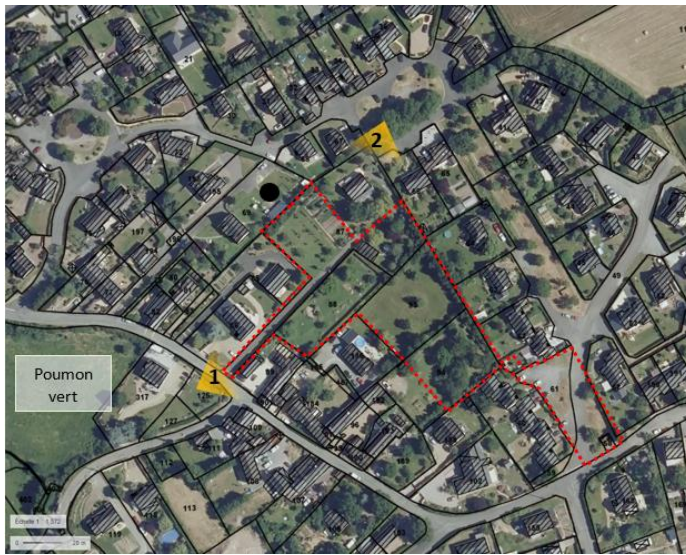


Délimitation de zone humide issue de l'Atlas des zones humides et du bocage



Mesures proposées Enjeu faible à modéré	Mesures intégrées dans l'OAP sectorielle Incidence résiduelle faible
Mesures d'évitement ME1 : Préserver les emprises à enjeux forts à modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises Mesures de réduction MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales. Mesures d'accompagnement MA1 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement MA2 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie MA3 : Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes	• Réduction du périmètre de la zone 1AU constructible à vocation d'habitat et intégration de la zone humide afin d'y inscrire des orientations de conservation. • Appliquer les principes de l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » • Favoriser une gestion à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ; • Préserver de toutes constructions la zone humide identifiée ; • Préserver la végétation existante sur le site et renforcer les lisières végétales vers les zones agricoles et naturelles ; • Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales ; • S'inspirer de l'habitat traditionnel : habitation au plan nettement rectangulaire, souvent en longère, couverture à pente pour les volumes principaux ...  Commune de Denée OAP « Chemin du Puy Chartrain »  Légende <u>Éléments existants :</u> - Périmètre de l'OAP - Poste de transformation électrique existant - Haie et/ou mur à préserver - Trame végétale à préserver - Cours d'eau / fossé à préserver - Zones humides à préserver <u>Éléments à créer :</u> - Un ou deux accès motorisés à créer pour création de voie de desserte, pas d'accès direct au lot autorisé - Principe d'accès piétonniers à créer - Trame végétale arbustive et arborée à créer/préserver - Trame verte d'accompagnement du ruisseau à créer - Cône de vue à préserver vers le clocher : à définir

■ Les enjeux et mesures du secteur « Le Plessis »

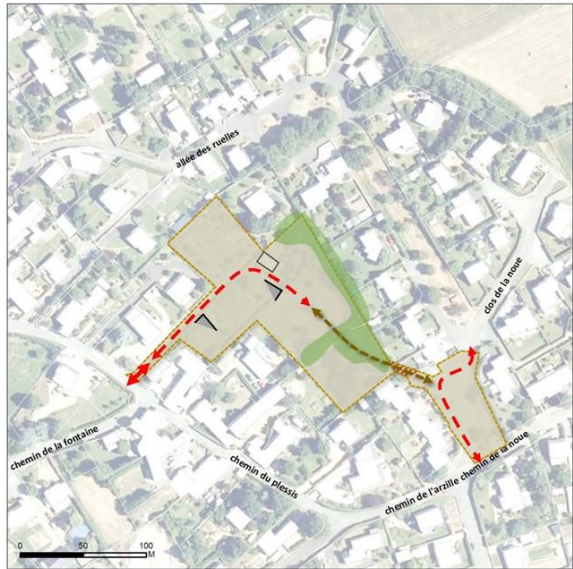


Caractéristiques du secteur :

Le site correspond à un ensemble de dents creuses et de terrains densifiables ainsi qu'à une vaste emprise publique peu fonctionnelle.

Enjeu majeur du secteur :

Préserver les éléments structurants (haies et fourrés)

Mesures proposées Enjeu faible à modéré	Mesures intégrées dans l'OAP sectorielle Incidence résiduelle faible
Non étudié dans le cadre des prospections écologiques.	• Appliquer les principes de l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » • Préserver les haies arbustives et bocagères présentes sur le site ; • Conserver au moins cinq sujets arborés existants (pouvant être dans les haies citées ci-dessus) ;  Commune de Dénée OAP « Le Plessis »  Légende <u>Éléments existants :</u> ■ Périmètre de l'OAP ■ Trame végétale à préserver □ Bâtiment dont le foncier peut être valoriser après démolition <u>Élément à créer :</u> ➡ Principe d'accès à créer ➡ Principe de voirie à créer ➡ Liaison à minima piétonne ▲ Principe d'accroche bâtie structurant l'espace public ■ Emplacement réservé

■ Les enjeux et mesures du secteur « Stade »

Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Stade »

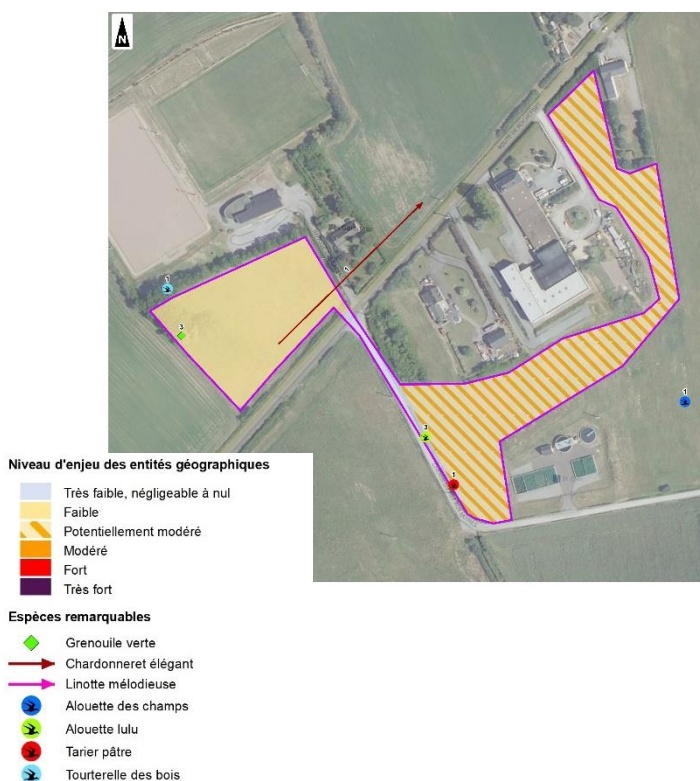
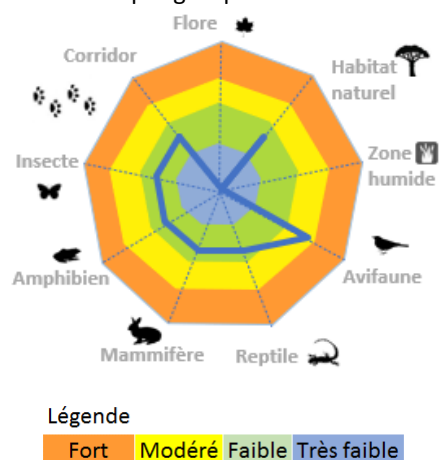
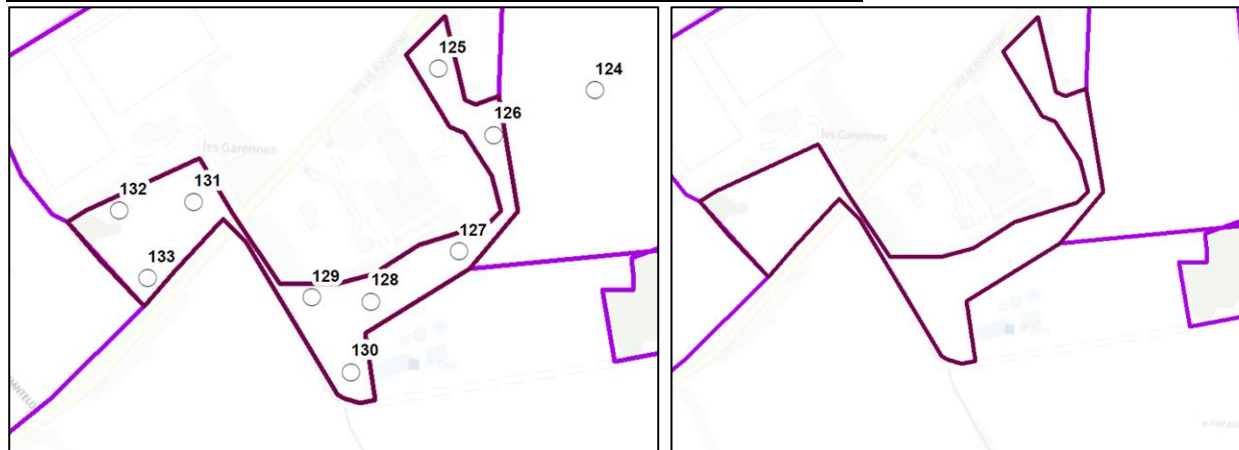


Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié



Délimitation de zone humide issue de l'Atlas des zones humides et du bocage

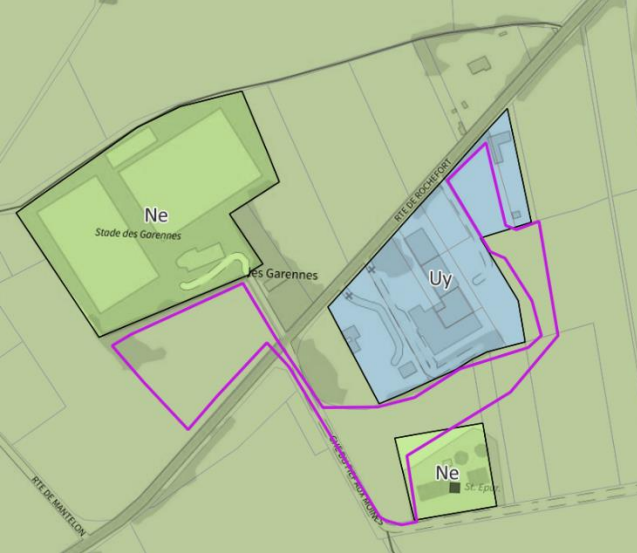


Sondage caractéristique de :

- Zone Humide
- Zone Non Humide

Niveau d'enjeu :

- Fort
- Modéré
- Faible

Mesures proposées Enjeu faible à modéré	Mesures intégrées dans l'OAP sectorielle Incidence résiduelle faible
Mesures d'évitement ME1 : Préserver les emprises à enjeux forts à modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises Mesures de réduction MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales Mesures d'accompagnement MA1 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement MA2 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie MA3 : Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes	- Le secteur a été en grande partie identifié en zone N du PLU sauf sur le dent creuse au niveau de la zone d'activité du Fief aux Moines. - Sur ce secteur l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » s'appliquent.  Secteur Uy : secteur urbain à vocation principale économique Zone N : zone naturelle Secteur Ne : secteur naturel à vocation d'équipements

2.3.4 Synthèse

Le PLU a mis en œuvre une politique de protection renforcée de la biodiversité que ce soit à travers son règlement écrit ou graphique en protégeant les composantes de son patrimoine naturel : mares, zones humides, cours d'eau, haies.

De plus, le PLU s'est doté d'une OAP encadrant la valorisation des continuités écologiques s'appliquant à plusieurs l'échelle du territoire : commune, aménagements logements.

Les OAP sectorielles bénéficient de mesures permettant de valoriser le patrimoine naturel présent et de renforcer le couvert végétal.

Les secteurs de projet en extension urbaine ont bénéficié de prospections écologiques et de zones humides sur le terrain permettant de définir les enjeux de chaque site, les impacts du PLU et les mesures à mettre en œuvre. Les impacts résiduels sont au plus majorant de niveau faible.

En plus de l'ensemble des mesures ERC prévues au PLU de Denée, l'accumulation des règles du PVAP et du PPRi et du plan de gestion UNESCO s'appliquent. Les zones Natura 2000 sont donc très encadrées et le PLU n'aura pas d'incidence notable sur ces milieux.

Dans le cadre de la révision du PLU, une **incidence faible est retenue concernant l'impact sur la biodiversité et les continuités écologiques pour l'ensemble des secteurs de projets.**

2.4 Incidences et mesures sur la ressource en eau

Ce paragraphe vise à analyser les incidences potentielles induites par le projet. L'ensemble des OAP, ont fait l'objet de croisements afin de vérifier les incidences potentielles sur la ressource en eau. Les secteurs ont été croisés avec :

- Le réseau hydrographique
- Les zones à enjeu en eau potable définies par le SDAGE
- Les captages prioritaires ;
- Les périmètres de protection des captages

Les zones humides sont traitées dans la partie dédiée à la biodiversité.

2.4.1 Protection du réseau hydrographique

La commune de Denée est située dans le lit des trois cours d'eau principaux présents sur la commune : la Loire, le Louet et l'Aubance. Aucun des 2 secteurs projetés n'est localisé à moins de 50 m d'un cours d'eau.

2.4.2 Protection de la ressource en eau

Selon les données de l'ARS, la commune dépend pour sa fourniture d'eau potable du réseau de Rochefort-sur-Loire, lui-même alimenté par **le captage d'eau de Rochefort-sur-Loire – La Chapelle et par le captage d'eau de Les Ponts-de-Cé**

Les périmètres de protection du captage n'ont pas d'emprise sur la commune de Denée mais sur les communes de Rochefort-sur-Loire et Les Ponts-de-Cé.

Aucun secteur couvert par une OAP n'est situé sur un périmètre de protection des captages ni sur une aire d'alimentation des captages en eau potable ni à proximité d'un captage prioritaire.

2.4.3 Mesures ERC

2.4.3.1 Mesures ERC prévues au PLU

Les mesures prévues au PLU sont les suivantes :

- L'identification au règlement graphique du réseau hydrographique, des zones humides et des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme avec des dispositions réglementaires permettant leur préservation.
- L'identification au règlement écrit de règles visant un éloignement des constructions par rapport au réseau hydrographique et aux mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Le PLU prévoit également de limiter les risques de ruissellement en garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives.

Complété par le repérage du maillage bocager identifié dans le règlement graphique et protégé dans les dispositions du règlement écrit.

2.4.3.2 Mesures ERC prévues aux OAP

Protection du réseau hydrographique, zones humides et des mares

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
Le Plessis	Non concerné
Chemin du Puy Chartrain	Protection du secteur de zone humide au nord du terrain ouvert à l'urbanisation.

Gestion des eaux pluviales :

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
Le Plessis	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives.
Chemin du Puy Chartrain	- Préserver le fossé permettant la gestion des eaux pluviales ; - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ; - Favoriser une gestion à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;

2.4.4 Synthèse

A travers les mesures inscrites dans les OAP et dans le règlement écrit et graphique, aucune incidence négative sur la ressource en eau, que ce soit en qualité ou en quantité n'est attendue. Des mesures complémentaires sont également inscrites au volet biodiversité et à la préservation du patrimoine naturel venant renforcer la préservation de la ressource.

La limitation de l'imperméabilisation et les prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales seront de nature à avoir une incidence positive sur l'infiltration des eaux.

Dans le cadre de la révision du PLU, une **incidence faible** est retenue concernant l'impact sur la ressource en eau.

2.5 Incidences et mesures concernant le patrimoine

2.5.1 Préservation du patrimoine bâti

La commune de Denée regorge d'une multitude d'éléments de patrimoine, protégés au titre des Monuments Historiques. Cette richesse patrimoniale s'est traduite par la création d'une ZPPAUP, puis d'un PVAP et 3 Périmètres Délimités des Abords en cours d'élaboration, qui seront sans doute approuvés avant l'approbation du PLU. Le bourg historique de Denée est par ailleurs un site inscrit.

A ce patrimoine protégé s'ajoute un patrimoine bâti non protégé relativement conséquent.

Le diagnostic complet du patrimoine bâti et paysager est disponible au Tome 1 du Rapport de Présentation.

Tableau 4. Localisation des secteurs de projet par rapport au patrimoine protégé :

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
Le Plessis	Hors périmètres de protection
Chemin du Puy Chartrain	Situé au sein du PVAP

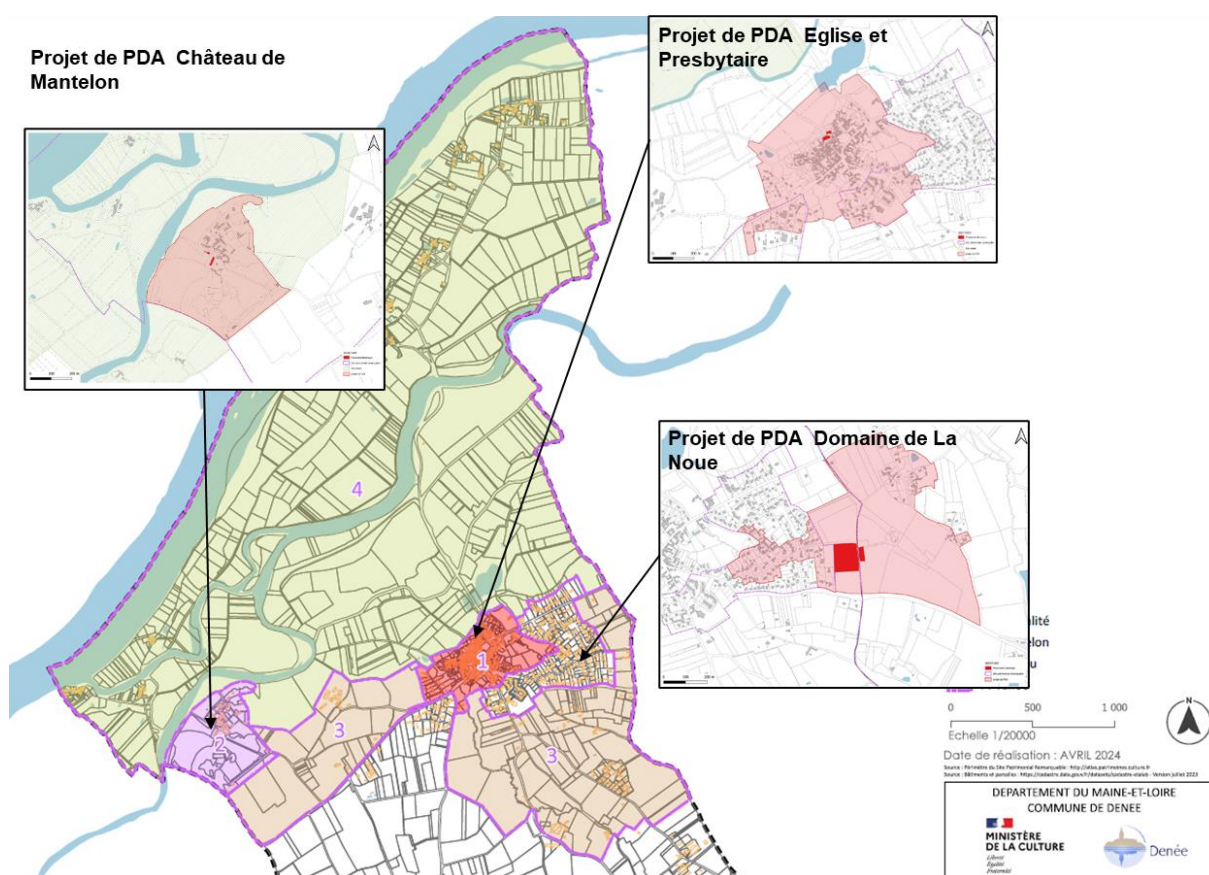


Figure 48. Superposition des périmètres du PVAP et des Périmètre Délimités des Abords de Monuments Historiques.

