

Commune de

**DENÉE**

Plan Local d'Urbanisme



Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Du



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 :**

Dossier 21104962  
08/04/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39



## TABLE DES MATIERES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ORIENTATION 1. UN TERRITOIRE ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLEE DE LA LOIRE.....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1 La vallée de la Loire, un espace au patrimoine naturel remarquable .....  | 6         |
| 1.2 Le bourg, pivot entre la vallée et le plateau .....   | 6         |
| 1.3 Le plateau agricole, paysage de bocage et de vigne .....  | 6         |
| <b>ORIENTATION 2. UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE DENEÉ .....</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1 Conforter le centre bourg.....  | 8         |
| 2.2 Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant .....  | 8         |
| 2.3 Pacifier la circulation routière dans le bourg.....   | 9         |
| <b>ORIENTATION 3. DENEÉ, UN CADRE DE VIE DE QUALITE A PROXIMITE DE POLE URBAIN .....</b>  | <b>11</b> |
| 3.1 Mettre en valeur le cadre de vie.....   | 12        |
| 3.2 Viser une population d'environ 1 530 habitants .....  | 12        |
| 3.3 Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages   | 12        |
| 3.4 Relier les polarités voisines par des liaisons douces .....   | 12        |
| <b>ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.....</b>  | <b>13</b> |
| 4.1 Renforcer la trame verte et bleue .....   | 14        |
| 4.2 Développer la nature en ville .....   | 14        |
| 4.3 Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient.....  | 14        |
| 4.4 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue.....                       | 14        |
| 4.5 Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie .....  | 15        |
| <b>ORIENTATION 5. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL ...</b>   | <b>16</b> |
| 5.1 Consolider les sites d'activités existants .....  | 17        |
| 5.2 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole.....  | 17        |
| 5.3 Favoriser le développement du tourisme vert .....   | 17        |
| <b>SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....</b>                                   | <b>20</b> |
| 5.4 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 20 logements par hectare en moyenne sur la commune.....                                    | 21        |
| 5.5 Viser une consommation maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 1,38 ha entre 2022 et 2035 en extension urbaine ..... | 21        |

**Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 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.

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 les 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

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

---

- 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).

## 1.2 Le bourg, pivot entre la vallée et le plateau

---

- 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.

## 1.3 Le plateau agricole, paysage de bocage et de vigne

---

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

## **Orientation 2. UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE DENE**

*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.*

## 2.1 Conforter le centre bourg

---

- 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.

