

# Commune de **DENEE**

## Plan Local d'Urbanisme



## Orientations d'Aménagement et de Programmation



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  
09/05/2025

réalisé par



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

<b>CHAPITRE 1. GENERALITES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>4</b>
1.1 Présentation des OAP .....	5
1.2 Echancier d'ouverture à l'urbanisation .....	6
1.3 Méthode de calcul de la densité .....	6
<b>CHAPITRE 2. OAP SECTORIELLE « LE PLESSIS » .....</b>	<b>7</b>
2.1 Localisation et reportage photographique du site .....	8
2.2 Contexte et enjeux urbains .....	9
2.3 Objectifs d'aménagement .....	9
2.3.1 Schéma de principe.....	10
<b>CHAPITRE 3. OAP SECTORIELLE « CHEMIN DU PUY CHARTRAIN ».....</b>	<b>11</b>
3.1 Localisation et reportage photographique du site.....	12
3.2 Contexte et enjeux urbains .....	13
3.3 Objectifs d'aménagement .....	13
3.3.1 Schéma de principe.....	15
<b>CHAPITRE 4. OAP THEMATIQUE « DENSIFICATION ».....</b>	<b>16</b>
4.1 Les enjeux du secteur pavillonnaire .....	17
4.2 Densifier les secteurs pavillonnaires .....	18
4.2.1 Objectifs de densité à atteindre .....	18
4.2.2 Intégration à l'environnement et aux particularités du site.....	19
4.2.3 Intégration au cadre de vie du voisinage.....	20
4.2.4 La gestion des accès et voiries nouvelles.....	21
4.2.5 Anticiper l'urbanisation future .....	22
4.3 Etude de cas.....	23
4.3.1 Le site d'étude .....	23
4.3.2 Hypothèses .....	24
<b>CHAPITRE 5. OAP THEMATIQUE « MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES » .....</b>	<b>26</b>
5.1 Petit lexique des continuités écologiques.....	27
5.2 A l'échelle du territoire.....	27
5.3 A l'échelle des projets de construction et les aménagements.....	31
5.4 A l'échelle du logement.....	33

## PREAMBULE

---

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du [Certu.developpement-durable.gouv.fr](http://Certu.developpement-durable.gouv.fr)

**Le plan d'aménagement relatif au projet devra respecter les orientations souhaitées (exprimées dans les objectifs d'aménagement) en adaptant l'implantation des divers éléments et infrastructures au site. Les demandes d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.**

# Chapitre 1. Généralités sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 1.1 Présentation des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU sont de deux types :

- Les OAP « sectorielles » intéressent des secteurs de projet classés en zones « U » ou « 1AU » à vocation dominante d'habitat, en densification du tissu urbain existant ou en extension urbaine.
- Les OAP « thématiques » s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Le PLU compte deux OAP thématiques : l'OAP « mise en valeur des continuités écologiques » et l'OAP « densification ».

Les OAP sectorielles correspondent à des sites sur lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble a été portée afin d'assurer une cohérence dans l'organisation urbaine et la prise en compte de divers éléments de l'environnement. Étant obligatoire sur les zones ouvertes à l'urbanisation, une OAP couvre le site classé en 1AU. Une OAP est également définie en renouvellement urbain, sur des dents creuses stratégiques. L'aménagement des autres dents creuses du tissu urbain pavillonnaire est encadré par l'OAP thématique « densification ». Enfin l'OAP « mise en valeur des continuités écologiques » assure la préservation de la biodiversité sur l'ensemble du territoire.

Les OAP sectorielles sont représentées sur le règlement graphique par la trame suivante :



Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

### Caractéristiques des OAP sectorielles et localisation

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



## 1.2 Echancier d'ouverture à l'urbanisation

---

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

**Cependant, le projet de territoire ne comptant qu'une zone en extension urbaine, aucun échancier d'ouverture à l'urbanisation n'a été mis en place.**

## 1.3 Méthode de calcul de la densité

---

Les modalités de calcul de la densité est définie par le SCOT Loire Angers à l'échelle de l'opération.

### **Surface prise en compte au sein de l'opération :**

#### **a) Espaces pris en compte dans le calcul de la densité :**

- Les voiries, espaces publics et espaces verts de proximité, surfaces de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention)
- Les surfaces consacrées aux logements et aux locaux ci-dessus désignés

#### **b) Espaces exclus du calcul de la densité :**

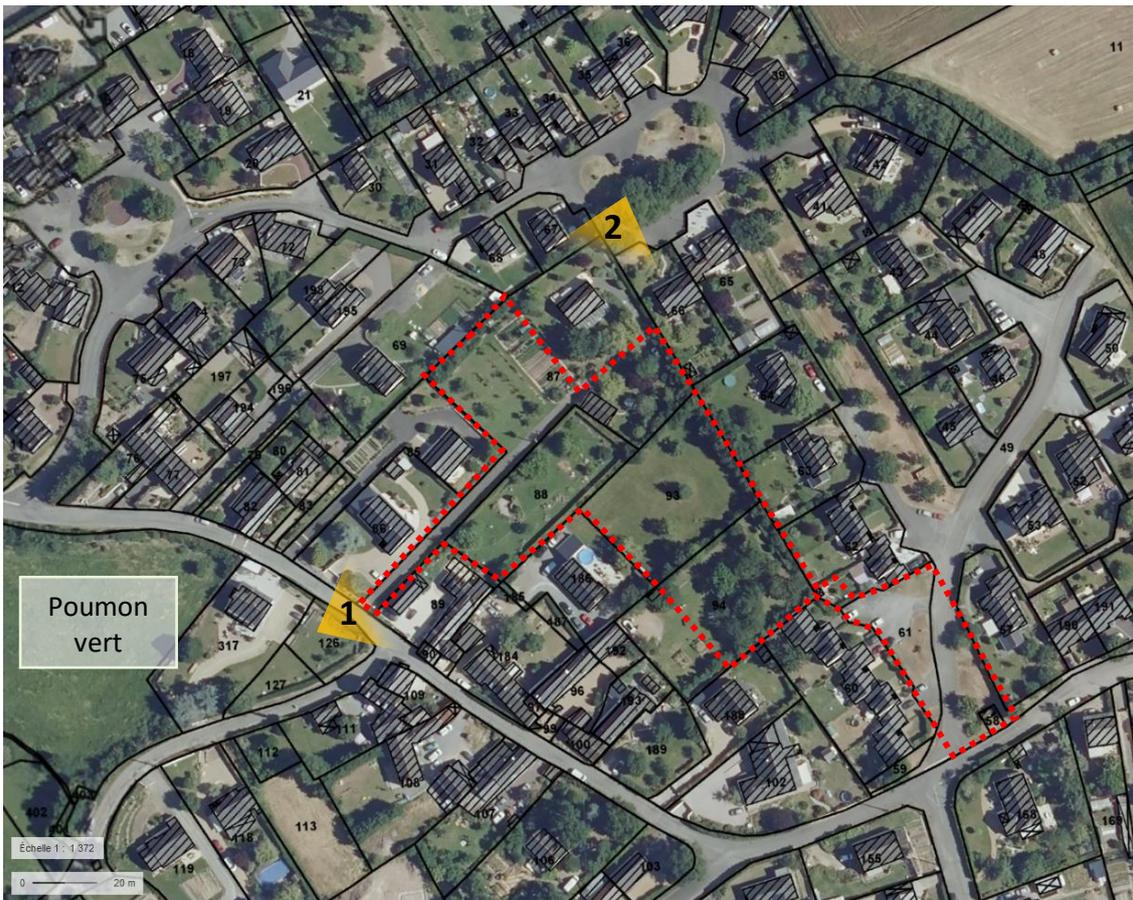
- les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à vocation inter secteur ou de rayonnement communal et/ou intercommunal (exemple : parcs urbains ou grands espaces sportifs ou de loisirs)
- les espaces qui n'ont pas vocation à être urbanisés, comme les zones humides, les espaces boisés classés.