2.5.2 Préservation du patrimoine naturel

Le territoire communal se caractérise par une diversité des paysages avec notamment le plateau viticole, les vallées, le secteur bocager qui occupent la plus grande partie du territoire, mais également un paysage urbain avec le bourg et de nombreux écarts.

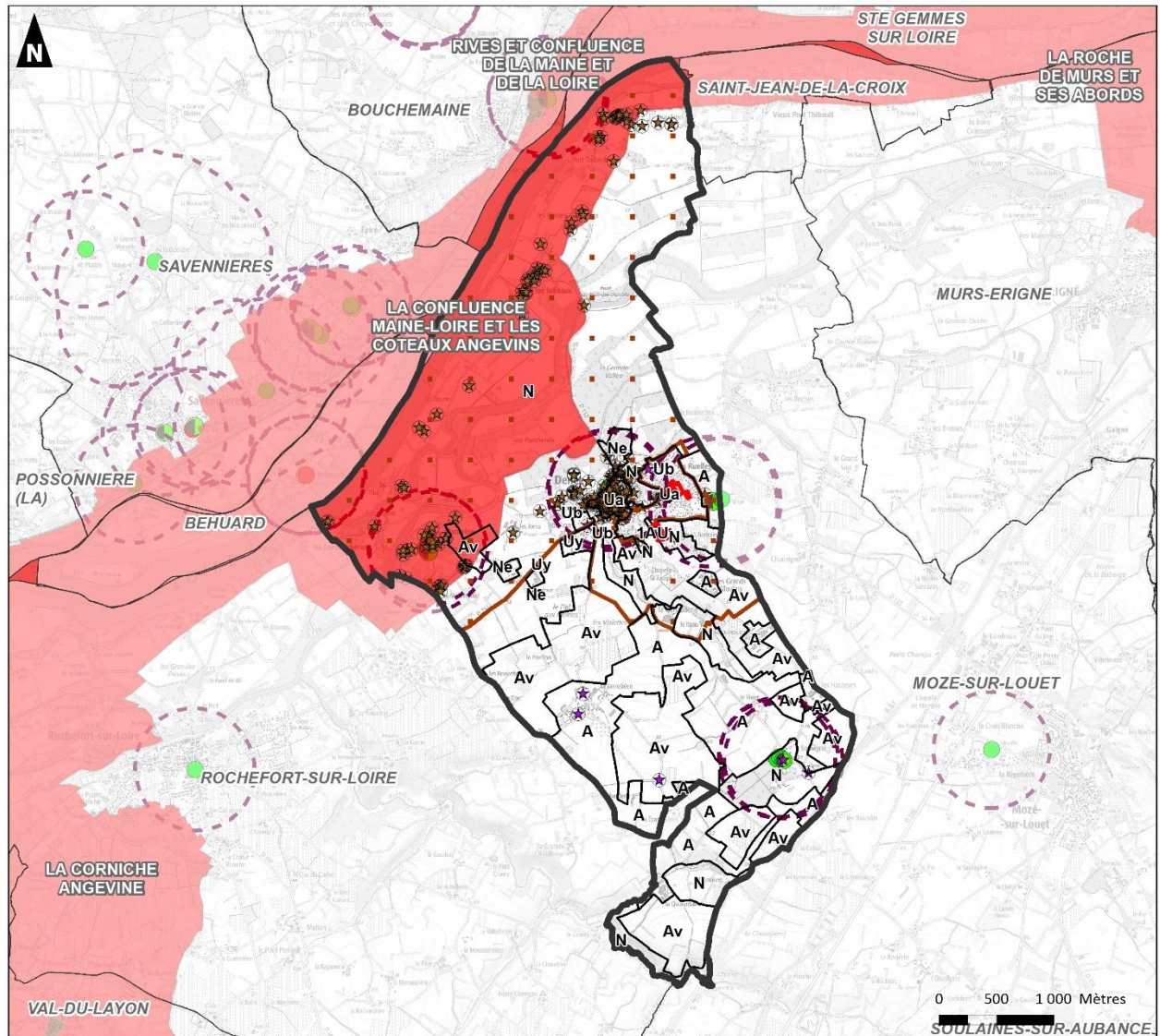
Le paysage de la commune est valorisé par :

- Le Val de Loire est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 2000. Cette inscription constitue une reconnaissance internationale et consacre les efforts menés à l'échelle du bassin de la Loire, en particulier depuis 1994 avec la mise en œuvre du premier Plan Loire Grandeur Nature. En 2012, un plan de gestion a été réalisé par la DREAL.
- La confluence Maine-Loire et les coteaux Angevins - site classé en 2010.

Le diagnostic complet du patrimoine bâti et paysager est disponible au Tome 1 du Rapport de Présentation.



Localisation du patrimoine

Sources : Géorisques - Cadastre
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée
  Limite de zone
  Site de projet

-  Patrimoine bâti et arbres remarquables identifiés par le PVAP
-  Périmètre du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine
-  Élément de patrimoine identifié au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme

Sites classés ou inscrits

-  Classé
-  Inscrit

Protection au titre des abords de monuments historiques

-  Périmètre de protection (500m)

Monument historique

-  Classé
-  Inscrit
-  Partiellement Classé
-  Partiellement inscrit

Figure 49. Zonage du PLU et enjeux patrimoniaux

2.5.3 Qualité des entrées de villes

Pour rappel, 4 entrées principales permettent d'accéder au bourg de Denée.

Notons que l'OAP du Chemin du Puy Chartrain s'insère dans l'axe visuel de la RD 123 (Route de Mozé) qui marque la limite Sud du bourg.

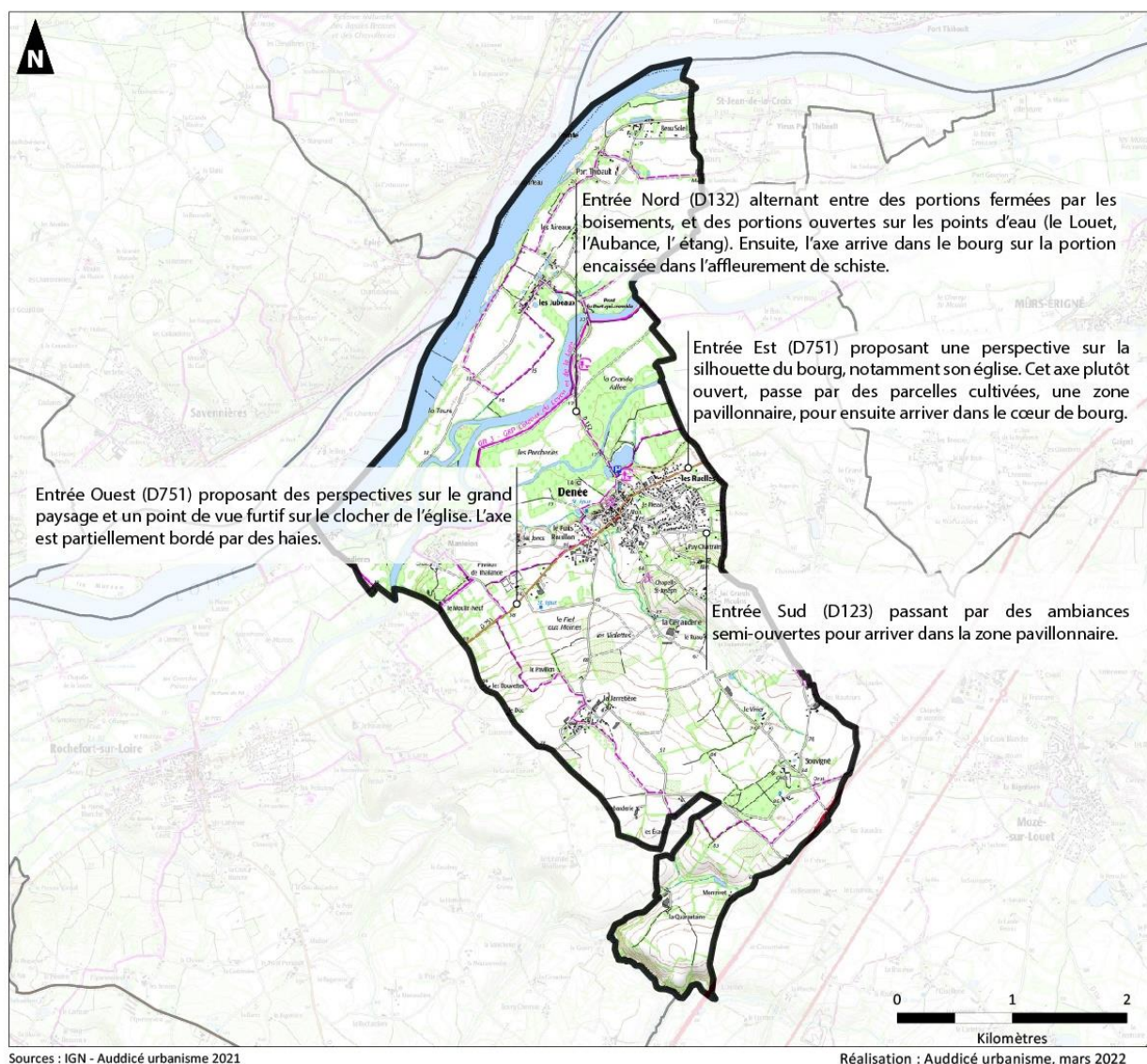


Figure 50. Entrées de villes principales

2.5.4 Mesures ERC

2.5.4.1 Mesures ERC prévues au PLU

Protection patrimoine bâti :

Le PLU peut difficilement être plus protecteur des espaces à enjeux (UNESCO, sites Classés, Monuments Historiques) que le Plan de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Ainsi le règlement du PLU de Denée d'appuie sur ce document et y fait référence, tout en recherchant une harmonisation des règles architecturales et paysagères. De nombreuses dispositions du PVAP sont reprises sur l'ensemble de la commune, dans les limites de ce que le PLU peut réglementer par rapport aux matériaux et modes de faire.

Protection patrimoine naturel : (reprise des mesures proposées dans le cadre du volet biodiversité du projet)

- L'identification des haies, alignements d'arbres et boisements protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .
- L'identification des espaces verts protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- L'identification du réseau hydrographique et des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : L'ensemble des cours d'eau existants ainsi que des mares sur la commune a fait l'objet d'un repérage dans le règlement graphique.
- La protection des zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : délimitation des zones humides inscrite au plan de zonage conformément aux demandes du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Sèvre-Nantaise.

2.5.4.2 Mesures ERC concernant les OAP

Patrimoine Bâti

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
Le Plessis	• Appliquer les principes de l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » • Appliquer les principes de l'OAP thématique « Densification » concernant la gestion des accès. • Préserver les haies arbustives et bocagères présentes sur le site ; • Conserver au moins cinq sujets arborés existants (pouvant être dans les haies citées ci-dessus) ; • Adopter un principe d'accroche bâtie à l'alignement des espaces publics ou de front bâti dans le but de les structurer ; • S'inspirer de l'habitat traditionnel : habitation au plan nettement rectangulaire, souvent en longère, couverture à pente pour les volumes principaux ...
Chemin du Puy Chartrain	• Appliquer les principes de l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » • Appliquer les principes de l'OAP thématique « Densification » concernant la gestion des accès.

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
	• Conserver un cône de vue depuis le site sur le clocher de l'église ; • Garantir la défense incendie pour la totalité des constructions ; • Préserver le fossé permettant la gestion des eaux pluviales ; • Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ; • Favoriser une gestion à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ; • Préserver de toutes constructions la zone humide identifiée ; • Prendre en compte les contraintes topographiques du site, notamment pour l'accessibilité PMR et en limitant les terrassements des constructions ; • Préserver la végétation existante sur le site et renforcer les lisières végétales vers les zones agricoles et naturelles ; • Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales ; • S'inspirer de l'habitat traditionnel : habitation au plan nettement rectangulaire, souvent en longère, couverture à pente pour les volumes principaux ...

2.5.5 Synthèse

L'insertion paysagère des constructions est encadrée sur les secteurs à fort enjeux par le règlement du PVAP et soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France au sein des Périmètres Délimités des Abords.

Les dispositions prévues par le PLU (règlement écrit et graphique, zonage, OAP) s'appuient sur les dispositions du PVAP permettre de préserver et de valoriser le patrimoine bâti et naturel communal et permettre de favoriser l'intégration de nouvelles constructions. La valorisation du patrimoine et végétal existant et son développement est renforcé dans un double objectif de proposer un cadre de vie de qualité.

Dans le cadre de la révision du PLU, une incidence faible est retenue concernant l'impact sur le patrimoine bâti et sur le patrimoine naturel.

Dans le cadre du PLU de Denée, aucun étalement urbain n'est imaginé en entrée de ville, le PLU permet ainsi de préserver les entrées de villes existantes.

Concernant l'OAP du chemin du Puy Chartrain, qui s'insère dans l'axe visuel de la RD 123 (Route de Mozé) marquant la limite Sud du bourg, il est à noter que la double protection des haies au PLU et au PVAP et les prescriptions en matière de plantations au sein du projet devraient réduire significativement l'incidence visuelle du projet.

Dans le cadre de la révision du PLU, une incidence faible est retenue concernant l'impact sur les entrées de ville.

2.6 Incidences et mesures concernant l'activité agricole

2.6.1 Réduction de la consommation des terres agricole

Le PLU de Denée prévoit une consommation foncière d'environ 1,3 ha à vocation d'habitat sur les terres

Dans le cadre de la révision du PLU Denée, le potentiel de développement a été étudié au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Seul un secteur d'OAP ont été déterminé en extension urbaine en zone à urbaniser pour une surface de 0,97 ha. Il s'agit d'une terre agricole classée dans l'aire AOC viticole Anjou, Anjou Brissac, Cabernet d'Anjou, Crémant de Loire, Rosé d'Anjou et Rosé de Loire. Cette parcelle n'est pas plantée en vigne. La configuration du terrain, en hauteur par rapport aux habitations situées à proximité directe, n'est peut-être pas propice à une exploitation viticole en méthode conventionnelle.



Figure 51. Vue sur le secteur du Puy Chartrain

Il est à noter que le PLU prévoit en limite de zone A et N, un recul de minimum 5 mètres pour les constructions, afin de répartir une part de la zone de non-traitement agricole au sein de la zone urbaine.

2.6.2 Préservation des sites d'exploitation agricole

Le diagnostic agricole a identifié 11 exploitations en activités et une CUMA.

Parmi les 11 exploitations agricoles qui ont été recensées 9 pratiquent l'élevage, dont une grande majorité l'élevage bovins :

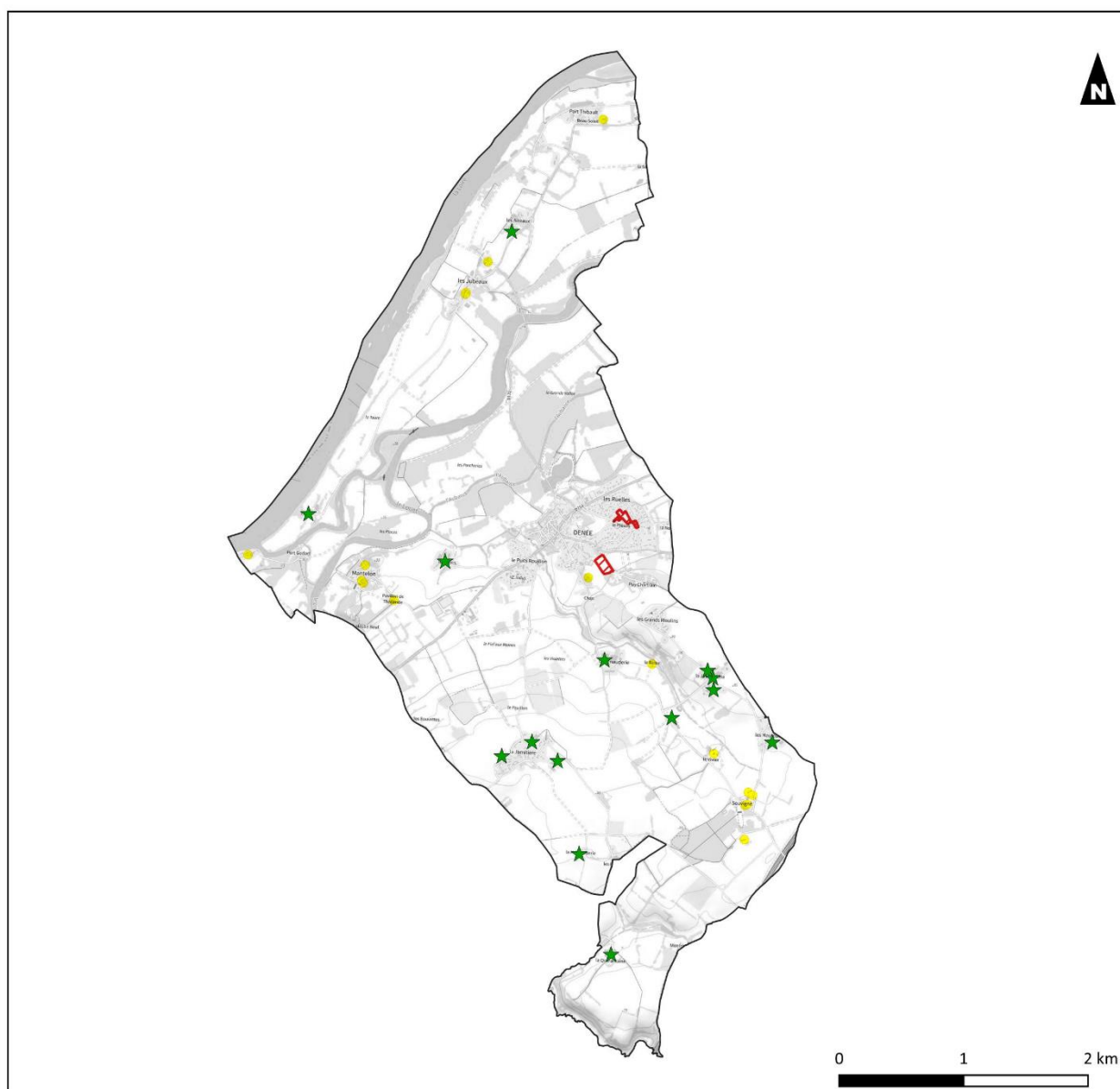
- 7 élevages bovins ;
- 1 élevage bovins et ovins
- 1 élevage ovins (en cours d'installation).

Aucun site d'exploitation agricole n'a été identifié dans le bourg de Denée, la plupart se situant soit sur le coteau viticole, soit dans la Vallée de la Loire.

Aucun site de développement urbain n'est prévu à proximité d'un site d'exploitation agricole actif. Il en est de même pour les bâtiments identifiés en zone A et N pour un changement de destination à vocation d'habitat.



Secteurs de projet et exploitations agricoles



Source : auddicé - Plan IGN v2 - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - avril 2025

-  Limites communales
-  OAP Sectorielle
-  Bâtiment pouvant changer de destination
-  Site d'exploitation agricole

Figure 52. Localisation des exploitations agricole et des secteurs de projet

2.6.3 Amélioration de la mobilité agricole

Concernant la mobilité agricole, aucune difficulté majeure n'a été identifiée dans le diagnostic agricole. Les exploitations agricoles ne sont pas localisées au sein du centre-bourg de Denée. Des travaux ont été réalisés sur les ponts qui pouvaient être fragilisés par le passage des tracteurs.

2.6.4 Mesures ERC

2.6.4.1 Mesures ERC prévues au PLU

Préservation des terres agricole :

La commune a fait le choix de réduire la consommation des terres agricoles en mobilisant principalement la densification urbaine.

Le règlement écrit et graphique du PLU prévoit une zone **A** et un secteur **Av**.