### *Photographie du plan d'eau*



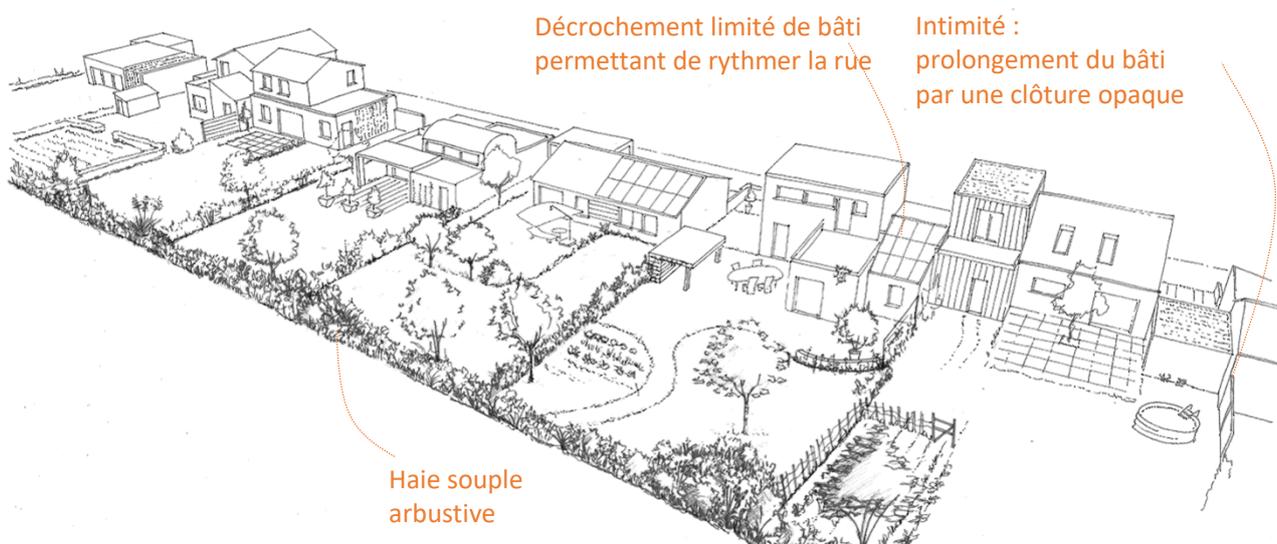
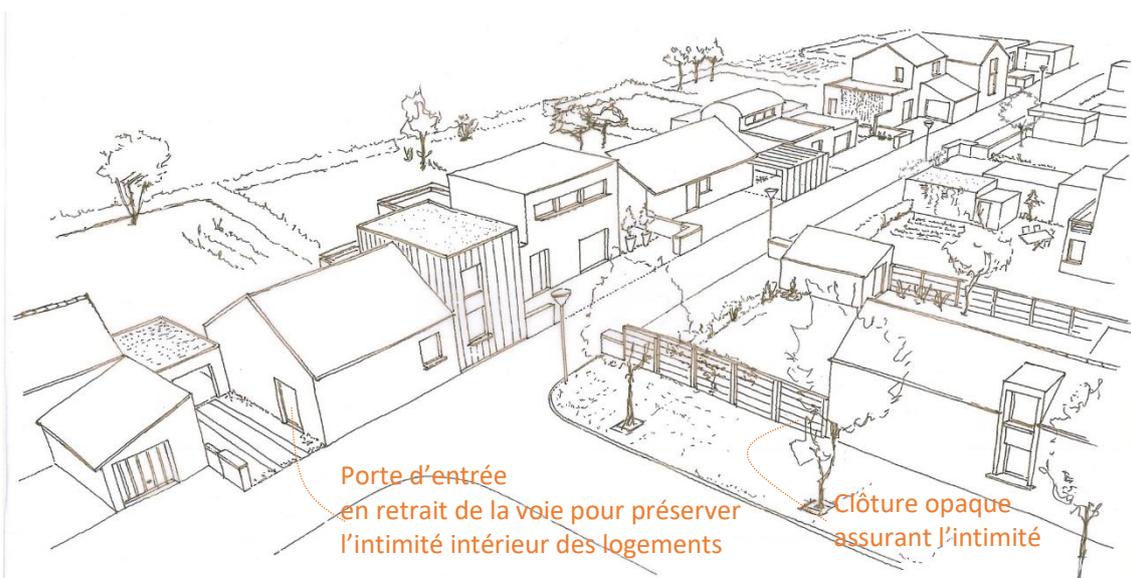
## 2.2 Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant

---

### ■ Texte 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.

### Illustrations de formes urbaines denses, préservant l'intimité de chacun (réalisation : Auddicé)



## 2.3 Pacifier la circulation routière dans le bourg

- 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.



## **Orientation 3. DENEÉ, UN CADRE DE VIE DE QUALITE A PROXIMITE DE POLE URBAIN**

*La commune de Denée est un territoire rural présentant un cadre de vie de qualité 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.*

### 3.1 Mettre en valeur le cadre de vie

---

- S'appuyer sur le PVAP 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.

### 3.2 Viser une population d'environ 1 530 habitants

---

- 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.

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

---

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

### 3.4 Relier les polarités voisines par des liaisons douces

---

- 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.

## **Orientation 4. VERS UN AMENAGEMENT 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.*

## 4.1 Renforcer la trame verte et bleue

---

- 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.

## 4.2 Développer la nature en ville

---

- 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.

## 4.3 Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient

---

- 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.

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

---

- 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.

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

---

- 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...).

## **Orientation 5. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL**

*La commune de Denée est une commune rural polarisée par la Métropole Angevine, offrant environ 26 emplois pour 100 actifs résidents sur le territoire. Néanmoins, les activités économiques existantes sont essentielles pour le maintien de la vitalité de la commune.*

## 5.1 Consolider les sites d'activités existants

---

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

## 5.2 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

---

- 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.

## 5.3 Favoriser le développement du tourisme vert

---

- 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.