### **Nombre de logements pris en compte :**

- Le nombre de logements programmés dans l'opération
- Les surfaces de plancher des locaux non résidentiels (équipements, commerces, bureaux, activités, ...) sont transformées en équivalent logement (70 m<sup>2</sup> de SDP = 1 logement).

## Chapitre 2. OAP sectorielle « le Plessis »

## 2.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



2 <



## 2.2 Contexte et enjeux urbains

---

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.

## 2.3 Objectifs d'aménagement

---

### ■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 18 logements par hectare sur la globalité du secteur ;
- Modifier le tracé de la voirie de la rue Clos de la Noue pour libérer un espace constructible.

### ■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- 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.
- Permettre l'aménagement du site d'un seul tenant afin d'optimiser une voirie en sens unique ;
- Garantir la défense incendie pour la totalité des constructions ;
- 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 ...

### ■ Desserte, mobilité et réseau

- 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.

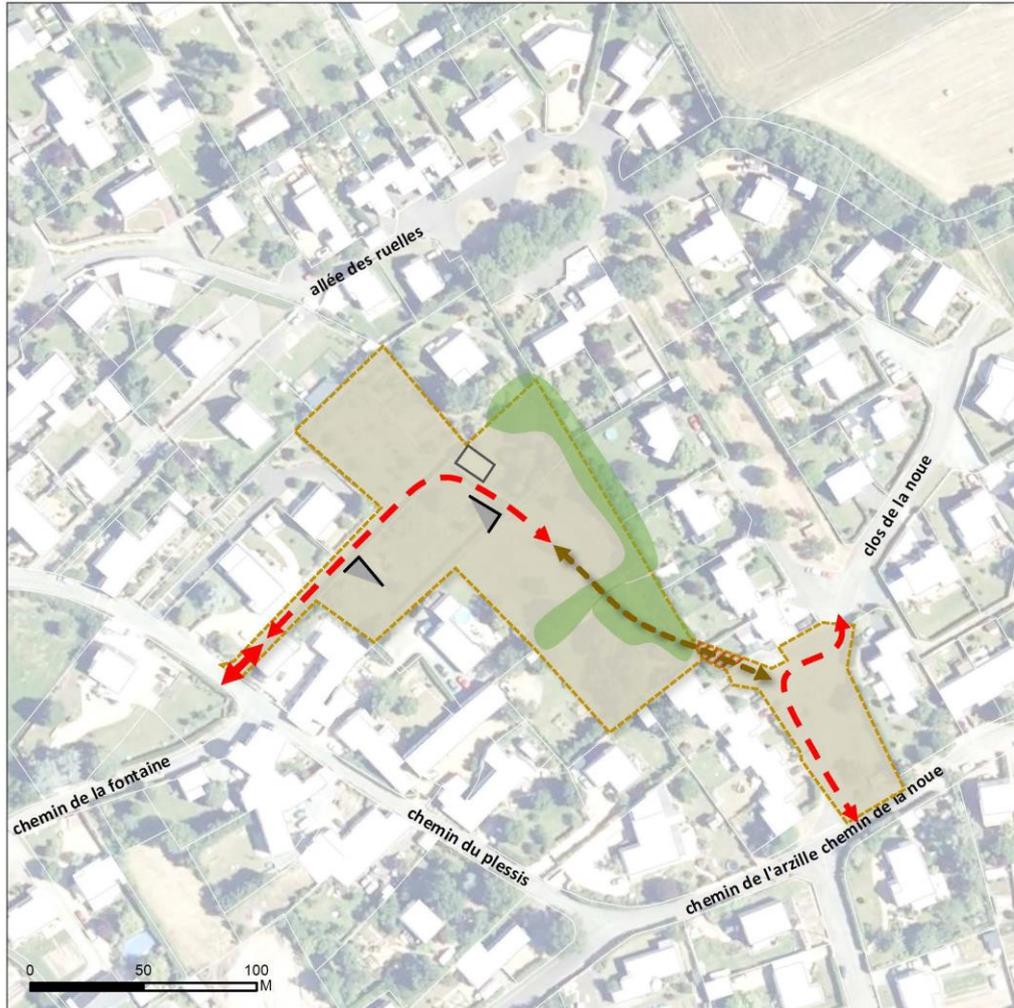
*Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.*

## 2.3.1 Schéma de principe



Commune de Denée

### OAP « Le Plessis »



#### Légende

##### Éléments existants :

-  Périmètre de l'OAP
-  Trame végétale à préserver
-  Bâtiment dont le foncier peut être valoriser après démolition

##### Élément à créer :

-  Principe d'accès à créer
-  Principe de voirie à créer
-  Liaison à minima piétonne
-  Principe d'accroche bâtie structurant l'espace public
-  Emplacement réservé

## Chapitre 3. OAP sectorielle « Chemin du Puy Chartrain »

### 3.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



2 <



## 3.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit en extension urbaine, à proximité des équipements scolaires et de la salle des fêtes et du 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.

## 3.3 Objectifs d'aménagement

### ■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 22 logements par hectare au minimum ;
- Conserver l'accès au transformateur ;
- Prévoir une conception globale du projet ;
- Prévoir une production de 5 locatifs sociaux et/ou en accession abordable ;
- Orienter la production de logements vers la réalisation de 20 à 30% de T2 / T3, afin de diversifier l'offre en logement.

### ■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- 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.
- 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 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 ;
- 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 ;



***Cône de vue depuis le site sur le clocher de l'église***

- 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 ...

#### ■ **Desserte, mobilité et réseau**

- Assurer le ramassage des ordures ménagères par des points d'apport volontaire ;
- Anticiper l'aménagement du carrefour avec la RD 123, 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'espace public et de zone de loisirs sur le site ;
- Limiter à deux le nombre d'accès depuis l'impasse de Puy Chartrain.

*Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.*

### 3.3.1 Schéma de principe



Commune de Denée

#### 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

##### Éléments à créer :

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

## Chapitre 4. OAP thématique « densification »

## 4.1 Les enjeux du secteur pavillonnaire

### Dispositions et caractéristiques

Le tissu pavillonnaire se caractérise par une densité bâtie faible, souvent traduite par de l'habitat individuel implanté en retrait de la voirie, détaché des habitats voisins et isolé au centre d'une parcelle relativement grande lui permettant de bénéficier d'espaces extérieurs en pourtour et d'un arrière jardiné. Les typologies bâties sont bien souvent soit à rez-de-chaussée ou à R+1. Les terrains conservent une forte part de végétal, avec encore parfois des parcs arborés ou des arrières jardinés.