- Le secteur à vocation agricole stricte concernant les secteurs Agricoles ne comportant pas d'enjeu viticole : **A** ;
- Le secteur à vocation viticole sur les secteurs Agricoles comportant des exploitations viticoles et classées en AOC : **Av** ;

Le règlement écrit et graphique du PLU prévoit une zone **N** et un secteur **Ne**.

- Le secteur à vocation naturelle stricte
- Le secteur à vocation naturelle d'équipement **Ne** sur le stade et le plan d'eau au nord du bourg.

Aucun STECAL n'est délimité en zone A et N.

Préservation des exploitations agricoles :

La proximité des sites d'exploitations agricoles (à 100 mètres) a été prise en compte pour les choix de zones à urbaniser.

Il est à noter que la possibilité de changement de destination à vocation de gîte rural peut également permettre une diversification de l'activité des exploitants, l'hébergement touristique n'étant pas reconnu au code de l'urbanisme comme une diversification nécessaire à l'exploitation agricole, contrairement à ce que prévoit le code rural.

Le développement de ces activités et leur diversification est autorisée dans l'ensemble des zones A et N. Les nouvelles implantations de sites d'activités sont en revanche interdites en zone Av.

Mobilité agricole :

Le chemin du Puy Chartrain (en prévision de l'aménagement du secteur d'OAP) fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour devrait permettre d'en améliorer la sécurité routière (visibilité notamment).

2.6.4.2 Enjeux et mesures prévues au OAP

Les habitations de l'OAP ne créeront pas d'accès direct sur le chemin du Puy Chartrain. Seule la création d'un ou deux points d'entrée au secteur seront possibles.

2.6.5 Synthèse

Par rapport au PLU applicable, le PLU révisé prévoit une réduction importante de la consommation de terres agricoles.

Une consommation foncière agricole est avérée pour 1 seule OAP mais cette dernière a été réduite au strict minimum (moins d'un hectare).

Le règlement du PLU ne fait pas obstacle aux activités agricoles, à leur développement et leur diversification.

Dans le cadre du PLU et pour l'ensemble des secteurs de développement identifié en zone urbaine une incidence faible est retenue vis-à-vis de la consommation d'espaces agricoles

Concernant la préservation des activités agricoles, il est retenu une incidence faible.

2.7 Incidences et mesures concernant le climat, l'énergie et la mobilité

2.7.1 Mobilité intercommunale et métropolitaine

La Communauté de communes Loire Layon Aubance fait partie du Bassin angevin de mobilité.

En 2021, **82 %** des actifs présents sur le territoire travaillent dans le reste du département du Maine-et-Loire et notamment à Angers. **Les ménages de Denée ont une forte dépendance à la voiture** puisque **95% d'entre eux possèdent au moins un véhicule et 57% des ménages en possèdent deux ou plus.**

Une ligne départementale propose quelques passages dans la journée entre Angers et Chalonnes-sur-Loire. La commune de Denée se trouve entre les gares de Chalonnes-sur-Loire et la Possonière d'un côté, et la gare d'Angers de l'autre côté. Les trajets quotidiens en train peuvent donc ne pas être une solution privilégiée par les usagers, qui peuvent rejoindre la ville en voiture en 15-20 minutes.

La commune compte une aire officielle de covoiturage à proximité des D149 et D917. On en décompte 11 autres à l'échelle de l'intercommunalité.

Par délibération du 13 septembre 2024, la Communauté de communes Loire Layon Aubance a approuvé son Schéma cyclable territorial. Il prévoit la réalisation au total de 116 kilomètres de pistes cyclables intercommunales à l'horizon 2035. Les liaisons intercommunales ont pour objectif de relier, de manière lisible et sécurisée, les pôles générateurs de déplacements du quotidien : gares ferroviaires, zones d'activités économiques principales, polarités principales et intermédiaires, équipements d'attraction intercommunale, collèges. Elles sont complétées par un maillage de liaisons intra-communales entre les villages d'une commune nouvelle, entre un hameau et le bourg, au sein du bourg.

Le PLU de Denée n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les mobilités à grande échelle, dans la mesure où la commune a déjà mis en place les outils nécessaires et où les chemins cyclables seront positionnés sur le réseau routier existant. Des mesures peuvent cependant être prises à l'échelle des déplacements au sein de la commune pour encourager les modes de déplacement actifs.

2.7.2 Consommation et production d'énergie

Source : CC Loire Layon Aubance 2025

La Communauté de communes Loire Layon Aubance est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) élaboré à partir de 2017 et adopté en 2020 à l'échelle du Pôle métropolitain Loire Angers.

Dans le PCAET, les objectifs de réduction des consommations d'énergie, d'émissions de GES et de production d'ENR ont été établis sur la base de l'application des objectifs nationaux aux données locales, et répartis aléatoirement par filière d'Energies Renouvelables en ce qui concerne la production d'énergies renouvelables.

OBJECTIF DU PCAET 2020-2026 A l'échelle du PMLA	2030	2050	Bilan à mi-parcours 2023
Consommation d'énergie (par rapport à 2012)	-40 %	-55 %	- 1 %
Production ENR (taux de couverture en 2020)	33 %	47 %	7 %
Emission de GES (par rapport à 1990)	-30 %	-75 %	-9 %

Il est nécessaire de planifier et de spatialiser les objectifs du PCAET afin de les décliner en un plan d'actions plus précis. Les objectifs du territoire doivent être consolidés en fonction des spécificités du territoire et de la faisabilité technico-économique des actions à décider et à mettre en œuvre. **Finalisé au second semestre**

2025, le schéma directeur des énergies renouvelables et de transition énergétique permettra de préciser les recommandations de la Communauté de Communes pour l'élaboration / révision des PLU.

La CCLLA en partenariat avec le Siéml a coordonné la définition de ces zones potentielles par les communes.

En raison de sa forte sensibilité environnementale et paysagère aux dispositifs d'énergies renouvelables, le potentiel en énergie identifié pour la commune de Denée repose intégralement sur la production d'énergie solaire en toiture (2180 kW).

2.7.3 Mesures ERC

2.7.3.1 Mesures prévues au PLU

■ Mobilité

Le scénario démographique de la commune ne devrait pas impacter significativement les mobilités à l'échelle de la commune.

Les besoins identifiés en termes de mobilité locale étant les capacités de stationnement du centre-bourg pour desservir certains services communaux, la commune a délimité deux emplacements réservés.

Les OAP sectorielles sont localisées au sein du bourg (pour le Plessis) ou à proximité directe (pour le chemin du Puy Chartrain) et prévoient toutes deux des connexions douces afin de rejoindre le centre bourg.

La carte ci-après présente la localisation des secteurs de projets par rapport au centre bourg. Dans cette configuration, les nouveaux secteurs d'habitat projetés seront situés à proximité des commerces, services et équipements. Notons également que la gare de DENÉE est localisée stratégiquement au cœur de la zone urbaine.

■ Energie

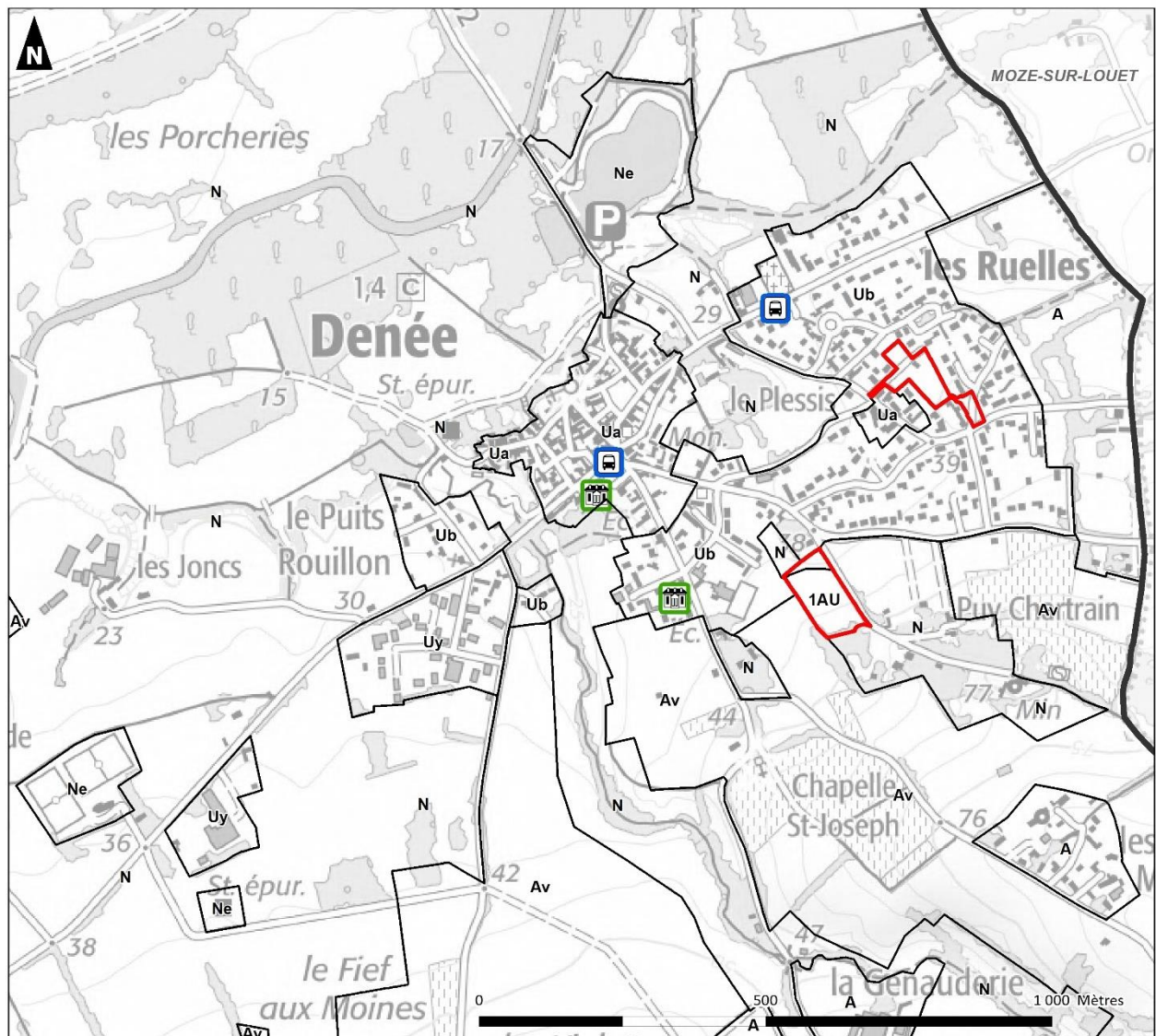
En matière de production d'énergie, la réglementation du PPRi et des nombreuses servitudes de protection du patrimoine (SPR, Site classé, PDA) et du cadre nature (Natura 2000) fera foi sur ce qu'il sera permis de faire sur une bonne partie du territoire.

Le règlement écrit du PLU permet la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables en toiture sous certaines conditions d'insertion architecturale, ou dans le cadre des activités agricoles. Le chapitre « Obligation en matière de performance énergétique et environnementale » encourage à la réflexion du projet en lien avec l'orientation des constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants, le choix de vitrages d'isolation, l'utilisation des énergies renouvelables et la gestion de l'eau.

Les dispositifs de production d'énergie de plus grande envergure ne sont pas interdits, mais soumis à condition pour les champs solaires de ne pas générer de consommation d'espace agricole naturel ou forestier.



Incidence du PLU sur les mobilités



Sources : data-pays-de-la-loire - Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

 Arrêt de bus
 École

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

Figure 53. Mobilité, équipements et zones de projet

2.7.3.2 Mesures prévues aux OAP

■ Mesures ERC favorables à la mobilité

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Le Plessis	<u>Mesures ERC envisagées :</u> • Créer une voirie en sens unique entre le clos de la Noue et le chemin du Plessis ; • Créer une connexion douce depuis le cœur d'ilot vers le Clos de la Noue.
OAP Chemin du Puy Chartrain	<u>Mesures ERC envisagées :</u> • Assurer le ramassage des ordures ménagères par des points d'apport volontaire ; • Anticiper l'aménagement du carrefour avec la route de Mozé, pour sécuriser l'accès au nouveau quartier ; • Prévoir des connexions douces en direction du city-stade et plus largement de l'école, avec possibilité d'envisager de prolonger l'espaces publique et de zone de loisirs sur le site ; • Limiter à deux le nombre d'accès depuis l'impasse de Puy Chartrain.

2.7.4 Synthèse

Les extensions urbaines et les changements de destination des sols sont généralement des actions qui génèrent des émissions de GES.

Néanmoins, le scénario démographique de la commune aura une incidence faible à l'échelle du territoire et de la commune.

Deux secteurs de développement urbain d'habitat sont identifiés, en cœur de bourg ou en continuité, et sur lesquelles ont été mises en place des mesures afin de favoriser les mobilités douces.

En matière d'énergies renouvelable le PLU se veut permissif tout en encadrant l'insertion paysagère et environnementale des dispositifs. En cela le PLU à une incidence positive.

Dans le cadre du PLU, une **incidence faible** est retenue vis-à-vis du climat, de l'énergie et de la mobilité.

2.8 Incidences et mesures concernant les risques naturels

L'Etat Initial de l'Environnement a permis de mettre en évidence la présence d'un certain nombre de risques et de nuisances sur la commune :

- Le risque d'inondations ;
- Le risque de mouvements de terrain – retrait gonflement des argiles ;
- Le risque tempête ;
- Le risque sismique ;
- Le risque radon.

Si les risques tempêtes, sismique ou radon sont présents de façon diffuse sur l'ensemble du territoire, les risques inondation et mouvements de terrain sont quant à eux localisés.

L'évaluation environnementale s'est donc attachée à croiser pour chaque OAP en zone urbaine ou en extension les incidences potentielles avec le risque inondation et le risque mouvement de terrain.

2.8.1 Risque d'inondation

Sur la commune de Denée, les risques inondations sont principalement liées :

- A des crues aux débordements lents de cours d'eau de la Loire
- Aux remontées de nappe.

2.8.1.1 Inondation par remontées de nappes

Selon les données consultées (BRGM), la commune de Denée est concernée par quelques secteurs de remontées de nappes potentielles localisés au nord du bourg. La donnée « BRGM » mise à disposition étant peu précise sur les délimitations, cette information n'a pas pu être traduite sur les plans de zonage.

Aucun secteur d'OAP n'est localisé au droit d'une zone potentielle de remontée de nappe.

2.8.1.2 Inondation par débordements de cours d'eau

La commune de Denée est directement concernée par le risque de débordement de cours d'eau du fait de la présence de la Loire, du Louet et de l'Aubance qui s'écoulent sur son territoire.

En raison de la présence du risque inondation, la commune dispose d'outils adéquats : le PPRI du Val du Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire.

Les PPRI ont une valeur réglementaire. Ils sont fiés au zonage du PLU et leur règlement sera traduit dans le PLU.

Tous les secteurs d'OAP projetés sont tous en dehors des zones identifiées aux PPRI.

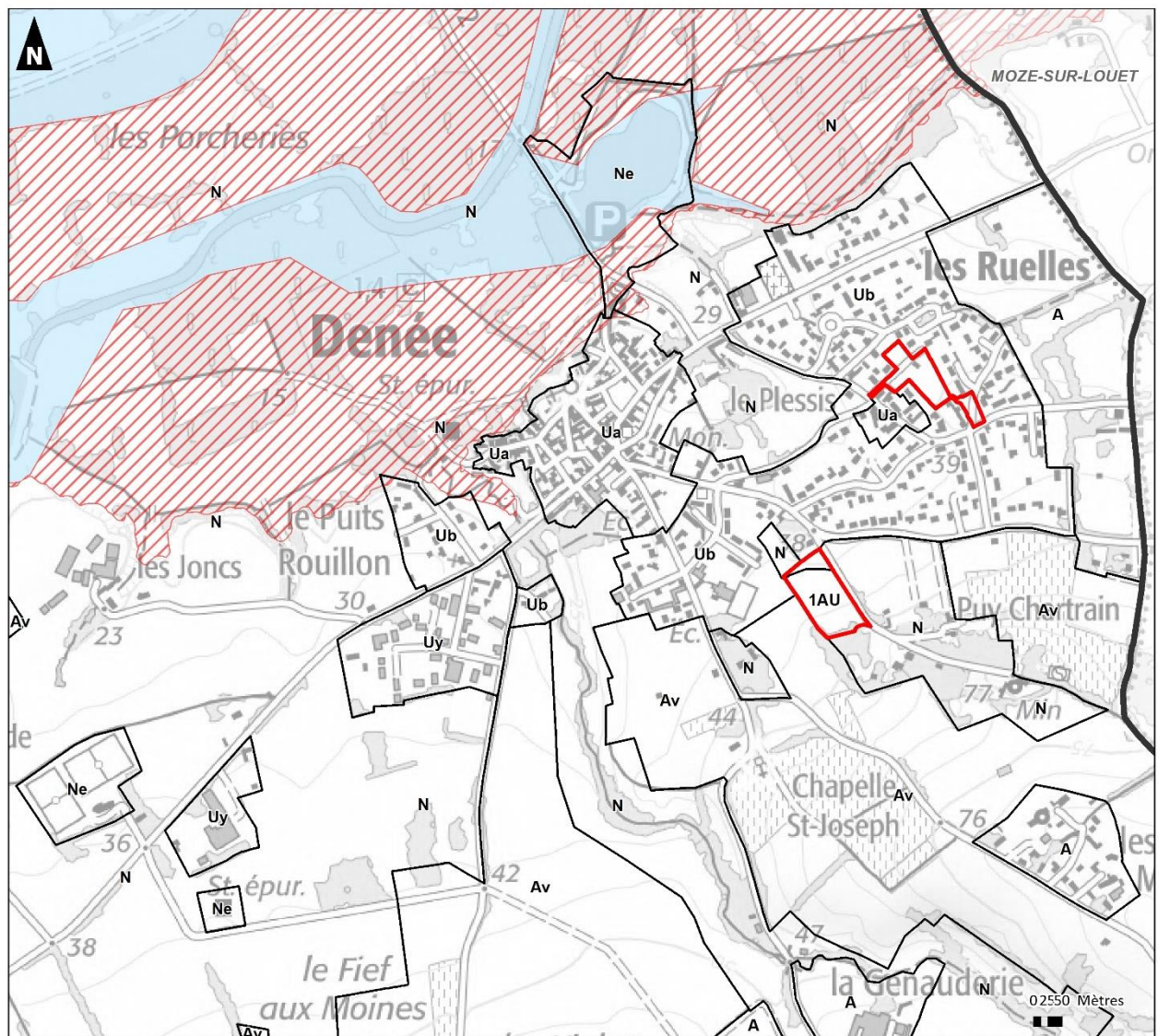
Il est à noter que certains bâtiments identifiés pour un changement de destination se situent en zone RN du PPRI.

2.8.2 Risque de mouvement de terrain

La commune de Denée est principalement concernée par un risque moyen vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles, localisé sur le plateau.

De manière générale la totalité du bourg est concernée par le risque moyen au retrait-gonflement des argiles, sauf la partie haute de l'OAP du Puy-Chartrain.