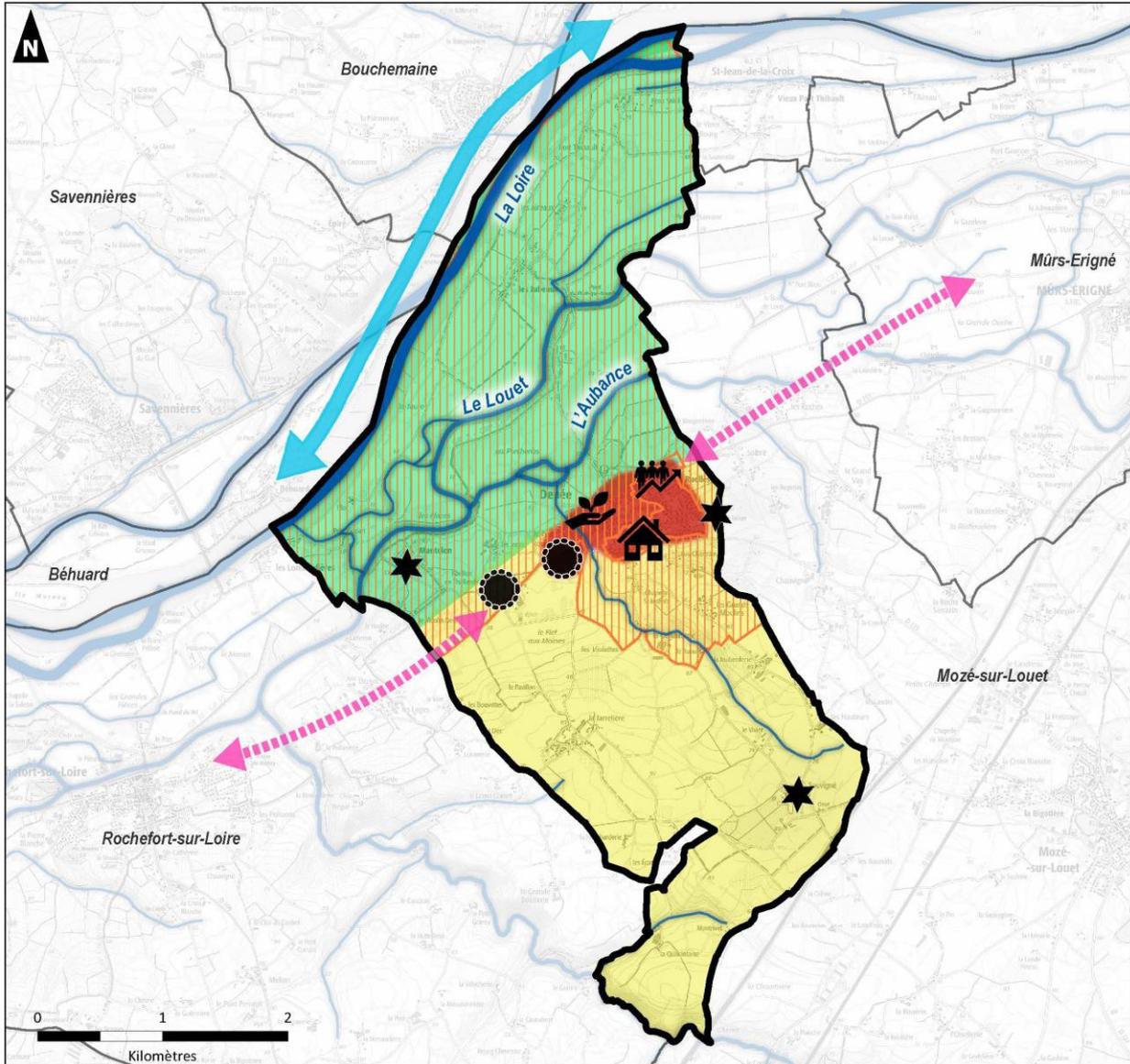
# SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD



Commune de Denée (49)  
Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Sources : IGN - Auddicé 2022

Réalisation : Auddicé, octobre 2022

## ORIENTATION 1. UN TERRITOIRE ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLÉE 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 3. DENÉE, UN BOURG RURAL À PROXIMITÉ DE PÔLE URBAIN

- Un cadre de vie privilégié à mettre en valeur
- ZPPAUP de Denée
- Patrimoine à valoriser
- 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 AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

- Renforcer la trame verte et bleue
  - Zone Natura 2000 et ZNIEFF
  - Cours d'eau
- Développer la nature en ville
- Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient
  - Risque d'inondation
- 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 DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL

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



# LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

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

---

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, 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.

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

---

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