Ce tissu urbain, caractéristique de l'habitat en extension des centres bourgs anciens, offre aujourd'hui de nombreuses opportunités foncières de valorisation et de densification.

Aujourd'hui, plusieurs raisons peuvent amener un propriétaire à vouloir construire de nouveaux logements sur son terrain ou à le diviser en plusieurs lots : rentabiliser la vente de sa propriété, céder une partie de son terrain pour en diminuer la surface à entretenir, construire un logement locatif pour compléter ses rentrées d'argent, bénéficier d'une indépendance pour l'enfant qui revient vivre proche de ses parents...

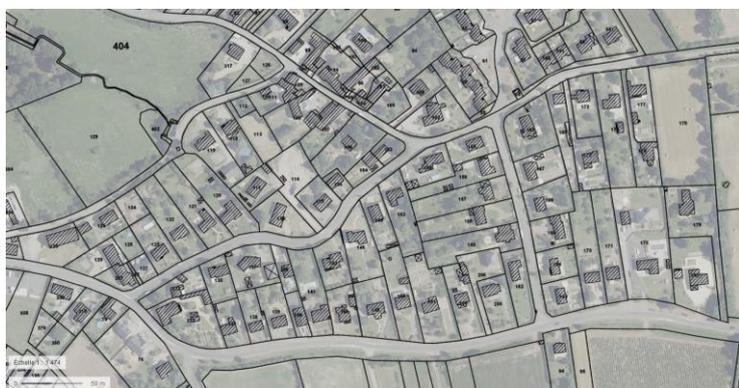
Dans le cadre d'un projet de valorisation foncière par la division et/ou la densification, il est nécessaire d'opérer une réflexion préalable permettant d'élaborer un projet cohérent avec ses objectifs personnels, mais également avec l'environnement voisin tout en anticipant les potentielles évolutions futures.

Les quelques pages à suivre ont pour objectif de donner quelques clés d'élaboration de projets réfléchis, sans dresser le tableau exhaustif des possibles, ni de l'ensemble des contraintes à prendre en compte.

### Enjeux

- Maitriser 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.

Sur Denée, le tissu pavillonnaire se révèle déjà relativement dense. Il se traduit par des parcelles en lanières où les habitations se placent en retrait des rues avec une logique d'alignement des façades.



## 4.2 Densifier les secteurs pavillonnaires

---

### 4.2.1 Objectifs de densité à atteindre

**En dehors des OAP sectorielles, pour tout projet présentant des constructions neuves à vocation de logement**, lors des divisions de parcelles et projets de constructions de logements, il est demandé de rechercher une densité de **20 logements par hectare**, tout en tenant compte du contexte et des contraintes de chacune des parcelles.

Par exemple, si le terrain d'assiette du projet concerne au moins 1000 m<sup>2</sup>, le projet devrait présenter au moins 2 logements neufs, sauf impossibilité technique avérée.

Il est également possible de créer plusieurs logements sur des surfaces inférieures à 1000 m<sup>2</sup>. Dans ce cas il est conseillé de prévoir des maisons mitoyennes ou de l'habitat en étage (petit collectif) pour répondre plus facilement aux objectifs de performances énergétiques et aux coefficients d'imperméabilisation limités par règlement écrit.

Les dispositions permettant la bonne qualité de la densité des projets sont indiquées aux chapitres suivants.

## 4.2.2 Intégration à l'environnement et aux particularités du site

L'implantation d'une nouvelle construction nécessite de prendre en compte les caractéristiques du site :

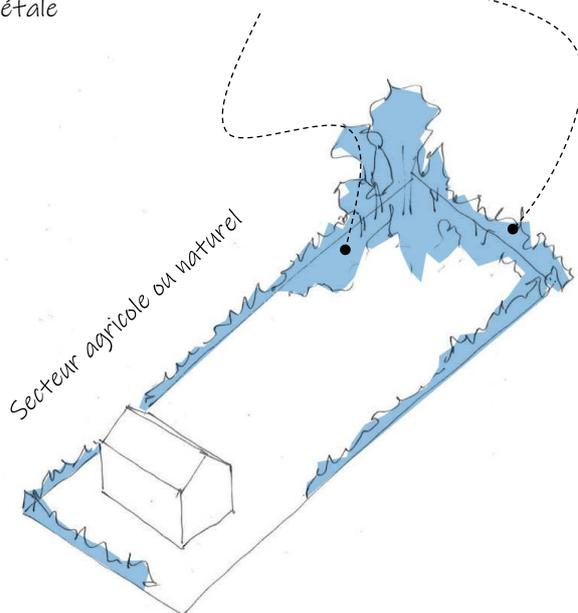
### La topographie et nature du terrain

- 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). C'est bien la construction qui 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.
- Positionner le garage de manière réfléchie par rapport à la voirie pour ne pas défigurer le paysage par une allée carrossable trop importante, et pour ne pas entraîner de grandes surfaces imperméabilisées. Sa disposition au plus proche de la voirie d'accès permet par la même de palier au problème de pente potentielle.

### Éléments naturels et patrimoniaux

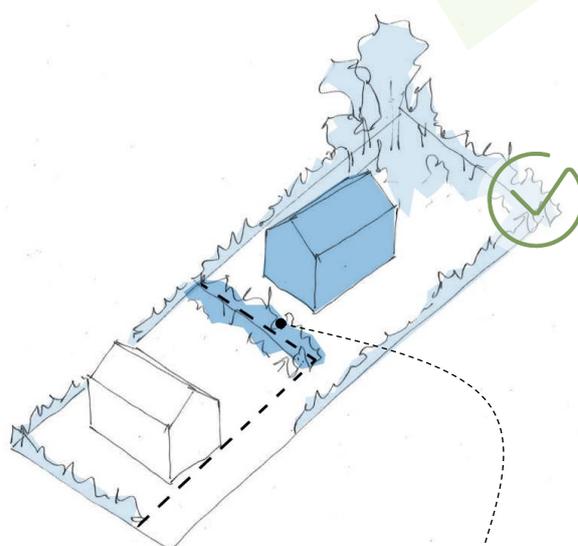
- Rechercher l'intégration des clôtures et murs existants traditionnels.
- Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions en maintenant ou créant des continuités végétales en limites de parcelles.
- Traiter les limites avec les secteurs naturels et agricoles par la conservation ou le maintien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

En limite de secteur urbanisé :  
conserver ou créer une transition  
végétale



Point de vigilance à avoir en cas de terrain en pente :  
les talus, ça prend de la place peu exploitable au sein  
d'un jardin !

Conserver autant que possible la  
végétation déjà en place sur la  
parcelle pour préserver l'intimité du  
logement



Nouvelle clôture végétale  
pour intimité du logement

## 4.2.3 Intégration au cadre de vie du voisinage

Les nouvelles constructions doivent respecter certaines règles de distance, de hauteur, d'orientation et de création d'ouvertures afin de ne pas nuire aux habitations voisines.