Incidence du PLU sur le risque inondation

Sources : DDT49 - Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

PPRI Val d'Aunthon et Loire Saumuroise

-  RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
 REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel

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

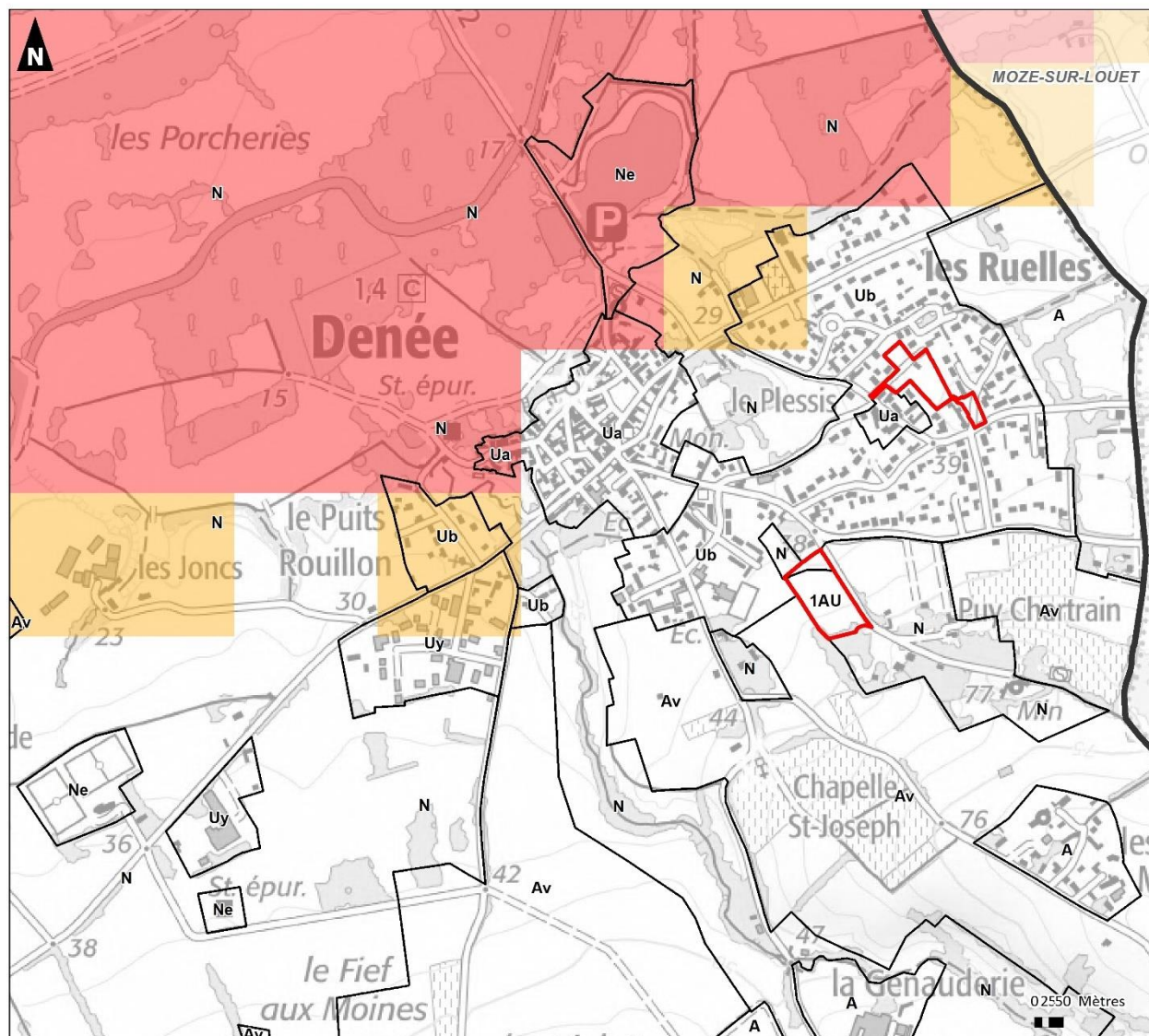
Zone naturelle

- N : Zone naturelle
 Ne : Secteur naturel à vocation

Figure 54. PPRI et zones de projet



Incidence du PLU sur le risque de remontées de nappes



Sources : Géorisques - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

Remontées de nappes

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

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

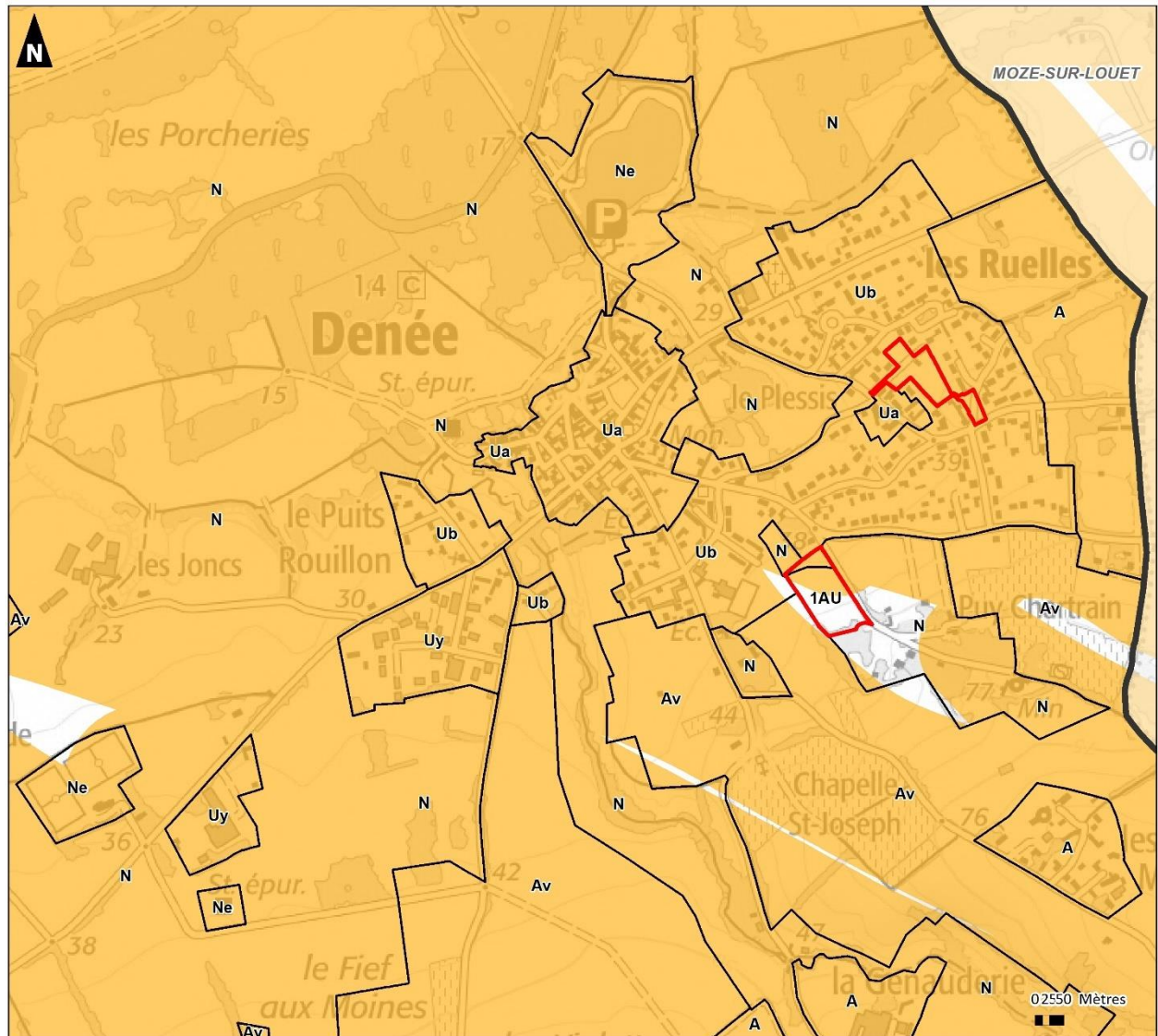
Zone naturelle

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

Figure 55. Risque de remontée de nappes et zones de projets



Incidence du PLU sur le risque argile



Sources : Géorisques - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

Aléas gonflement/retrait des argiles

 Moyen

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 56. Risque de retrait-gonflement des argiles et zones de projet

2.8.3 Mesures ERC

2.8.3.1 Mesures ERC prévues au PLU

Le risques inondation :

Le principal risque sur la commune de Denée est le risque d'inondation qui arrive en limite de zone urbaine, mais n'atteint pas le bourg. Les principaux sites d'urbanisation que sont les OAP ont été définis en dehors des périmètres inondables définis par les PPRI.

Aucune autre mesure particulière n'est prévue au PLU excepté les mesures précitées liées à la gestion de la ressource en eau (gestion des eaux pluviales), à la biodiversité (zones humides) et au patrimoine naturel (végétalisation et protection de l'existant).

Les bâtiments identifiés pour un changement de destination situés en zone RN du PPRI du Val du Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire (révisé en 2021), ont été sélectionnés en accord avec le règlement du PPRI qui autorise sous conditions, en zone RN:

- les logements de fonction d'agriculteur ;
- les constructions pour l'activité agricole ;
- les extensions et annexes des habitations existantes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ;
- les changements de destination des bâtiments existants possible pour des logements de fonction agricole et la création de gîtes / chambres d'hôtes.

Les mesures de réductions sont prises en charge par le règlement du PPRI :

2.3.2 : Prescriptions applicables aux Installations, Constructions et Installations existantes – ZONES RN

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées au **chapitre 2.0** ainsi qu'aux articles suivants

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
2.3.2.8	La création d'un logement de fonction agricole par le changement de destination d'une construction ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : – le logement de fonction est inexistant sur l'exploitation ; – l'activité impose une présence permanente ; – l'activité s'exerce en majorité dans la zone inondable ; – un seul logement de fonction est autorisé. Il est construit à moins de 100 mètres du bâtiment justifiant une présence permanente ; – les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.3.1.1 ; – la construction comporte un niveau habitable à l'étage, d'une surface de plancher minimale de 12 m², accessible par un escalier intérieur et équipé d'une ouverture permettant une évacuation par l'extérieur.
2.3.2.9	La création de gîtes et de chambres d'hôtes par changement de destination d'un bâtiment ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : – les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.3.1.1 ; – les chambres doivent être placées aux étages supérieurs ; – ils ne créent pas de logement à usage d'habitation.

Figure 57. Extrait du règlement du PPRI du Val du Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire révisé en 2021

Le risques retrait-gonflement des argiles :

En raison du caractère diffus de ce risque, aucune mesure particulière n'a été mise en œuvre.

La réglementation en vigueur du Code de la construction et de l'habitation s'applique.

Le règlement écrit dans son article 1.3.5 Dispositions relatives aux risques naturels rappelle les dispositions réglementaires concernant le risque retrait gonflement des argiles.

2.8.3.2 Mesures ERC concernant les OAP

Aucune mesure particulière n'est prévue au sein des OAP. Les mesures portent à la gestion de la ressource en eau (gestion des eaux pluviales), à la biodiversité (zones humides) et au patrimoine naturel (végétalisation et protection de l'existant) sont en accord avec la gestion du risque inondation.

2.8.4 Synthèse

Tous les secteurs l'OAP sont localisés en dehors des zones de risques inondation (remontée de nappe et zones inondables de la Sèvre Nantaise et de la Moine). Les changements de destinations autorisés au sein du zonage du PPRI en respectent la réglementation.

Dans le cadre du PLU, une **incidence faible** est retenue vis-à-vis de l'aléa inondation par remontée de nappes pour l'ensemble des secteurs de projet.

Une **incidence modérée** est retenue vis-à-vis de l'aléa inondation par remontée de nappes pour les bâtiments identifiés en changement de destination.

En raison de son caractère diffus sur l'ensemble de la commune, l'évitement du risque retrait-gonflement des argiles n'est pas possible. Au-delà du PLU les dispositions du Code de la construction et de l'habitation seront appliquées pour toutes les nouvelles constructions.

Dans le cadre du PLU, une **incidence modérée** est retenue vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles pour l'ensemble des secteurs de projet.

2.9 Incidences et mesures concernant les risques industriels, technologiques, les nuisances et les pollutions

La commune de Denée est concernée par les risques, pollutions et nuisances en raison de :

- La présence d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement,
- La présence de sites et sols potentiellement pollués et ou pollués.
- La présence d'une pollution sonore.

2.9.1 Risque industriel

La commune de Denée recense sur son territoire communal 9 Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont 6 agricoles et une inactive. Aucune n'est classée SEVESO.

Aucun des secteurs d'OAP projetés n'est localisé au droit d'une ICPE, ces dernières se situant au sein des zones d'activités artisanales ou en zone agricole.

2.9.2 Pollution des sols

La commune de DENÉE recense 1 site pollué ou potentiellement pollué sur la commune et 3 anciens sites industriels ou activités de service.

La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.

Aucun des secteurs de projet identifié n'est concerné par la présence d'un site pollué ou potentiellement pollué.

2.9.3 Pollution sonore

La commune de Denée est impactée par:

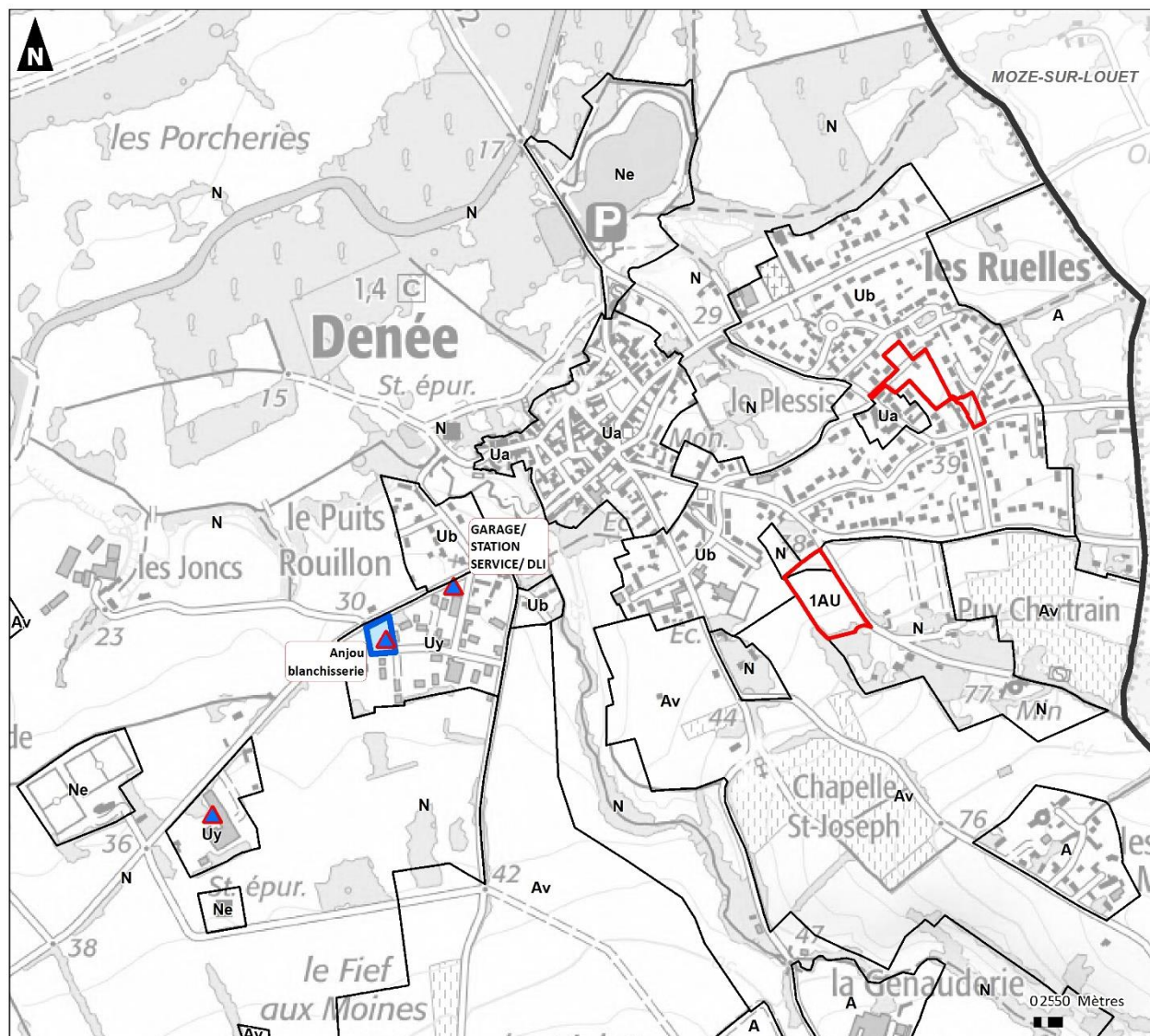
- **Un axe bruyant de catégorie 3 (D751)** : une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie est concernée par des normes d'isolement acoustique ;
- **un axe bruyant de catégorie 2 (l'A87)** : une largeur de 250 mètres de part et d'autre de la voie est concernée par des normes d'isolement acoustique.

La zone urbaine est traversée par la RD 751. Aucun secteur d'OAP n'est concerné par ces périmètres.

Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le nom respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.



Incidence du PLU sur le risque pollution des sols



Sources : Géorisques - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

 Site CASIAS
 Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL)

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

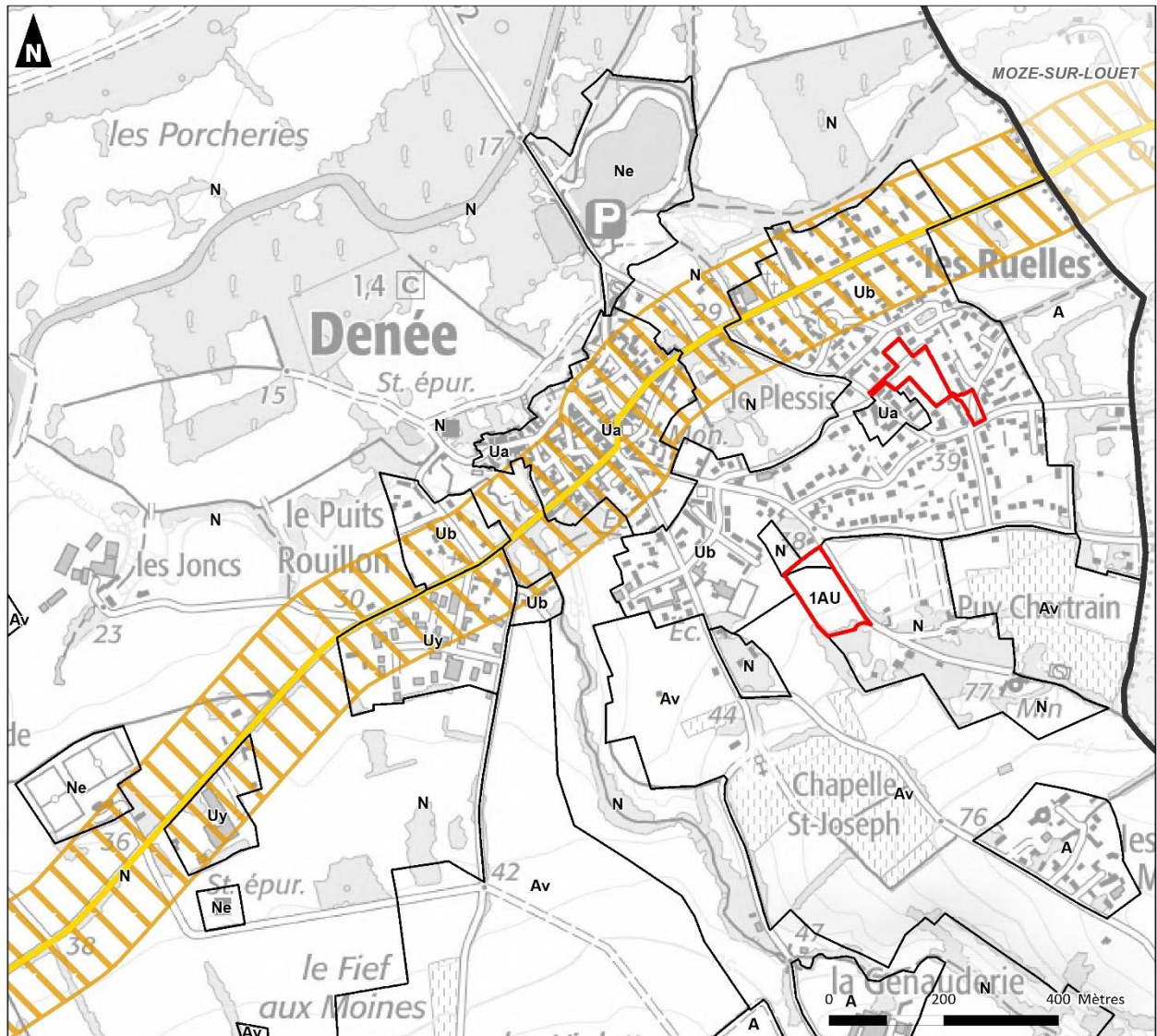
Zone naturelle

N : Zone naturelle
Ne : Secteur naturel à vocation

Figure 58. Risque industriel et secteurs de projet



Incidence du PLU sur les nuisances sonores



Sources : DDT49 - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

Classement sonore réseau routier

 Catégorie 3 (100 m)
 Secteurs affectés par le bruit routier

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

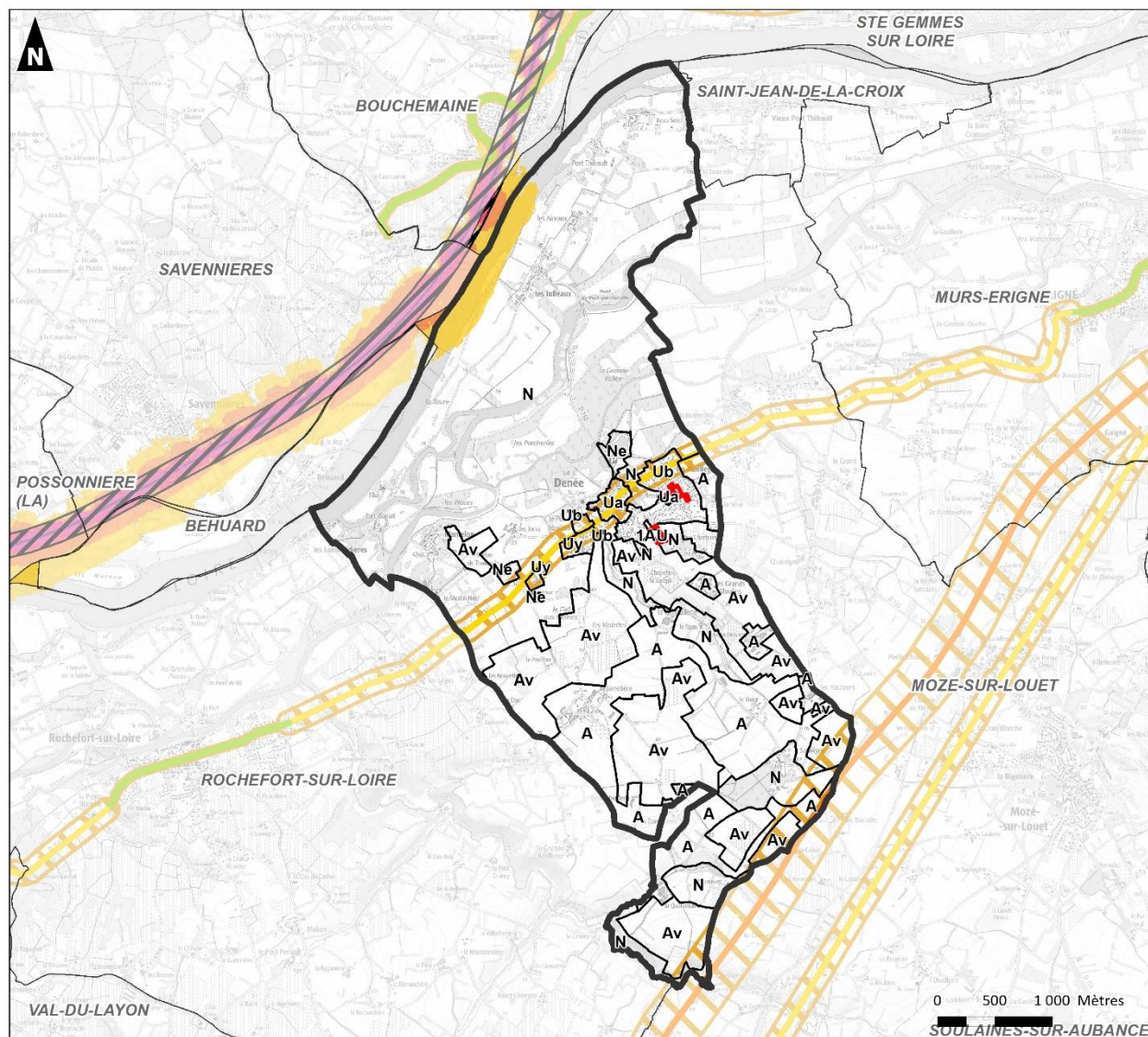
A : Zone agricole
Av : Secteur agricole viticole

Zone naturelle

N : Zone naturelle
Ne : Secteur naturel à vocation d'équipements



Incidence du PLU sur les nuisances sonores



Sources : DDT49 - Cadastre
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - avril 2025

 Commune de Denée  Limite de zone  Site de projet

 Secteurs affectés par le bruit ferroviaire

Classement sonore réseau routier

 Catégorie 2 (250 m)

 Catégorie 3 (100 m)

 Catégorie 4 (30 m)

 Secteurs affectés par le bruit routier

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

Figure 59. Zone de bruit et secteurs de projet

2.9.4 Mesures ERC

2.9.4.1 Mesures ERC prévues au PLU

Risque industriel :

- Le PLU interdit l'implantation et l'évolution de nouvelles habitations en zone d'activité (Uy).
- En zone urbaine à vocation d'habitat, l'implantation de nouvelles industries est interdite.
- Un périmètre de réciprocité forfaitaire de 100 mètres est pris en compte autour de chaque site d'exploitation agricole.

Pollution des sols :

- Les sites et sols pollués sont identifiés en annexe du PLU. Le règlement écrit en fait mention.

Pollution sonore :

- Le règlement écrit fait mention du risque et rappelle les dispositions applicables.

2.9.4.2 Mesures ERC prévues aux OAP

Aucune disposition supplémentaire n'est prévue au sein des OAP sectorielles car il n'y a pas d'enjeu identifié.

2.9.5 Synthèse

L'ensemble des secteurs d'OAP sont localisés en dehors des zones de risques industriels, technologiques ou de transports de matières dangereuses.

Les secteurs d'OAP ne sont pas localisés au droit de sites pollués ou potentiellement pollués (excepté pour l'OAP Porte Palzaise).

Plusieurs secteurs d'OAP sont concernés par des infrastructures routières ou ferrées gérant un impact sonore et imposant un traitement vis-à-vis des voies.

Dans le cadre du PLU, une incidence nulle est retenue vis-à-vis des risques industriels, technologiques, des nuisances et les pollutions.

2.10 Incidences et mesures concernant les réseaux

2.10.1 Assainissement

2.10.1.1 Réseaux d'assainissement existant

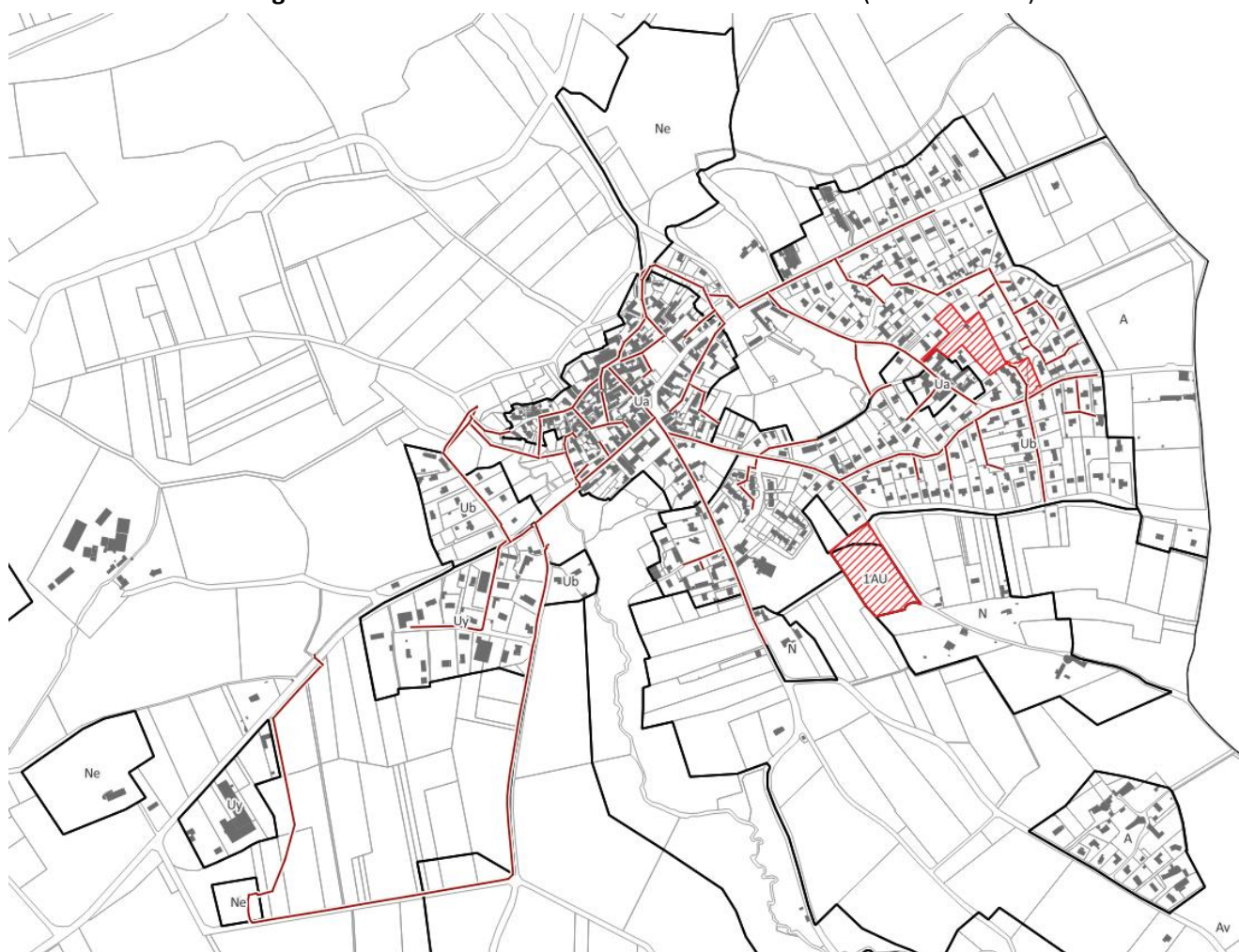
Tous les secteurs de développement urbain projetés (secteurs d'OAP en zone urbaine et en extension) se trouvent à proximité du réseau d'assainissement collectif.

Le zonage d'assainissement collectif de la commune sera mis à jour par la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, à l'appui du zonage du PLU révisé et annexé au PLU suite à son adoption.

Si l'ensemble des secteurs d'OAP en zone urbaine semblent d'ores-et-déjà desservi, les secteurs d'OAP en extension urbaine devront acheminer les réseaux jusqu'au terrain d'assiette des projets.

Les bâtiments retenus comme potentiel en changement de destination sont situés dans la zone d'assainissement autonome. Leurs dispositifs d'assainissement devront être conformes aux normes en vigueur et correspondre à la vocation du bâtiment.

Figure 60. Tracé du réseau d'assainissement collectif (source :CCLLA)



2.10.1.2 Capacités de la STEP

Denée est desservie par la station d'épuration située au niveau de la route de Rochefort. Il s'agit d'une station de type boues activées disposant d'une capacité nominale de traitement de 1200 EH, avec une charge maximale constatée en entrée de 500 EH (soit 41% de sa capacité totale) en 2023. **La STEP a été mise en service en 2017 et n'apparaît pas saturée.**

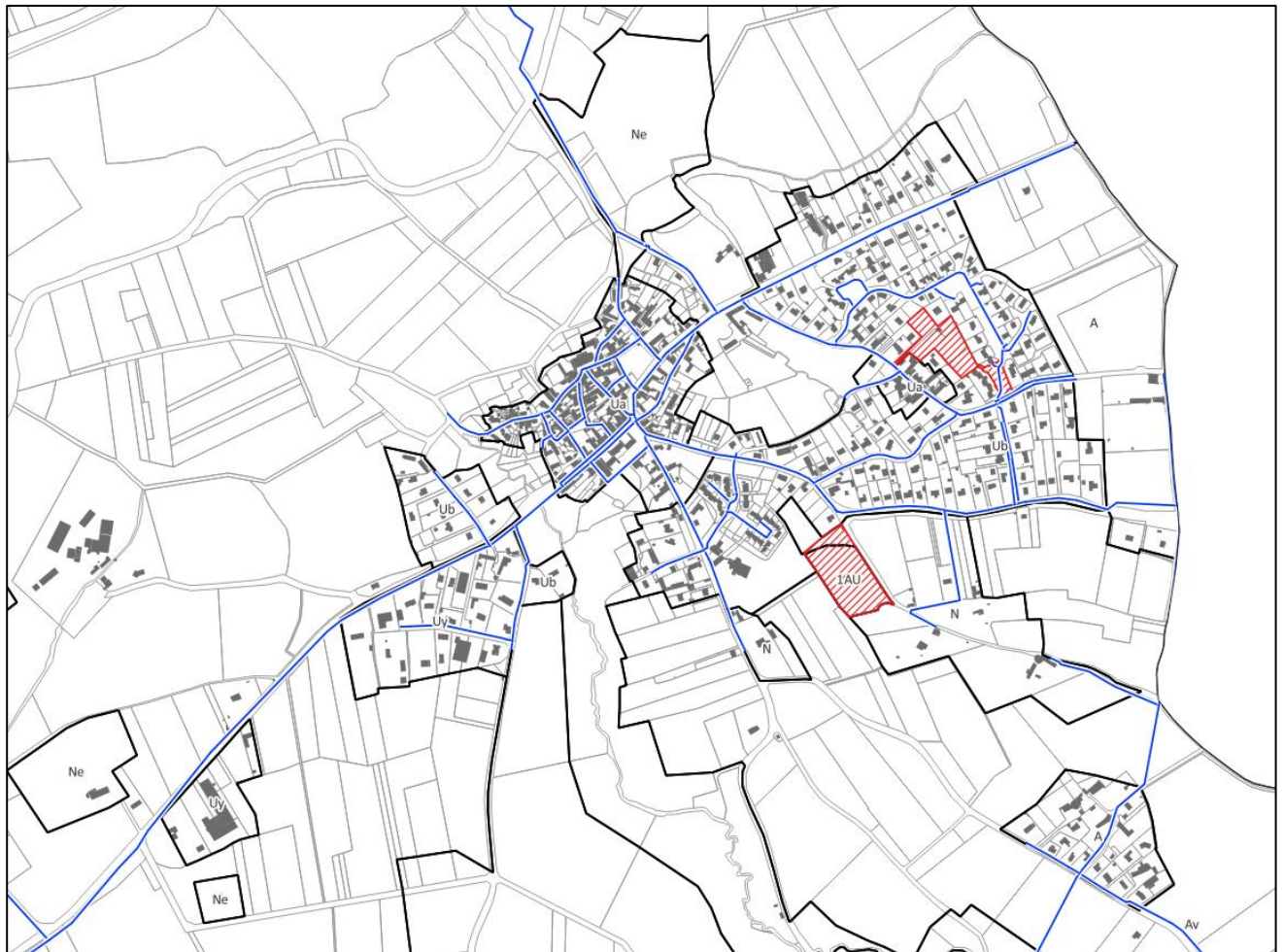
Rappelons que dans le cadre du projet de PLU, un total d'environ 74 nouveaux logements neufs sont prévus, avec un scénario démographique projeté à environ +120 habitants en 2034. Dans cette mesure, la capacité des stations sera adaptée pour permettre la réalisation du projet s'il se concrétise.

2.10.2 Eau potable

Tous les secteurs de développement urbain projetés se trouvent à proximité du réseau d'eau potable. Si l'ensemble des secteurs OAP en zone urbaine semblent d'ores-et-déjà desservi, les secteurs d'OAP en extension urbaine devront acheminer les réseaux jusqu'au terrain d'assiette des projets.

La carte en page suivante permet de localiser les secteurs de projet et le réseau d'eau potable.

Figure 61. Tracé du réseau d'eau potable collectif (source : CCLLA)



2.10.3 Eaux pluviales

Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales intercommunal est en cours d'élaboration (lancé en 2024).

Par ailleurs, conformément aux dispositions du règlement écrit, les futurs projets devront réaliser des aménagements pour limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

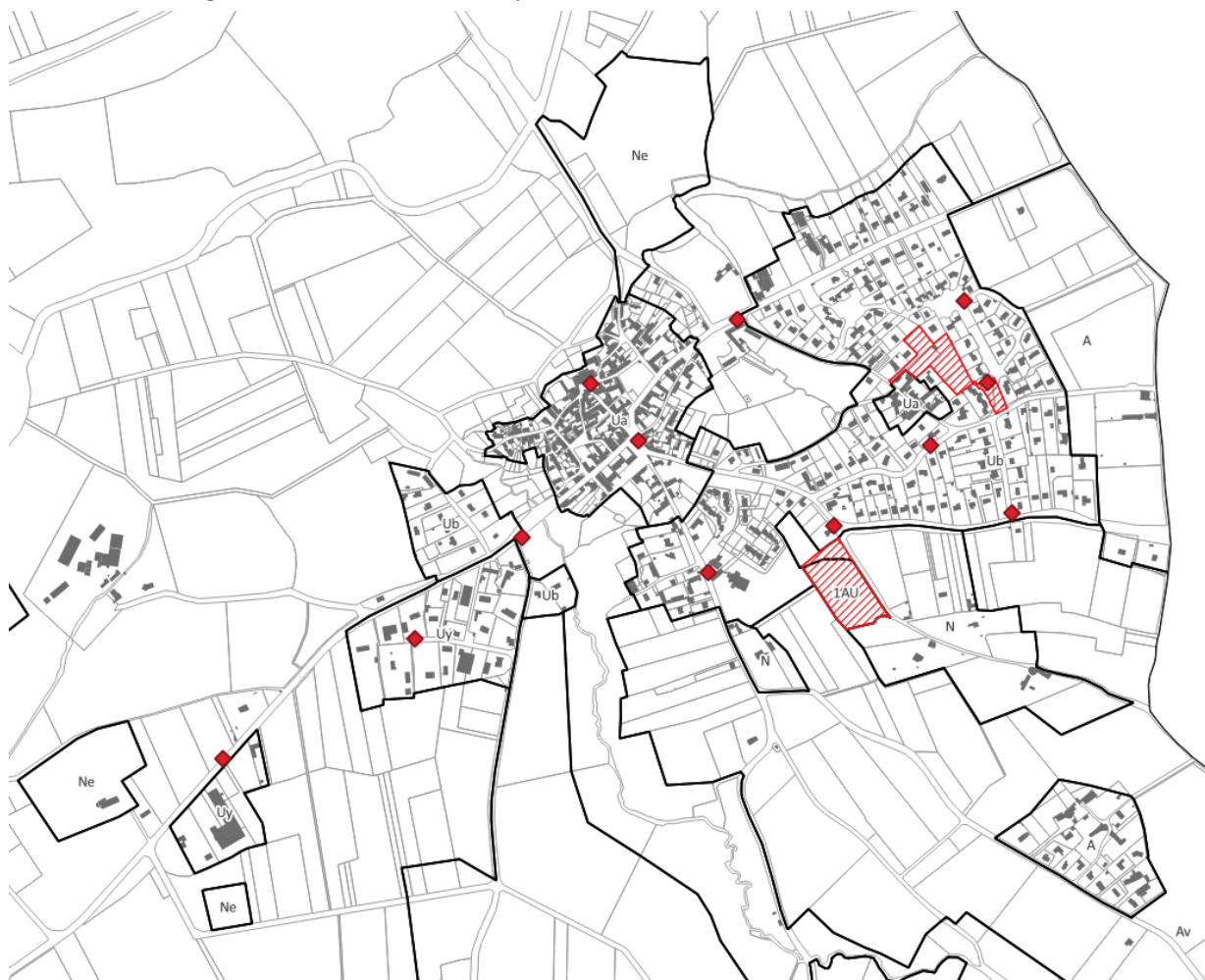
2.10.4 Défense incendies

La commune de Denée fait partie des communes ayant une sensibilité faible par rapport aux risques incendies selon le dossier départemental des risques majeurs (DDRM).