### Gérer les vis-à-vis

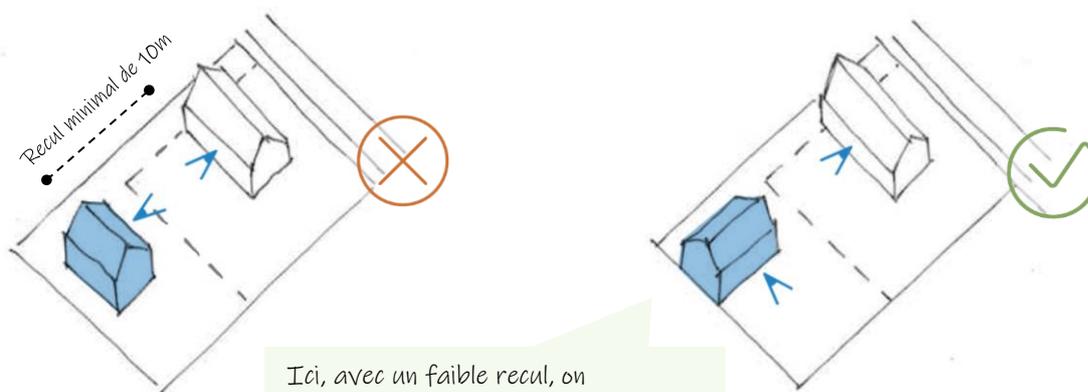
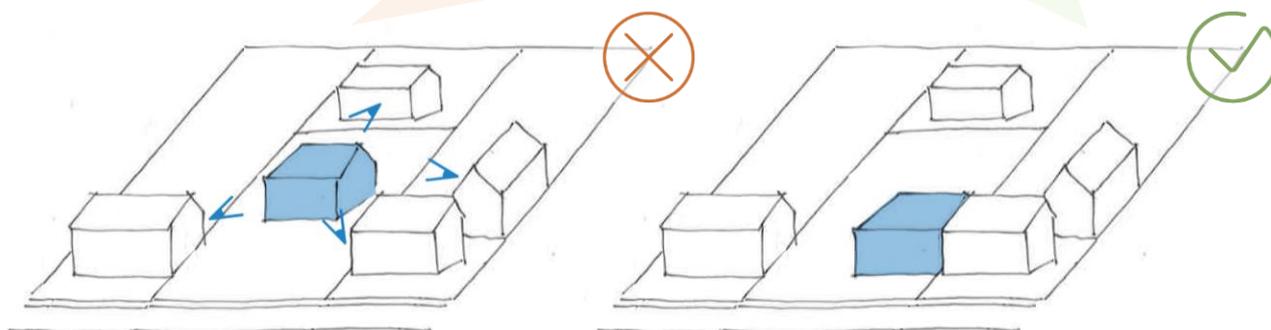
- Eviter une implantation centrale en cœur d'îlot.
- Préférer soit une implantation en mitoyenneté dans le prolongement d'une construction existante, soit une implantation détachée, placée perpendiculairement à l'habitation existante.
- Penser le logement dans son ensemble, avec sa cour, son patio ou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

La nouvelle construction en cœur d'îlot bénéficie d'un jardin important mais une implantation en milieu de parcelle génère de nombreux vis-à-vis. Vouloir s'éloigner des voisins entraîne une covisibilité importante

Dans ce cas, s'accoler à la construction voisine protège des vis-à-vis



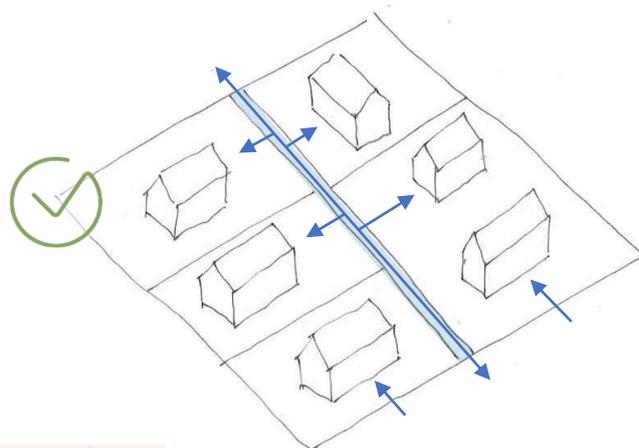
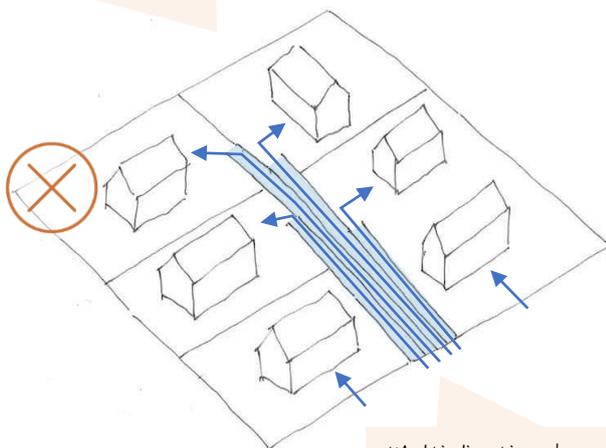
Ici, avec un faible recul, on préférera une implantation perpendiculaire à la construction

## 4.2.4 La gestion des accès et voiries nouvelles

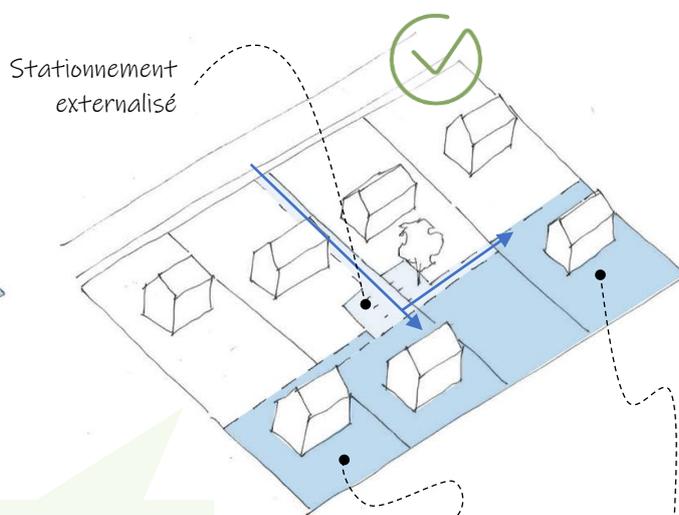
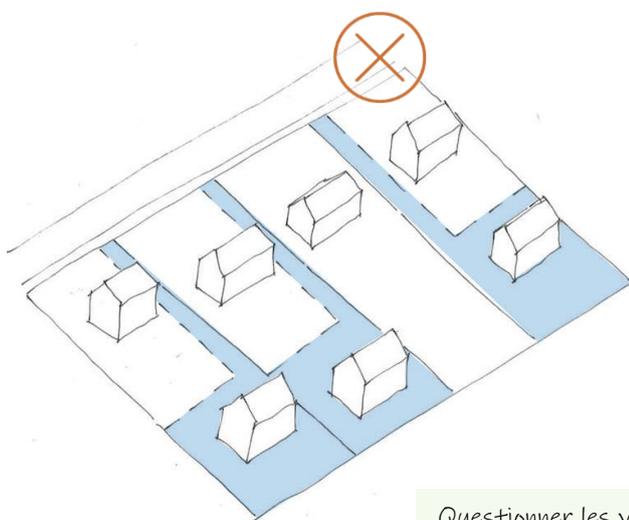
Les secteurs pavillonnaires construits ou densifiés au coup par coup, sont souvent desservis par une multitude de chemins privés, ayant pour effet une consommation foncière excessive, ainsi que des problématiques de sécurisation des accès sur la voie publique. Une mutualisation de ceux-ci permet une meilleure organisation de ces quartiers.