La commune compte **15 points d'eau incendie**, tous sont des poteaux incendie. Parmi les 15 poteaux incendie, 2 ont un débit inférieur à 30m3 et les 13 autres ont un débit de 60m3. Si la défense incendie apparaît satisfaisante au niveau du bourg, de nombreux écarts ne disposent de point d'eau incendie.

Les secteurs de projets en zone urbaine sont bien desservis par le réseau de défense incendies. La mise en place d'une défense incendie est un des critères d'autorisation pour le changement de destination en zone A et N.

Figure 62. Localisation des poteaux incendies (source : Commune de Denée)



2.10.5 Mesures ERC

2.10.5.1 Mesures ERC prévues au PLU

■ Assainissement

Le règlement écrit prévoit des dispositions en faveur d'un raccordement au réseau public d'assainissement. Un assainissement autonome est admis lorsque le réseau collectif est absent, en prévoyant un raccord éventuel aux extensions de réseaux.

Les eaux pluviales seront gérées préférentiellement par infiltration à la parcelle et traitées selon la réglementation en vigueur. Le règlement impose également un taux maximal d'imperméabilisation à l'échelle des projets.

■ Eau potable

Le règlement écrit prévoit l'obligation pour toute construction ou installation d'être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes. L'utilisation d'eau de pluie ou de puits pour des usages domestiques et non potables est autorisée tant que les réseaux restent séparés.

2.10.5.2 Mesures ERC prévues aux OAP

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Le Plessis	Garantir la défense incendie pour la totalité des constructions ;
OAP Chemin du Puy Chartrain	- Garantir la défense incendie pour la totalité des constructions ; - Préserver le fossé permettant la gestion des eaux pluviales ; - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ; - Favoriser une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;

2.10.6 Synthèse

L'accueil de 120 nouveaux habitants à l'horizon 2034, au sein de logements en majorité de la zone urbaine ou en extension urbaine directe des zones urbanisées disposant d'équipements d'assainissement collectif/eau potable, n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur la gestion de l'assainissement et les capacités d'adduction en eau potable.

Un schéma pluvial intercommunal lancé en 2024 permettra de dresser le diagnostic d'éventuelles défaillances de la gestion des eaux pluviales et d'y remédier dans les années à venir.

Enfin, tous les secteurs d'OAP ont déterminé la nécessité d'assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Dans le cadre du PLU, une **incidence faible** est retenue vis-à-vis du réseau d'assainissement et d'eau potable.

Une **incidence faible** est retenue pour la gestion des eaux pluviales dans la mesure où le règlement et les OAP ont identifié des mesures à mettre en œuvre même sans accès au réseau.

Enfin une **incidence faible** est retenue vis-à-vis du réseau de défense incendies dans la mesure où toutes les OAP et changements de destinations retenus devront bénéficier d'une solution de défense incendie.

2.11 Synthèse des impacts et des mesures du PLU par thématique présentée

2.11.1 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 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.

2.11.2 Les impacts et mesures

Une analyse approfondie des impacts environnementaux du projet de développement urbain permis par le PLU a été menée sur l'ensemble des OAP. Le niveau d'impact pour chaque thématique a été noté sur une échelle de 3 valeurs : impact faible, modéré, fort. Un certain nombre de mesures d'évitement ou de réduction ont été prises pour réduire au maximum ces impacts.

2.11.2.1 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.

2.11.2.2 Mesures de réduction

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.

2.11.2.3 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.

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

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

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

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

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

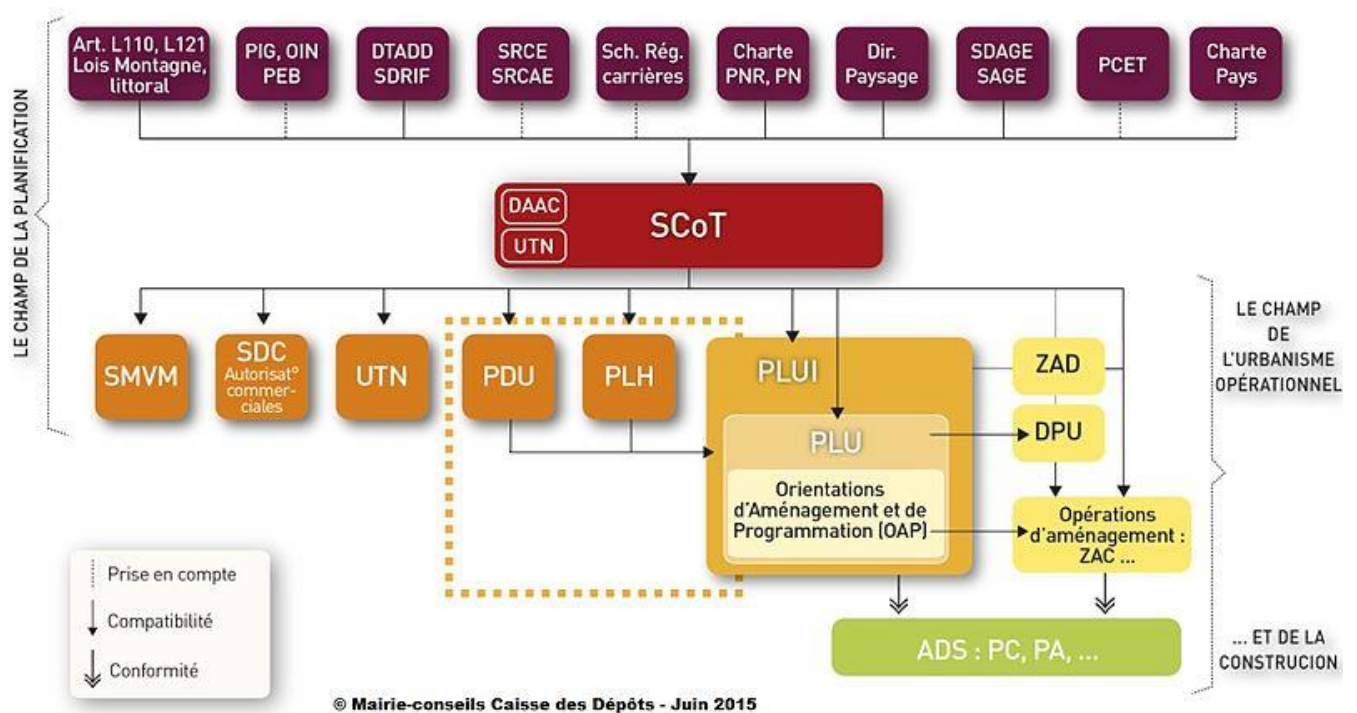
	Les risques industriels, technologiques et les nuisances		
	Risque industriel	Pollution des sols	Pollution sonore
AVANT les mesures d'accompagnement	Nul à modéré	Nul à modéré	Nul à modéré
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Nul à modéré

	Les réseaux		
	Assainissement	Eau potable	Eau pluviale
AVANT les mesures d'accompagnement	Faible	Modéré	Modéré
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible

CHAPITRE 3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Le PLU doit être compatible avec le SCOT, ce dernier étant intégrateur des documents de rang supérieur (Schémas régionaux, départementaux, etc.).

Figure 63. Hiérarchie des documents d'urbanisme



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.

3.1 Le SCOT Loire Angers

Le SCOT est le document cadre qui définit les grandes orientations d'aménagement et de développement des territoires qui le composent pour les 15 à 20 années à venir. Il détermine des orientations notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et commercial, de préservation de l'environnement, d'aménagement et d'organisation de l'espace, de déplacement....

Le PLU doit être compatible avec le SCOT du Pole Métropolitain Loire Angers en cours d'élaboration.

Les éléments ci-après présentent la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT définies dans le Document d'Orientation et d'Objectif qui s'impose aux documents d'urbanisme.

Ici sont seulement analysées les orientations qui s'appliquent au PLU de Denée et peuvent y être retranscrites réglementairement.

■ I.A. Une organisation du territoire au service de la proximité et du vivre ensemble

La commune de Denée prévoit un développement maîtrisé en cohérence avec l'armature urbaine du SCOT. Ce chapitre concerne essentiellement le développement des polarités à l'échelle intercommunale, dont Denée ne fait pas partie.

■ I.B. Une offre de logements répondant aux besoins et au défi de la transition énergétique

I.B.1. Assurer l'accueil des habitants d'aujourd'hui et de demain en cohérence avec l'organisation territoriale

Denée est une commune du secteur 3, dont la densité moyenne des opérations est fixée entre 16 et 20 log/ha et précisée à 20 log/ha par le PLH. Ces éléments sont respectés dans une mesure de compatibilité.

Les gisements fonciers ont été étudiés à l'échelle de la commune dans le cadre du PLU en complément du diagnostic réalisé dans le cadre du PLH.

I.B.2. Offrir des logements diversifiés garantissant la fluidité du parcours résidentiel des ménages et répondant au défi de la transition démographique

Le PLU de Denée prévoit une diversification des formes et des typologies d'habitat ciblée sur le secteur d'OAP du chemin du Puy Chartrain permettant de répondre aux objectifs en matière de logements sociaux inscrits au PLH et prévoient des dispositions pour l'accessibilité du projet aux PMR.

Le PLU n'aura pas d'effet sur l'accueil des gens du voyage. Un terrain d'accueil temporaire existe déjà sur la commune.

I.B.3. Inscrire la réponse aux besoins de logement dans une démarche de sobriété foncière et I.B.4. Améliorer les qualités d'habiter en réponse aux transitions sociétale et écologique

Les OAP sectorielles et thématiques du PLU prévoient des dispositions en faveur d'une densification quantitative et qualitatives encadrant les futurs projets. Le règlement encourage également les performances énergétiques et environnementales dans ses dispositions générales.

■ I.C. Une offre de mobilité répondant au défi de la proximité, de la transition énergétique et de l'inclusion sociale

I.C.1. Articuler urbanisme et mobilités durables, I.C.2. Améliorer l'accessibilité du territoire depuis / vers les pôles nationaux et régionaux et I.C.3. Faciliter le recours aux modes de déplacement alternatifs* à la voiture individuelle

La commune de Denée ne dispose pas d'une plate-forme multimodale. Elle est desservie par une ligne de transport en commun entre les deux polarités les plus proches : Angers et Chalonnes-sur-Loire. Les secteurs d'urbanisation sont à proximité du centre-bourg desservi. La commune a déjà mis ou met déjà en œuvre la plupart des mesures nécessaires en matière de mobilité (développement de liaisons douces et cyclistes, aire de covoiturage, etc.).

La commune a mis en place un linéaire de protection des commerces en rez-de-chaussée afin de préserver l'animation du centre-bourg.

■ II.A. Une économie accompagnant les transitions

II.A.1. Renforcer les atouts de l'économie locale pour assurer la résilience économique du territoire

Le PLU de Denée ne s'oppose pas au développement des énergies renouvelables en autoconsommation des entreprises. Les dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales du PLU reprennent les dispositions du SCOT en matière d'économie foncière et de réversibilité des dispositifs de production des énergies renouvelables.

II.A.2. Développer une stratégie d'accueil des activités conciliant ambition, complémentarité et sobriété foncière

Aucune zone nouvelle d'activité n'est prévue au SCOT pour la commune de Denée. La commune s'est fixé un objectif de densification des deux zones artisanales communales existantes. Ces zones présentent une mixité d'habitations et d'entreprises artisanales. La commune a inscrit dans son règlement l'interdiction de créer de nouveaux logements et des extensions et annexe des habitations existantes afin que ces secteurs restent à vocation d'activité et que le foncier occupé en habitation puisse un jour être remobilisé à vocation d'activité.

En zone urbaine mixte, les activités compatibles avec l'habitat et ne générant pas de nuisance sont autorisées.

II.A.3. Renforcer une offre touristique adaptée aux enjeux environnementaux et sociétaux

Le PLU de Denée permet les changements de destination de bâtiments agricoles, présentant un intérêt architectural et paysager, vers un usage touristique sans que cela nuise au nécessaire et bon fonctionnement d'une exploitation agricole, tout en satisfaisant au respect des milieux naturels, des paysages et du patrimoine bâti et des plans de prévention des risques d'inondation. Cette disposition permet également de mettre en valeur le patrimoine fluvial.

La commune souhaite développer les loisirs fluviaux autour du plan d'eau classé en zone Ne du PLU, notamment, avec quelques aménagements.

II.A.4. Développer une stratégie commerciale conciliant adéquation aux besoins, intégration à l'organisation territoriale et qualité urbaine

En matière de commerce, la commune prévoit de nouvelles implantations au sein du bourg et l'autorise au sein des zones artisanales existantes. Afin de limiter Les activités de type restaurant, hébergement touristique, cinéma sont interdites dans les zones artisanales (Uy). Les pieds d'immeuble affectés aux commerces sont protégés sur des linéaires ciblés et pertinents afin de limiter les changements de destination vers de l'habitat.

Le PLU est donc également compatible avec le DAACL.

■ II.B. Une agriculture performante et résiliente contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux

II.B.1. Résister à la pression urbaine et mieux cohabiter :

La commune de Denée n'est pas concernée par les espaces à fort enjeux agricoles du SCOT.

Un diagnostic agricole a été réalisé permettant de localiser les sites d'exploitations agricoles et les enjeux. La commune, étant peu boisée, n'a pas fait l'objet d'un diagnostic forestier.

La Charte d'Urbanisme et Agriculture du Maine-et-Loire a été prise en compte dans les choix d'urbanisme et d'identification du bâti pouvant changer des destinations.

Le règlement du PLU de Denée prévoit un évitement du mitage des terres agricoles par regroupement du bâti, que ce soit pour les exploitations agricoles ou l'évolution des habitations existantes.

Les choix d'urbanisation n'affectent pas les conditions de circulation des exploitants.

Les projets EnR&R sont autorisés en zone A et N à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. La diversification des activités agricoles dans ce domaine est autorisée.

II.B.2. Accompagner l'agriculture dans son adaptation aux nouvelles demandes sociétales et au changement climatique :

Le PLU révisé a supprimé les Espaces Boisés Classés pour les remplacer par une identification des boisements au titre de l'article L151-23 du CU, qui permet une facilitation de l'exploitation des boisements tout en assurant leur pérennité.

La forme urbaine de Denée ne permet pas l'agriculture au sein des espaces urbanisés.

■ III.A. Un impératif : la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

III.A.1. Affirmer une ambition très volontariste pour contenir l'étalement urbain et limiter l'artificialisation* des sols : s'inscrire dans une trajectoire zéro artificialisation* nette :

Les éléments de justification de la compatibilité avec cet objectif sont décrits au chapitre [Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.](#)

La territorialisation de la trajectoire ZAN du SCoT à l'échelle de la commune sera opérée par les intercommunalités au sein de leur document d'urbanisme et, le cas échéant, de leur programme local de l'habitat ou de leurs documents stratégiques (projet de territoire, schéma directeur de développement économique...).

En la matière, le PLU de Denée doit prendre en compte le PLH et le schéma directeur de développement économique.

Les projets EnR&R sont autorisés en zone A et N à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

La commune de Denée a priorisé la densification, la recomposition et le renouvellement urbains au sein des espaces urbanisés principaux :

- En matière de logements avec 70% de la production de logements prévue dans l'enveloppe urbaine;
- En matière de développement économique par densification des zones artisanales existantes.

Le taux de logements vacants faible témoigne d'une tension sur les résidences principales (4,53% en 2021 selon l'INSEE)

La commune de Denée prévoit une urbanisation concentrée sur ses espaces urbanisés principaux, en densification principalement, et une seule extension urbaine du bourg principal. Les hameaux ne seront pas densifiés.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers de l'habitat, de l'hébergement touristique ou des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle respectent les critères du SCOT :

- De concerner un bâtiment présentant un intérêt architectural et paysager
- De respecter les caractéristiques patrimoniales et paysagères identifiées au sein des orientations paysagères du DOO
- De ne pas porter atteinte à la pérennité d'une activité agricole en activité ou à la possible réinstallation d'une activité agricole en cas de reprise de l'exploitation.

Le règlement et les OAP du PLU de Denée prévoient des formes urbaines compactes et de qualité dans le respect des objectifs de 20 log/ha du PLH. L'OAP thématique « densification qualitative » participe également à cet objectif.

Faute d'espace approprié connu pour un tel projet, les élus de Denée n'ont pas défini de zone préférentielle de renaturation.

III.A.2. Protéger et valoriser la trame verte et bleue et la biodiversité à toutes les échelles

Les principaux corridors et réservoirs de biodiversité (y compris le réservoir patrimonial du SCOT sur la Vallée de la Loire) sont en zone N et les espaces agricoles en zone A. Sur ces deux zones, les niveaux de protection sont les mêmes et autorisent le développement de l'activité agricole (contribuant au maintien des milieux et paysages) et l'évolution restreinte des habitations existantes. Les contraintes supplémentaires seront apportées par les éléments de continuités écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du CU.

La trame verte et bleue de la commune de Denée a été affinée dans le cadre de l'Atlas des zones humides et du bocage réalisé en parallèle au PLU. Cet inventaire a permis de protéger les boisements, cours, d'eaux, haies et mares au titre de l'article L 151-23 du CU et prévoient des mesures d'Evitement-réduction-compensation.

Les OAP sectorielles et l'OAP thématique « Mise en Valeur des continuités écologiques » prévoient une intégration des continuités écologiques existantes aux futurs projets et des recommandations, notamment sur les éclairages en lien avec la trame noire, la perméabilité des clôtures et la pose de nichoirs.

Le règlement du PLU et les OAP sectorielles encouragent la plantation afin de renforcer les continuités écologiques du bourg et limitent l'imperméabilisation des parcelles.

■ III.B. L'aménagement et l'urbanisme au service de la santé et du bien-être des habitants

III.B.1. Actionner tous les leviers de l'aménagement et de l'urbanisme sur la santé, notamment ceux liés au végétal et à la nature

Les dispositions générales du PLU précisent les attentes en termes de bioclimatisme, récupération des eaux de pluie, dispositifs de production d'énergie durable, matériaux biosourcés, préservation de la biodiversité, raccordement aux réseaux, appliqués aux projets.

Le PLU prévoit les possibilités d'évolution des aménagements au Stade des Garennes, et le développement des aménagements de loisirs sportifs sur le plan d'eau au Nord du bourg. Les mobilités actives sont encouragées par la prévision de connexions douces au sein des OAP sectorielles.

La zone urbaine de Denée n'est pas propice à l'agriculture urbaine et la commune n'a pas de nouveau projet de jardin partagé qui puisse être identifié au PLU.

En matière de nature en ville, voir les éléments présentés ci-avant concernant le trame verte et bleue.

Le PLU ne s'oppose pas à l'implantation des projets médicaux et le maintien de l'offre de santé dans le centre-bourg.

III.B.2. Préserver et mettre en valeur les paysages et les patrimoines, éléments essentiels d'un cadre de vie de qualité

Le règlement du PLU traduit les protections paysagères existantes sur la commune : Val de Loire Unesco, PVAP, PDA, Natura 2000 et ZNIEFF et prend en compte la Charte paysagère de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance. Les règlements, en matière de qualité architecturale du bâti, s'appuie sur le règlement du PVAP et en reprend certains éléments à l'échelle de toute la commune.

Le petit patrimoine local est protégé par le PLU.

Les espaces viticoles de la commune font l'objet d'un règlement favorisant leur conservation tout en permettant le développement des activités viticoles en place.

Compte tenu de la forte sensibilité paysagère de la commune, le règlement prévoit des dispositions d'insertion des nouvelles serres dites « grands abris plastique » (GAP) en zone A et N.

Toutes les mesures sont décrites au *chapitre 2.5 Incidences et mesures concernant le patrimoine*

III.B.3. Garantir la sécurité des habitants et des biens ainsi que la santé publique

Le Schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration.

L'ensemble des mesures prises en matière de réduction des risques connus est décrit au chapitre 2.8 *Incidences et mesures concernant les risques naturels* et 2.9 *Incidences et mesures concernant les risques industriels, technologiques, les nuisances et les pollutions*.

En plus des dispositifs mis en place sur les continuités écologiques, la réduction des îlots de chaleur est prévue au PLU par le coefficient d'imperméabilisation des sols imposés en zone d'urbanisation et les dispositions en matière de plantation des espaces libres.

■ III.C. Protéger les ressources et intensifier le développement des énergies renouvelables et de récupération

III.C.1. Protéger les ressources

Le projet de PLU est cohérent avec les capacités des ressources en eau et d'assainissement (cf. 2.4 *Incidences et mesures sur la ressource en eau*).

Les dispositions en matière de limitation l'artificialisation des sols sont décrites à l'objectif III A.

La commune n'est pas concernée par une zone d'exploitation de carrière.

III.C.2. Développer la production des énergies renouvelables et de récupération en cohérence avec la préservation de l'environnement, des activités agricoles et forestières et des paysages

Des dispositions en faveur du développement des énergies renouvelables et de récupération sont inscrites au règlement écrit du PLU, aux dispositions générales concernant les performances énergétiques et environnementales.

L'implantation des projets de production d'énergies renouvelables sera encadrée par le plan de gestion UNESCO et le PVAP. Le règlement du PLU n'autorise ces projets que dans le cadre de la diversification de l'activité agricole ou s'ils ne remettent pas en cause la vocation naturelle ou agricole du site sur lequel il s'implante. Ils ne doivent pas générer de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

3.2 Le Plan Local de l'Habitat Loire Layon Aubance 2025-2031

Le PLH Loire Layon Aubance a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 20 mars 2025. Il se déroule sur la période 2025-2031.

Le PLU doit être compatible avec ce document de planification.

Les pages suivantes ne reprennent que les objectifs du DOO traduisibles réglementairement au PLU.

■ 50% au moins de logements produits en renouvellement urbain

Le diagnostic foncier du PLH a évalué le potentiel foncier mobilisable pour la période 2025-2031.

Cette analyse a permis de confirmer la capacité pour la quasi-totalité des communes du territoire à atteindre le taux moyen de production de logements en renouvellement urbain de 50%. Ce diagnostic devra être approfondi dans le cadre de la révision générale des PLU qui devront entrer en vigueur au plus tard en février 2028. Il permettra à chaque commune d'ajuster son taux.

Le PLH comptabilise à Denée un potentiel de 17 logements sur la période 2025-2031. Avec un objectif de production de logements 32 neufs, la part de la production de logements souhaitée par le PLH en renouvellement urbain est de 56%.

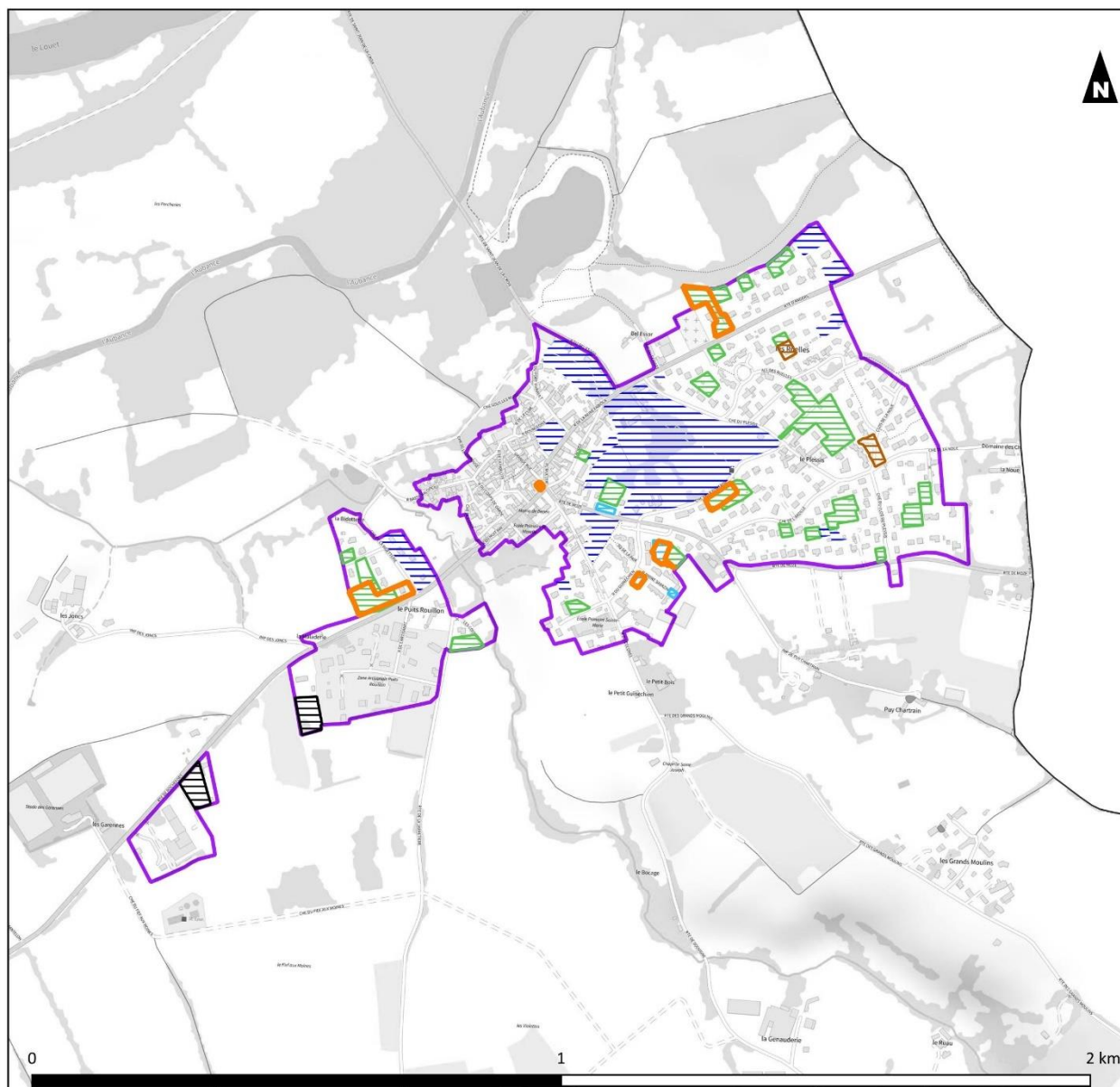
Traduction dans le PLU de Denée

Le diagnostic foncier prend en compte ces potentiels identifiés et affine le diagnostic foncier (voir cartes suivantes). Ainsi **le PLH prend en compte 17 logements à l'horizon 2025-2031**, tandis que **le diagnostic foncier du PLU comptabilisent 37 logements potentiels** (en application des taux de rétention foncière) et 7 changements de destination en zone A et N sur la période 2025-2035, soit 27 logements de plus sur 10 ans.

A raison d'environ 66 logements neufs prévus au PLU, cela représente 68% de la production de logements en renouvellement urbain à horizon 2035.



Diagnostic foncier et gisements du PLH



Source : CCLLA - aura - Plan IGN V2 - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - avril 2025

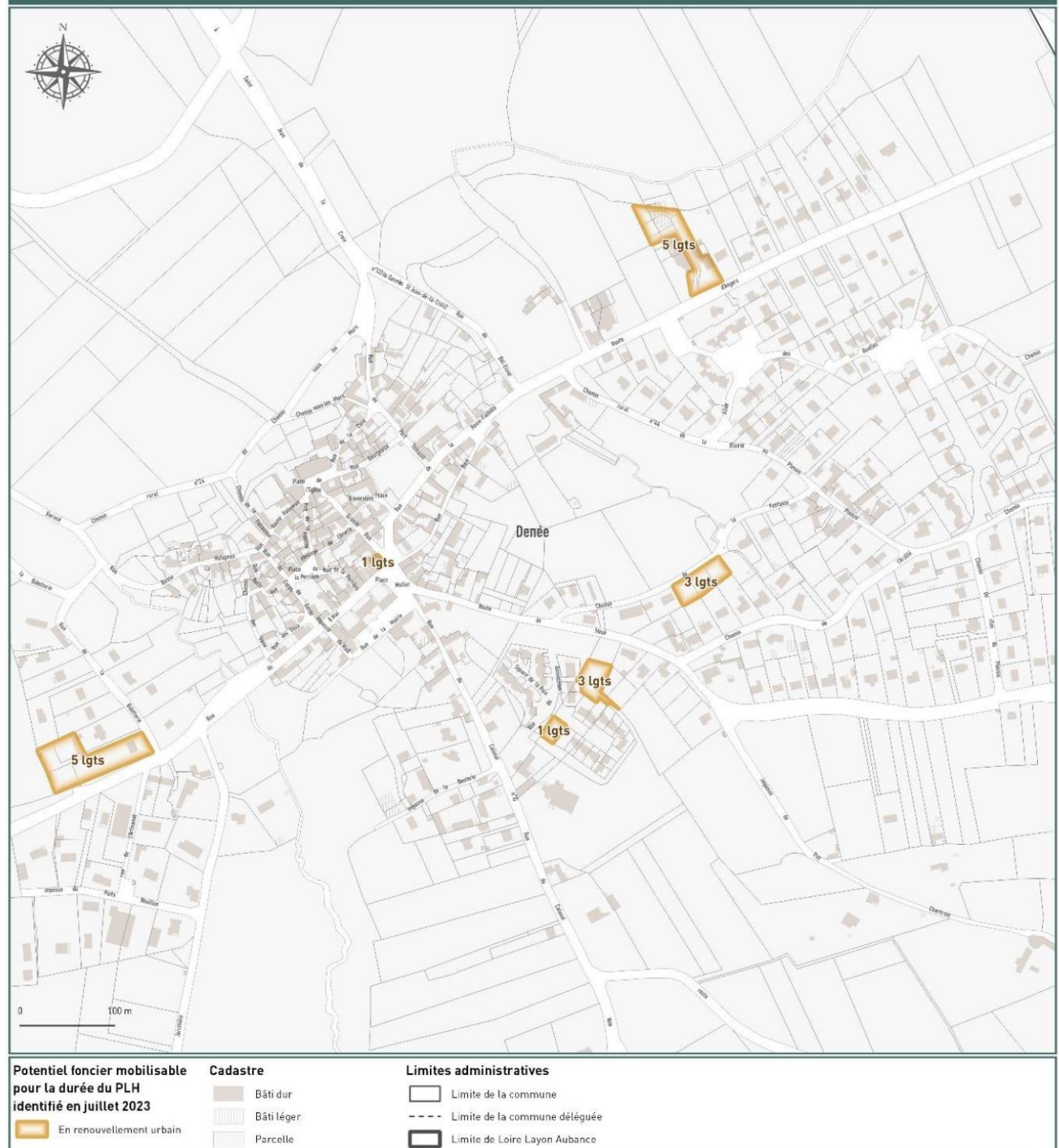
-  Enveloppe urbaine du PLU
-  Gisements fonciers du PLH 2025-2031

Diagnostic foncier

-  Renouvellement urbain
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable
-  Terrain à vocation économique
-  Terrain non mobilisable

DENÉE	Objectif du PLH 5 logements par an	2023-2035 -Potentiel mobilisable en extension urbaine à destination habitat- équipements	2023-2035 Densité moyenne par commune 20 logements / ha
		1.38 ha	

Denée



Sources : DGFIP cadastre 01/07/2023, IGN Admin Express 2023, CCLLA, aura.
Carte réalisée par l'AURA le 05/06/2024

■ Les objectifs en matière de densité minimale des opérations de logement selon le rôle joué par chaque commune dans l'armature territoriale

D'après les fourchettes de densités proposées par le SCOT, le PLH précise l'objectif de densité brute par commune. A Denée, le PLH impose une densité de 20 logements/ha.

Commune	Commune déléguée	Armature territoriale	Secteurs dans le SCoT du PMLA	Densité brute moyenne (logements par ha)
Brissac Loire Aubance	Brissac-Quincé	Polarité SCoT	secteur 3	25
Brissac Loire Aubance	Les Alleuds			
Chalonnes-sur-Loire		Polarité SCoT	secteur 4	27
Saint-Georges-sur-Loire		Polarité SCoT	secteur 3	25
Bellevigne-en-Layon	Thouarcé	Polarité SCoT	secteur 4	23
Beaulieu-sur-Layon		Polarité intermédiaire	secteur 3	23
Champocé-sur-Loire		Polarité intermédiaire	secteur 4	25
Les Garennes-sur-Loire	Juigné-sur-Loire	Polarité intermédiaire	secteur 2	27
Terranjou	Martigné-Briand	Polarité intermédiaire	secteur 4	23
Mozé-sur-Louet		Commune constituée	secteur 3	20
La Possonnière		Commune constituée	secteur 3 (gare)	22
Rochefort-sur-Loire		Commune constituée	secteur 3	20
Val-du-Layon	Saint-Lambert-du-Lattay	Commune constituée	secteur 4	20
Aubigné-sur-Layon		Autre commune	secteur 4	16
Bellevigne-en-Layon	4 communes déléguées	Autre commune	secteur 4	16
Blaison-Saint-Sulpice	2 communes déléguées	Autre commune	secteur 4	16
Brissac Loire Aubance	8 communes déléguées	Autre commune	secteurs 3 et 4	18
Chaufonds-sur-Layon		Autre commune	secteur 4	16
Denée		Autre commune	secteur 3	20
Les Garennes-sur-Loire	Saint-Jean-des-Mauvrets	Autre commune	secteur 3	20
Saint-Germain-des-Prés		Autre commune	secteur 4	16
Saint-Jean-de-la-Croix		Autre commune	secteur 4	
Saint-Melaine-sur-Aubance		Autre commune	secteur 2	20
Terranjou	2 communes déléguées	Autre commune	secteurs 3 et 4	18
Val-du-Layon	Saint-Aubin-de-Luigné	Autre commune	secteur 4	16

⁵ La densité d'une opération inclut la surface des voiries et des espaces communs en sus de l'opération de logements (définition du SCoT du PMLA). On parle de densité brute. Ainsi si la densité brute est de 15 logements par ha, la densité nette (partie résidentielle uniquement) est supérieure, soit environ 17-18 logements ha.

Traduction dans le PLU de Denée

Conscients des difficultés d'aménagement du secteur du Plessis (situation foncière complexe à court terme), et afin d'assurer une meilleure acceptabilité d'un projet dense en renouvellement urbain au sein d'espaces pavillonnaires existants, les élus ont fait le choix d'appliquer une moyenne de 20 logements/ha répartie sur les deux OAP :

- le secteur du Plessis présentera une densité moindre (18 log/ha) pour adapter la densité aux complexités techniques et sociétales du projet
- le secteur du Chemin du Puy Chartrain présentera une densité plus importante (22 log/ha). Le renforcement de la densité sur ce secteur permet d'optimiser le foncier agricole/naturel consommé en extension urbaine.

Tableau 5. Répartition de la densité sur les secteurs d'OAP/

OAP	Superficie (en ha)	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum (en log/ha)
Le Plessis	0,99	17	18
Chemin du Puy Chartrain	0,97	21	22
TOTAL	1,96	38	20 log/ha en moyenne

■ Déclinaison communale de l'enveloppe maximale en extension urbaine dédiée à l'habitat et équipements 2023-2035 et des objectifs de production de logements 2025-2031.

La CC LLA fixe pour la commune Denée les objectifs suivants à horizon 2023-2035 :

- Un potentiel mobilisable en extension urbaine à destination habitat et équipements de 1,38 ha

La CC LLA fixe pour la commune Denée les objectifs suivants à horizon 2025-2031 :

- Une production de 6 logements/an soit 32 logements en 6 ans.
- Une production minimale de 56% de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine
- Une production de 5 logements locatifs sociaux

La CC LLA demande aux communes de :

- Veiller à la programmation des petits logements dans leurs opérations,
- Produire 20 à 30% de petits logements, dans les opérations de plus de 15 logements.

Traduction dans le PLU de Denée

Les objectifs de création de 20 à 30% de petits logements (T2/T3) au sein des opération de plus de 15 logements est inscrite dans les OAP sectorielles, qui représentent respectivement 18 et 22 logements au minimum.

Les éléments suivants expliquent le tableau de phasage du PLU et du PLH ci-après.

D'après la somme de production de logements rendue possible entre 2022 et 2035 en densification urbaine (65 logements), la commune peut produire en moyenne 5 logements par an sur 10 ans, dans l'hypothèse où la densification au coup-par-coup des terrains libres aura bien lieu à ce rythme. Cette différence résulte :

- Du potentiel en renouvellement urbain supplémentaire résultant du diagnostic foncier réalisé dans le cadre du PLU ;
- De la répartition différenciée des densités applicables à chaque OAP ;
- De la délimitation d'une seule extension urbaine, comprenant une parcelle d'un seul tenant sur le secteur du Puy Chartrain, et dont la réalisation à 5 ans n'est pas garantie.

Le PLU de Denée prévoit une consommation d'espace à vocation pure d'habitat de 0,97 ha sur le secteur du Puy Chartrain. Le projet consomme moins d'espace que l'enveloppe prévue au PLH et présente une densité de 22 log/ha au lieu des 20 log/ha prévus au PLH. En absence de porteur de projet identifié à ce jour, son ouverture à l'urbanisation pourrait aussi bien intervenir sur la période 2025-2031 que sur la période 2031-2035 et au vu de sa surface limitée, il est fort probable que l'opération ait lieu d'un seul tenant. C'est pourquoi il est difficile d'estimer une réalisation d'ici la fin du PLH pour la production de logement.

Tableau 6. Phasage du PLH et du PLU

NB : En orange : les objectifs écrits du PLH
En blanc : les logements calculés d'après l'enveloppe foncière

	PLH			PLU		
	2025-2031	2031-2035	TOTAL	2022-2031	2031-2035	TOTAL 2022-2035
Production de logements neufs	32	Non défini		22	33	65
Production en renouvellement urbain et changement de destination	56%			68%		68%
	17			17	27	44
Logements restant en extension	15	12	27	5 LLS	17	22
Surface en extension à vocation d'habitat 2023-2031 en ha	0,75	0,63	1,38	0,93		0,93

Il est à noter qu'entre 2022 et 2025, il n'y a eu aucune consommation foncière à vocation d'habitat.

En matière d'équipement, la commune a délimité 0,33 ha d'emplacements réservés, pouvant générer une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à vocation d'équipement :

- 0,2792 ha pour l'extension du cimetière.
- 0,056 ha (hors voirie existante) pour la sécurisation du carrefour d'accroche d'une déviation de l'agglomération depuis la route de Mozé.

Avec une consommation totale de 1,3 ha à vocation d'habitat et équipement le projet de PLU est compatible avec le PLH.

CHAPITRE 4 INDICATEURS D'EVALUATION

4.1 L'identification des cibles à évaluer

L'article R161-3 du code de l'urbanisme dispose que :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : [...] »

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; »

Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- Des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

4.2 Echéances d'évaluation du PLU

- L'échéance d'évaluation des indicateurs du PLU est fixée par l'article L-153-27 du Code de l'urbanisme.

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, **ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

- En revanche, l'article L131-7 du code de l'urbanisme définit depuis le 17 juin 2020 les conditions de mises en compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur.