- 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.

Consommation foncière importante du fait de la création de multiples chemins d'accès



Multiplication des accès sur voirie publique entraînant des problèmes de sécurité



Questionner les voisins pour création d'accès et de stationnement mutualisé

Possibilité d'accès piéton pour certains lots

## 4.2.5 Anticiper l'urbanisation future

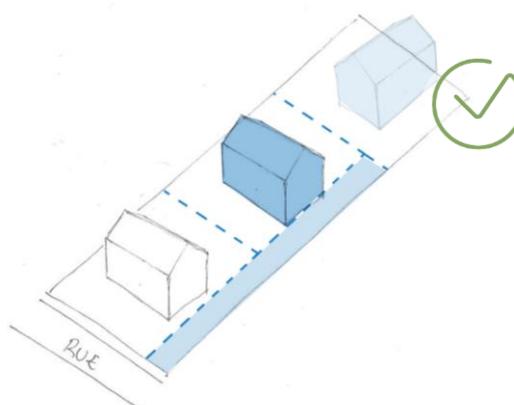
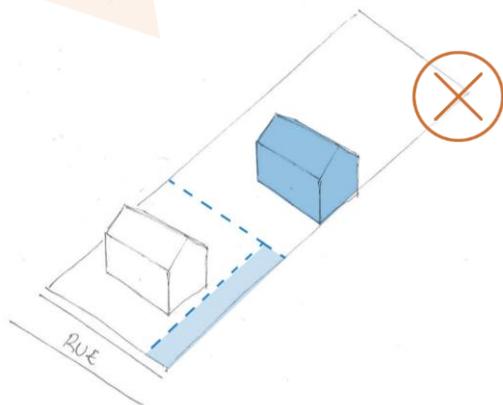
### Division parcellaire

- 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.

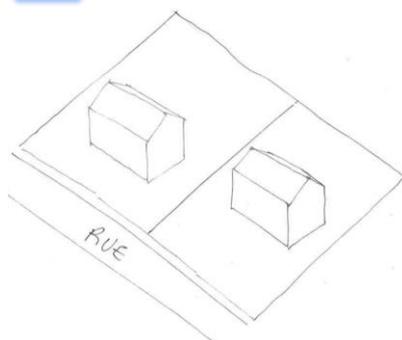
### Implantation bâtie

- 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.

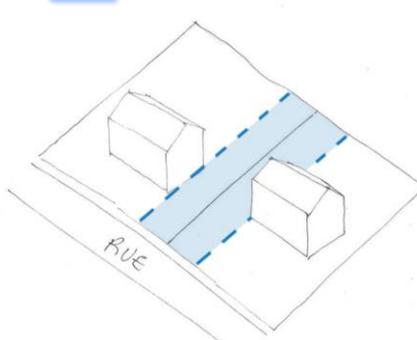
Penser à l'urbanisation future des cœurs d'îlot, éviter les implantations bâties qui limiteraient les évolutions possibles



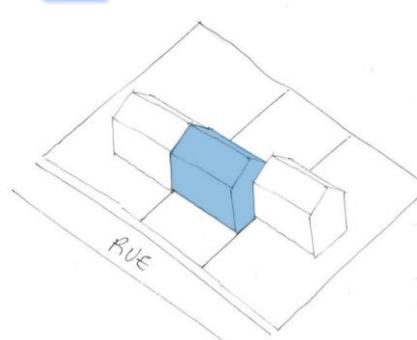
1 Etat initial



2 Division mutualisée



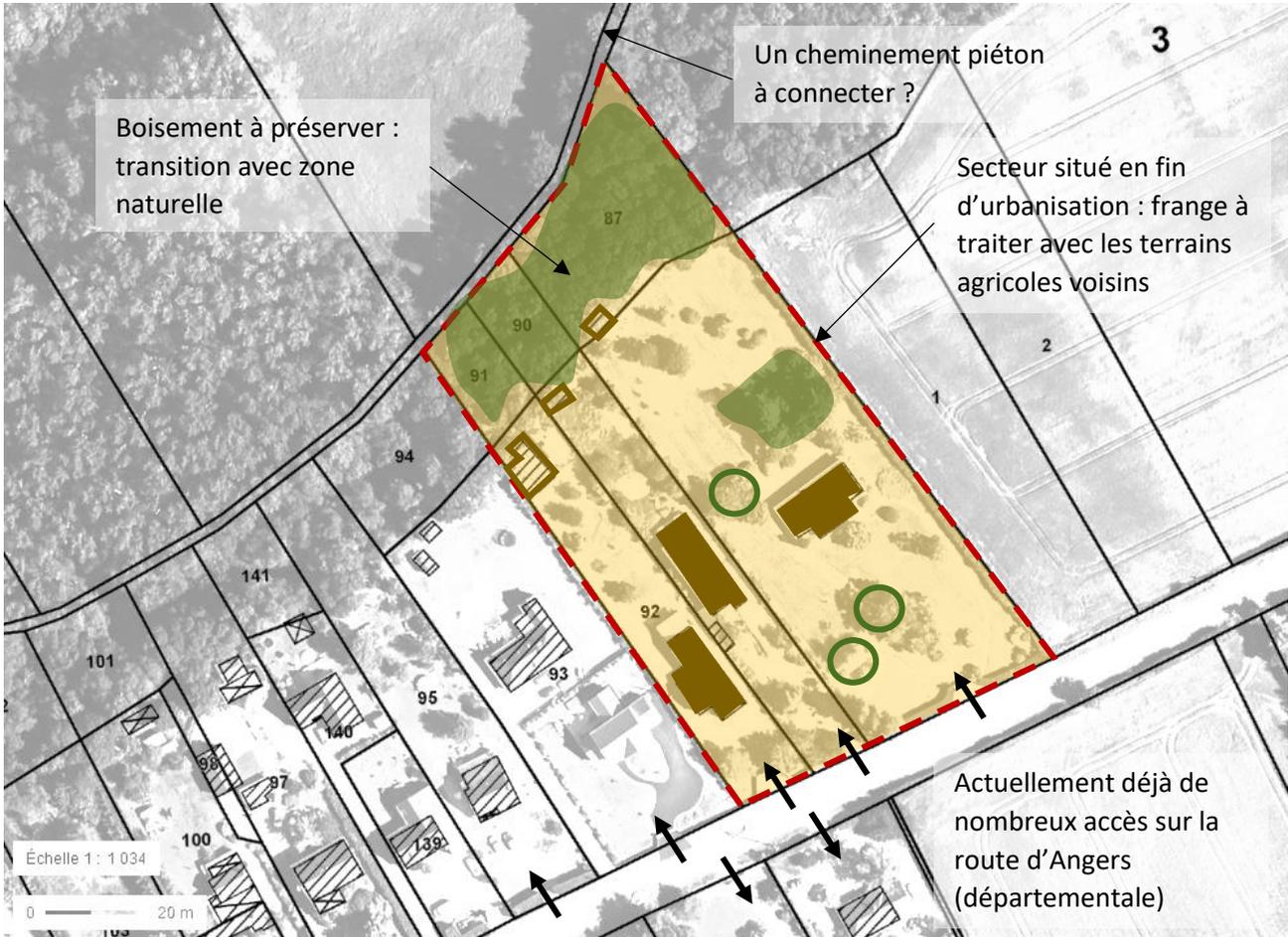
3 Nouvelle habitation



## 4.3 Etude de cas

Cette étude n'est pas une méthode mais des illustrations possibles de l'application des principes ci-dessus.

### 4.3.1 Le site d'étude



-  Espace végétalisé/boisé structurant à conserver
-  Arbre à conserver
-  Habitation existante
-  Bâti annexe

## 4.3.2 Hypothèses

### Hypothèse à minima



- Création de 3 lots avec entrée véhicule pour chacun
- Voirie commune pour limiter les sorties sur la rue d'Anjou
- Conservation des espaces végétalisés
- Création d'une liaison douce pour rejoindre le cheminement à l'arrière du boisement
- Orientation des bâtis en vue de limiter les vis-à-vis

## Hypothèse avec optimisation du foncier disponible



- Création de 6 lots dont certains avec entrée véhicule et d'autre accès piéton et stationnement mutualisé en cœur d'îlot donnant sur l'espace arboré
- Voirie commune pour limiter les sorties sur la rue d'Anjou
- Conservation des espaces végétalisés
- Création d'une liaison douce pour rejoindre le cheminement à l'arrière du boisement
- Orientation des bâtis en vue de limiter les vis-à-vis

## Chapitre 5. OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques »

## 5.1 Petit lexique des continuités écologiques

---

Les corridors écologiques sont des éléments de liaison fonctionnels entre les écosystèmes ou entre les différents habitats des espèces, permettant à ces dernières de se déplacer. Ces surfaces, souvent linéaires, parfois interrompues sous forme d'îlots-refuge, assurent principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les zones nodales. Les corridors écologiques contribuent également au renforcement de la biodiversité dans les espaces exploités intensivement, à la renaturation des espaces dégradés et à la revitalisation du paysage.

## 5.2 A l'échelle du territoire

---

Les principes et recommandations ci-dessous ont pour objectif de favoriser le développement de la biodiversité. Les nouveaux aménagements et constructions devront contribuer à renforcer les continuités écologiques existantes et les connexions de la Trame Verte et Bleue.

La trame verte et bleue se décline sur le plan de zonage à travers :

- Le maillage bocager : les haies et boisements préservés au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme
- La trame des milieux humides : les zones humides, les mares et le réseau hydrographique préservés au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme

Les réservoirs de biodiversité principaux : La Vallée de la Loire et principaux boisements en zone naturelle (N).



PLU de Denée  
Révision du PLU



### OAP thématique Mise en valeur des continuités écologiques



Source : Auddicé Val de Loire - 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire - décembre 2024

-  Haies ou alignements d'arbres à préserver
-  Réseau hydrographique à préserver
-  Préserver, voire renforcer la perméabilité verte urbaine
-  Maillage bocager à préserver
-  Principaux réservoirs de biodiversité à préserver
-  Boisements à préserver
-  Trame de milieux humides à préserver

## Préserver le maillage bocager

Le maillage bocager **doit être préservé** en application des dispositions du règlement écrit sur :

- Les haies ou alignements d'arbres d'intérêt paysager protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les haies ou alignements d'arbres d'intérêt fort protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de de l'Urbanisme

Les projets devront s'inscrire au maximum au sein du maillage bocager existant et pourront contribuer à le renforcer.

## Préserver les cours d'eau, les bords et leurs espaces de mobilité

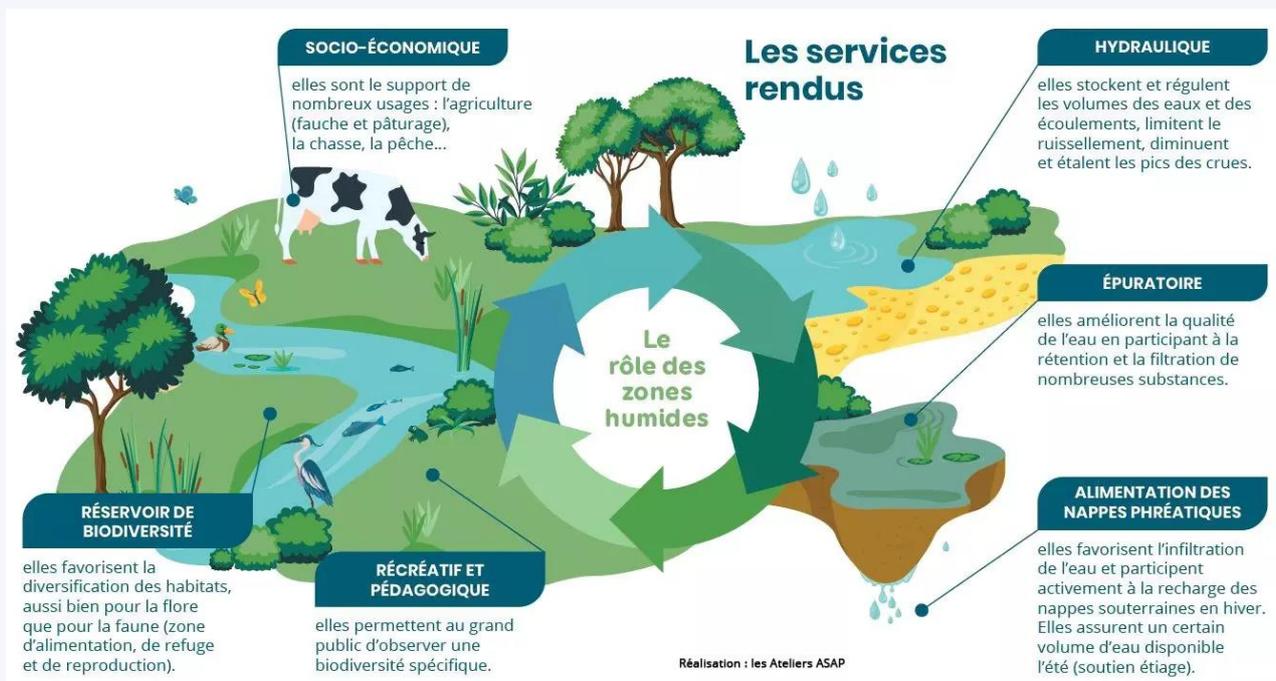
Aux abords des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique, l'OAP fixe les **principes** suivants :

- Ne pas créer de nouvel obstacle sur les cours d'eau pour assurer la continuité écologique ;
- Rechercher à préserver, voire rétablir les fonctionnalités dans le respect du patrimoine et de l'usage du site ;
- Préserver les haies bordant les cours d'eau ;
- Protéger les berges de toute nouvelle forme d'urbanisation – un recul de 10 mètres sera imposé en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien, pour permettre le développement d'une ripisylve ou d'une berge végétalisée. Toutefois, lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant (zone urbaine), notamment traditionnel ou dense, le recul est réduit à 5 mètres ;
- Si des aménagements végétalisés sont réalisés aux abords des cours d'eau repris dans un des corridors écologiques, il est recommandé de les constituer préférentiellement d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve ;

Le principe ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.

## Préserver et prendre en compte les milieux humides

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du Code de l'environnement). Il s'agit de milieux naturels protégés au titre de la biodiversité, mais leur présence répond également aux besoins essentiels à la vie de l'Homme (en matière d'eau potable, qualité de l'agriculture, cadre de vie, etc.).



Dans les zones humides, les éléments naturels liés à la fonctionnalité et à la qualité écologique de la zone humide **doivent être maintenus autant que de possible** (fossé, berge végétalisée, végétation de bord d'eau, saules et aulnes). La compensation des zones humides est autorisée, conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne.

## 5.3 A l'échelle des projets de construction et les aménagements

### Favoriser la trame verte et bleue

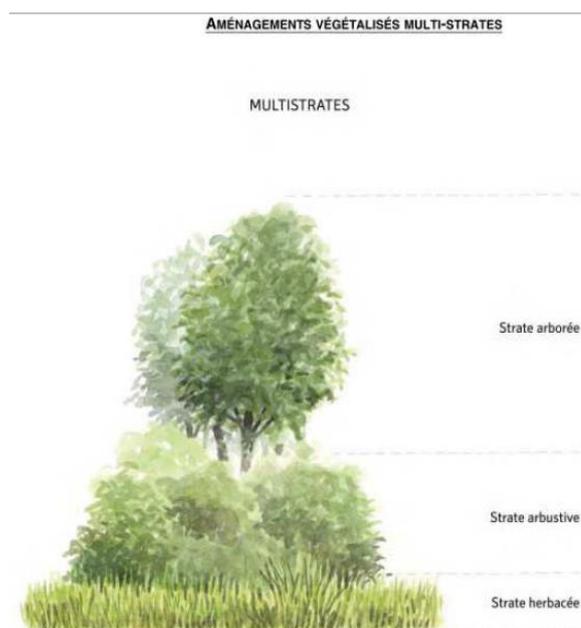
La préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques n'est pas incompatible avec le développement urbain, ce dernier pouvant même participer à améliorer le fonctionnement écologique d'un territoire.

L'OAP présente ci-dessous **des principes** d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.

- Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées. Les essences locales à privilégier sont indiquées en annexe du règlement écrit.
- Limiter l'imperméabilisation des sols par le maintien de surfaces de pleine terre et/ou par le choix de matériaux permettant une perméabilité du sol.

L'OAP présente ci-dessous des **recommandations** d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.

- Préserver les haies et arbres de hautes tiges présents ;
- Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine ;
- Concevoir une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée ;
- Varier les essences pour les plantations appartenant à une même strate végétale (au moins 2 par strate) ;
- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (ex : passage de 20 cm au ras du sol – cf. prescription « Développer les zones tampons autour des espaces urbanisés »).



## Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune



Grillage à mouton



Clôtures herbagères



Ganivelle



Clôtures ajourées en milieu urbain



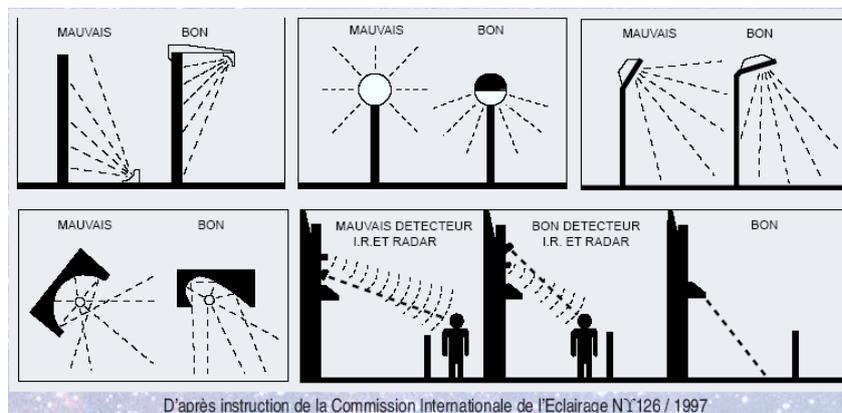
Sources : CG 38, LPO, cloture-et-jardin.fr

## Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble

Au sein des opérations d'ensemble, la mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris...). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse.

L'OAP présente ci-dessous des **recommandations** d'aménagement :

- Adapter la nature du lampadaire : la forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.



### Exemples de lampadaires réduisant leur impact lumineux sur la faune nocturne

- Privilégier les ampoules ne produisant pas d'ultraviolets (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple) et éviter l'utilisation d'ampoules à iodures, dont les rayons ultraviolets attirent et déstabilisent l'entomofaune.
- Eteindre l'éclairage public aux heures de faible fréquentation dans les futurs quartiers d'urbanisation, par exemple à partir de 21h30 et 6h30, ou réduire l'intensité de l'éclairage afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères.

## 5.4 A l'échelle du logement

A l'échelle de leur logement, les habitants peuvent favoriser la biodiversité. Ils sont donc invités à mettre en œuvre les suivantes :

- **ACTION 1** : ne plus utiliser de pesticides, herbicides, fongicides et antifongiques de synthèse (éviter également les produits autorisés en agriculture biologique, car ils ne sont pas forcément sélectifs vis-à-vis des insectes...);
- **ACTION 2** : ne plus retourner son sol au motoculteur, mais préférer un travail doux de décompaction avec une grelinette et pailler le potager et les parterres (pailles, foin, tontes, feuilles mortes...) afin de ne pas perturber la microfaune du sol utile à l'assimilation des minéraux et à l'obtention d'une terre de qualité humifère et aérée ;
- **ACTION 3** : espacer les tontes et utiliser la position haute de la lame. Adopter la tonte différenciée, plus haute, aux pieds des haies, des arbres, à proximité du potager, du verger... Laisser la flore sauvage fleurir et coloniser le jardin. Préférer une tonte de la pelouse au-dessus de 6 cm et vous éviter l'effet tapis brosse au mois d'août lors des canicules... ;
- **ACTION 4** : planter une haie champêtre réalisée avec des essences communément observées localement (noisetier, saule, sorbier, sureau, aubépine...) Cf. § précédent Choix des essences
- **ACTION 5** : semer des fleurs mellifères ou une prairie fleurie qui attire les abeilles et les autres pollinisateurs (abeilles sauvages ou domestiques, papillons, syrphes...) en pleine terre ou en pot (lavande, romarin, thym, mauve, bleuet, bourrache, coriandre, coquelicot, marguerite, soucis des jardins, cosmos, tournesol, phacélie...);
- **ACTION 6** : planter un arbre, quelques arbustes...
- **ACTION 7** : implanter des nichoirs à oiseaux et à chauve-souris, en façade ou dans la cour, le jardin ;



Chiroptère  
© Google



Logis à martinets  
© Google



Corniche à martinets  
© Google

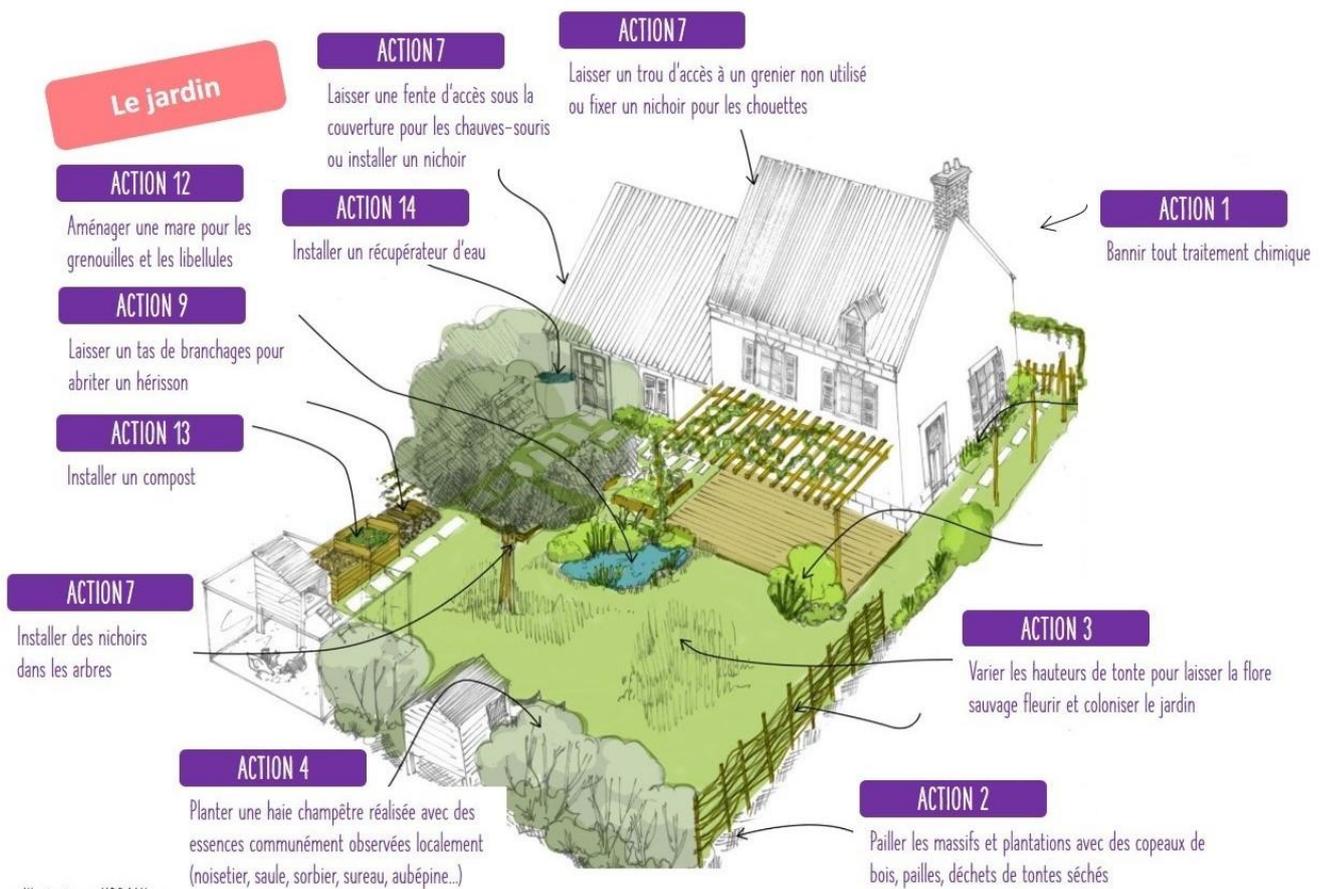


Nichoir à Effraie  
© Google

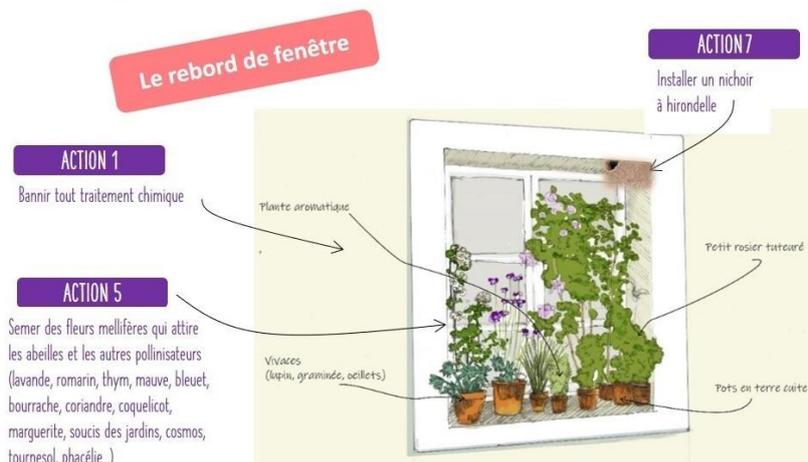
Source : Agence Paume - PSMV d'Angers

- **ACTION 8** : nourrir les oiseaux, uniquement en hiver quand il fait froid et qu'il n'y a plus d'insectes, et avec une nourriture adaptée et de qualité (margarine, morceaux de pommes, graines bio...). Eviter les boules de graisses entourées d'un filet en plastique qui blesse le bec des oiseaux et préférer l'installation d'un distributeur ;
- **ACTION 9** : proposer un abri pour les hérissons (tas de branchage, de feuilles mortes) qui sera également apprécié des crapauds et des salamandres ;
- **ACTION 10** : laisser en place les souches des arbres morts, et si c'est possible l'arbre mort au sol afin d'attirer les insectes dont se nourrissent les oiseaux et les chauves-souris ;
- **ACTION 11** : installer un tas de pierre pour servir de solarium aux lézards ;
- **ACTION 12** : aménager une mare ou un petit bassin agrémenté de plantes non invasives (cf. § précédent Choix des essences) pour attirer les batraciens (grenouilles, tritons...) et les libellules ;
- **ACTION 13** : installer un compost ou lombricomposteur afin de réduire ses déchets et bénéficier d'un engrais naturel pour le potager ou ses plantes en pots
- **ACTION 14** : installer un récupérateur d'eau pour limiter la consommation d'eau au jardin
- **ACTION 15** : choisir, si cela s'avère indispensable, un éclairage extérieur diffusant une lumière tamisée, non dirigée vers le ciel et s'allumant à l'aide d'un détecteur de mouvement afin de limiter la pollution lumineuse nocturne qui perturbe les insectes nocturnes, les oiseaux migrateurs en vol... et notre sommeil.

### Illustration de la mise en application des actions



Illustrations URBAN'ism



Illustrations URBAN'ism