Tous les 3 ans, les collectivités auront à vérifier si de nouveaux documents sectoriels sont entrés en vigueur et adapteront en une seule fois leur document d'urbanisme pour prendre en compte tous les nouveaux documents sectoriels ou ceux qui ont évolué.

L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premiers et troisièmes alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.

La procédure de mise en compatibilité pourra s'opérer par modification simplifiée. Le temps que cette mise en compatibilité se fasse, le document d'urbanisme ne sera exposé à aucun contentieux qui résulterait de sa non mise en compatibilité. Par exception, le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec un Scot est d'un an

- **Cas habituel**

La délibération portant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise au **plus tard trois ans** après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité.

- **Cas d'approbation du Schéma de Cohérence Territorial (élaboration ou révision)**

La délibération portant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise **au plus tard un an** faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité du SCOT

4.3 Les indicateurs d'évaluation

ORIENTATIONS DU PLU	INDICATEURS	Acteur / source de donnée
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	Surface de zone N identifiée au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Surface de zone A identifiée au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Surface de zone Av identifiée au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Surface de zones humides protégée au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Surface consommée en entrée de ville	Commune, AURA, Communauté de communes
	Linéaire métrique de haie protégée	Commune, évolutions du zonage
	Evolution du nombre d'élevages sur la commune	Agreste
	Etat de réalisation des changements de destination identifiés en zone A et N (autorisations délivrées).	Services instructeurs
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	Linéaire de protection des commerces identifié au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Maintien de l'identification des hameaux habités en zone A/N permettant l'évolution du bâti existant	Commune, évolutions du zonage
	Aménagements de loisirs réalisés en zone Ne	Commune, Services instructeurs
	Surface de zones humides protégée au PLU en zone U/AU	Commune, évolutions du zonage
	Surface de boisements à préserver, identifié au PLU en zone U/AU	Commune, évolutions du zonage
	Linéaire métrique de réseau hydrographique identifié au PLU en zone U/AU	Commune, évolutions du zonage
	Linéaire métrique de haies identifiées au PLU en zone U/AU	Commune, évolutions du zonage
	Nombre de mares protégées au PLU en zone U/AU	Commune, évolutions du zonage
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	Part d'espaces verts au sein des opérations réalisées en OAP sectorielle (%)	Services instructeurs, PA - PC
	Réalisation des emplacements réservés « voirie » et « stationnement »	Commune
	Evolution du nombre d'habitants depuis 2021	INSEE
	Nombre de logements créés depuis 2022	Services instructeurs, PLH, INSEE
	Constructions réalisées dans les terrains potentiels identifié au diagnostic foncier	Diagnostic foncier, services instructeur
ORIENTATION 4 -VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - Renforcer la trame verte et bleue - Développer la nature en ville	Nombre de logements sociaux créés	Commune, INSEE, bailleurs sociaux
	Linéaire de liaisons douces (piétonnes et cyclables) créés	Commune / communauté de communes
	Surface de zone N identifiée au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Surface de zone A identifiée au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Surface de zones humides protégée au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Surface de boisements à préserver, identifié au PLU	Commune, évolutions du zonage

- 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	Linéaire métrique de réseau hydrographique identifié au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Linéaire métrique de haies à protéger identifiées au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Nombre de mares protégées au PLU	Commune, évolutions du zonage
	Evolution de la TVB au sein du bourg	Orthophotos comparées
	Evolution des risques naturels et technologiques connus pris en compte dans le PLU	Géorisques, Etat
	Projets d'ENR&R mis en œuvre, y compris dans le cadre de la diversification des exploitations agricoles	Etat, CDPENAF
	Capacités de la STEP	Communauté de communes
	Qualité et capacités de la ressource en eau	Communauté de communes, Gestionnaire du réseau
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	Comblement des dents creuses a sein de la zone d'activité	Commune, services instructeurs
	Etat de réalisation des changements de destination identifiés en zone A et N (autorisations délivrées)	Services instructeurs
	Surface de la zone Av identifiée au PLU	Commune, évolutions du zonage
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	Densité brute des opérations réalisées au sein des OAP sectorielles	Services instructeurs, porteurs de projets.
	Consommation d'ENAF à vocation d'habitat	Commune, communauté de communes, AURA
	Consommation d'ENAF à vocation économique	Commune, communauté de communes, AURA
	Consommation d'ENAF à vocation d'équipement	Commune, communauté de communes, AURA

CHAPITRE 5 RESUME NON TECHNIQUE

5.1 Les points clés du projet de PLU

5.1.1 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**.

5.1.1.1 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.

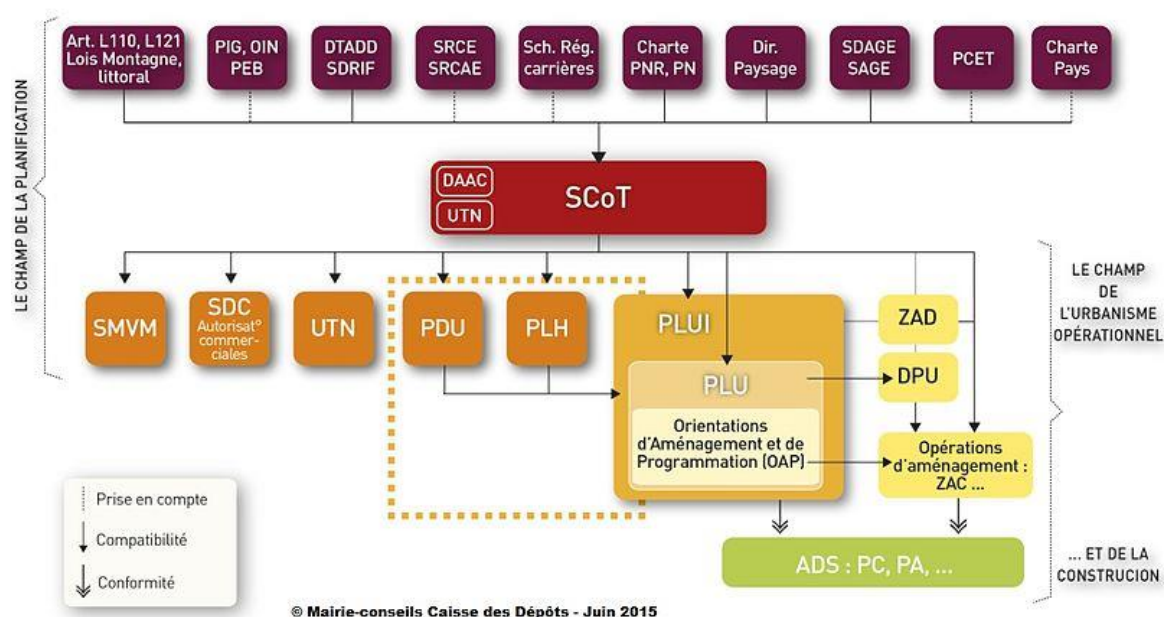
Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un **document d'urbanisme communal** permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. **La réflexion est projetée à l'année 2035, correspondant à la première phase du SCOT (2022-2035)**

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 64. 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.

5.1.1.2 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

5.1.1.3 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.

5.1.1.4 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.

5.1.1.5 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.).

5.1.2 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

5.2 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).

5.2.1 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 :

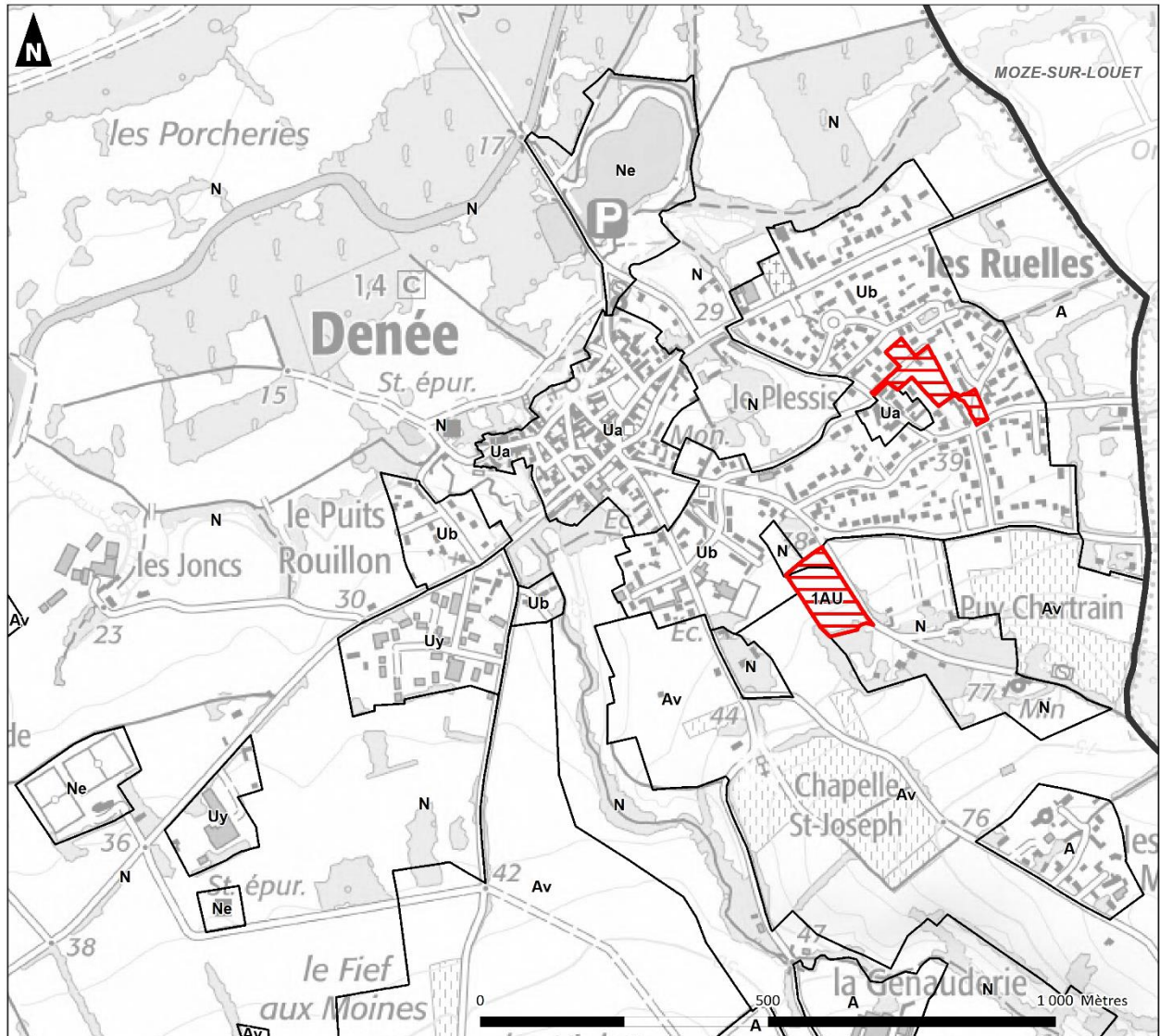
Caractéristiques des OAP sectorielles et localisation

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 ²	Environ 9780 m ²
Densité brute moyenne	18 log./ha	22 log./ha
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* - © 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

5.2.2 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.

5.2.2.1 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.

5.2.2.2 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.

5.2.2.3 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.

5.2.2.4 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.

5.2.2.5 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
		Dont secteur Ne (secteur à vocation d'équipement)	9,804	/
TOTAL COMMUNE ²	1580,98	TOTAL COMMUNE	1580,93	-0,05

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.

Evolution des zones A Urbaniser :

² 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.

- 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 19 bâtiments identifiés, 8 'en 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	19

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

5.3 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée

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

5.3.1 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.

5.4 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.

5.4.1 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...

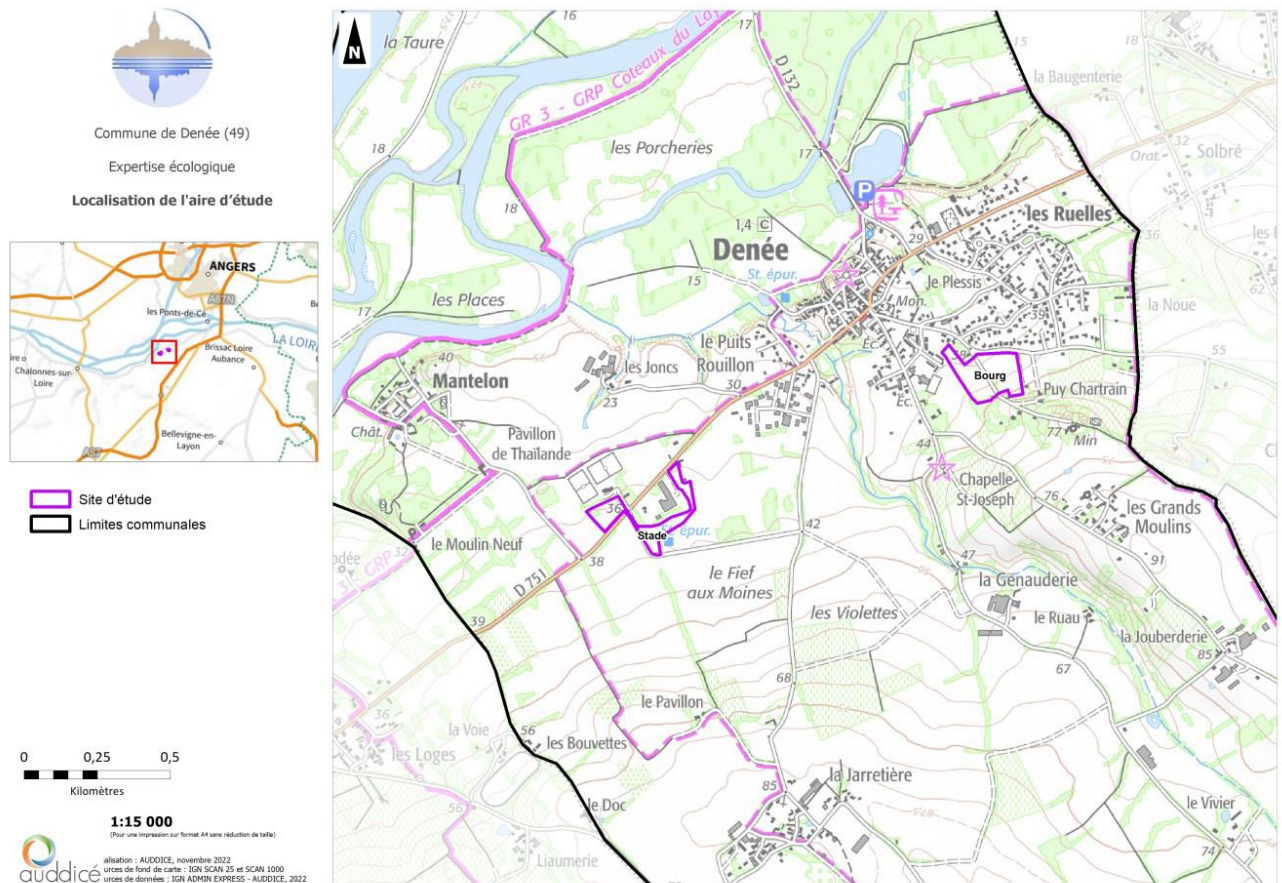
Lors de la détermination des secteurs de projet, une première analyse a permis de mettre en œuvre des mesures d'évitement amont afin d'éviter certaines localisations. Cette analyse est basée sur 4 critères :

- **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.

5.4.2 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.

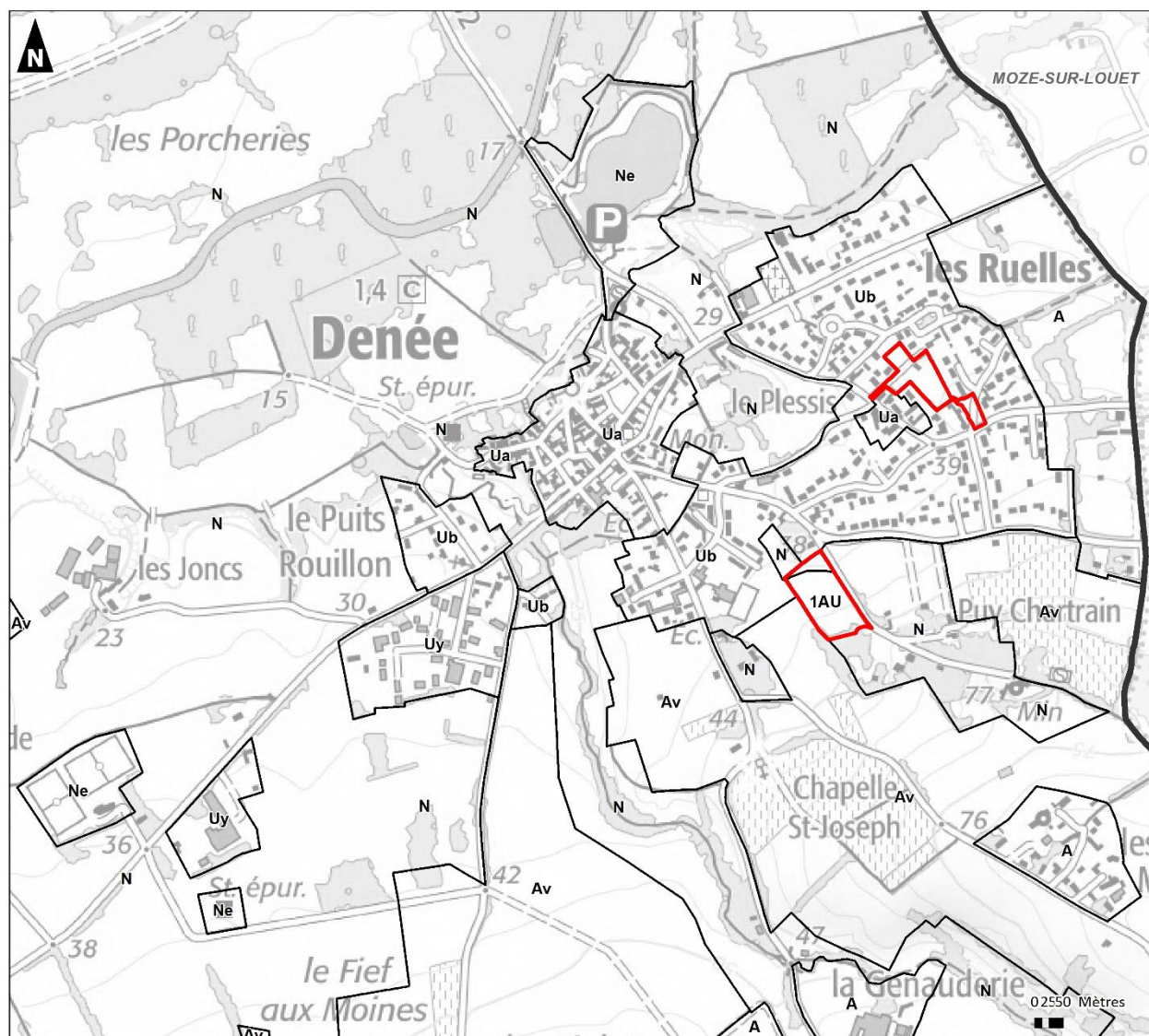
Des inventaires écologiques qui ont été menés sur la commune. Ces prospections écologiques se sont uniquement concentrées sur les 2 secteurs présentés sur la carte jointe.



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 traité.

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

Localisation des zones de projet



Sources : PLU de Denée - Cadastre - Scan 25" - © 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

5.4.3 Synthèse des impacts et des mesures du PLU par thématique présentée

5.4.3.1 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.

5.4.3.2 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.

5.4.3.3 Incidences avant/après mesures

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

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

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

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

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

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

	Les réseaux		
	Assainissement	Eau potable	Eau pluviale
AVANT les mesures d'accompagnement	Faible	Modéré	Modéré
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible