



Révision du PLU de Denée (49)



Compte-rendu de la réunion publique n°2

3 mars 2025



Ordre du jour

- 1. Réviser un Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
- 2. Éléments de contexte réglementaire**
- 3. Traduction du PADD dans les pièces réglementaires**
- 4. Le zonage**
- 5. Synthèse des échanges lors de la réunion**

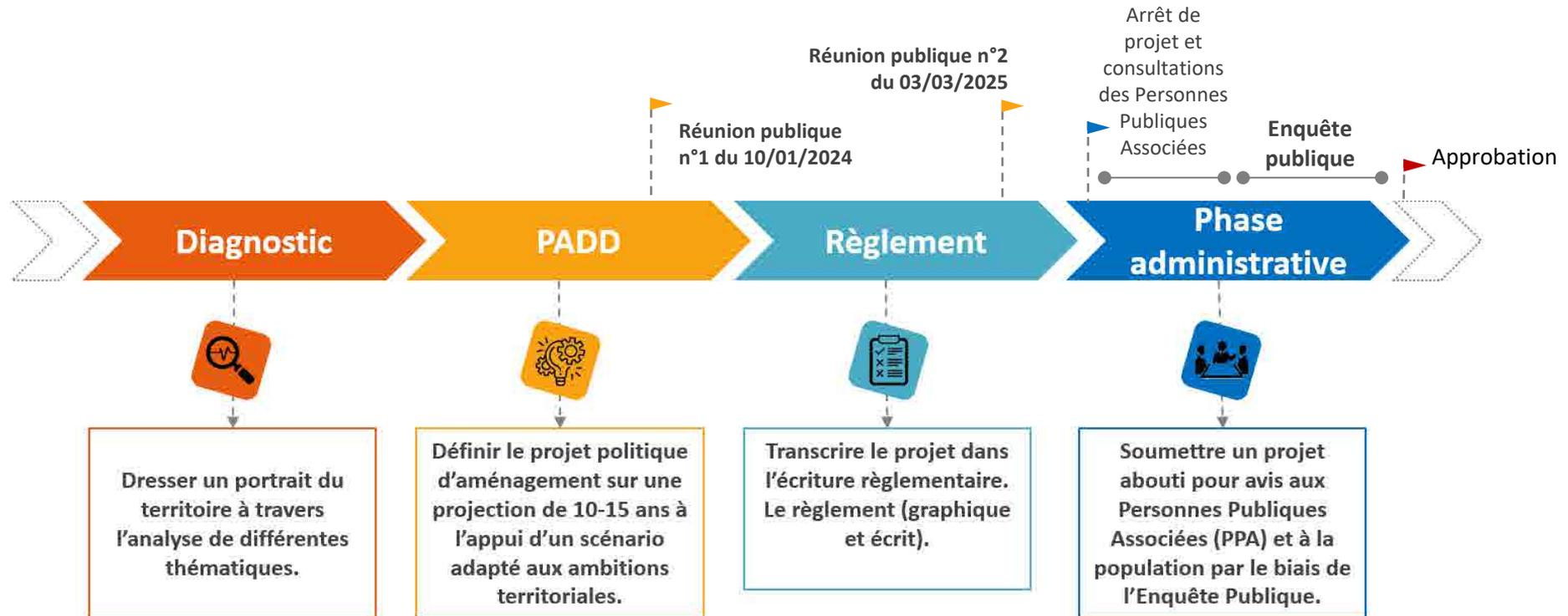


Réviser un Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Réviser un plan local d'urbanisme (PLU)

Les étapes de la révision



Le diagnostic se compose d'une **analyse socio-économique**, d'un **état initial de l'environnement** et d'une **évaluation environnementale**.

Des **OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)** compléteront les prescriptions réglementaires.



Réviser un plan local d'urbanisme (PLU)

Les étapes de la concertation



Depuis le début de la procédure, jusqu'au bilan de la concertation prévu fin mars

- Via le **registre de concertation disponible en mairie** à privilégier pour les demandes à titre privé.
- Par la transmission d'un courrier à Mme le Maire.
- **Le forum** sur le site internet pour les remarques d'ordre général

*QR Code redirigeant
vers le site internet
dédié au PLU*



Après l'arrêt de projet:

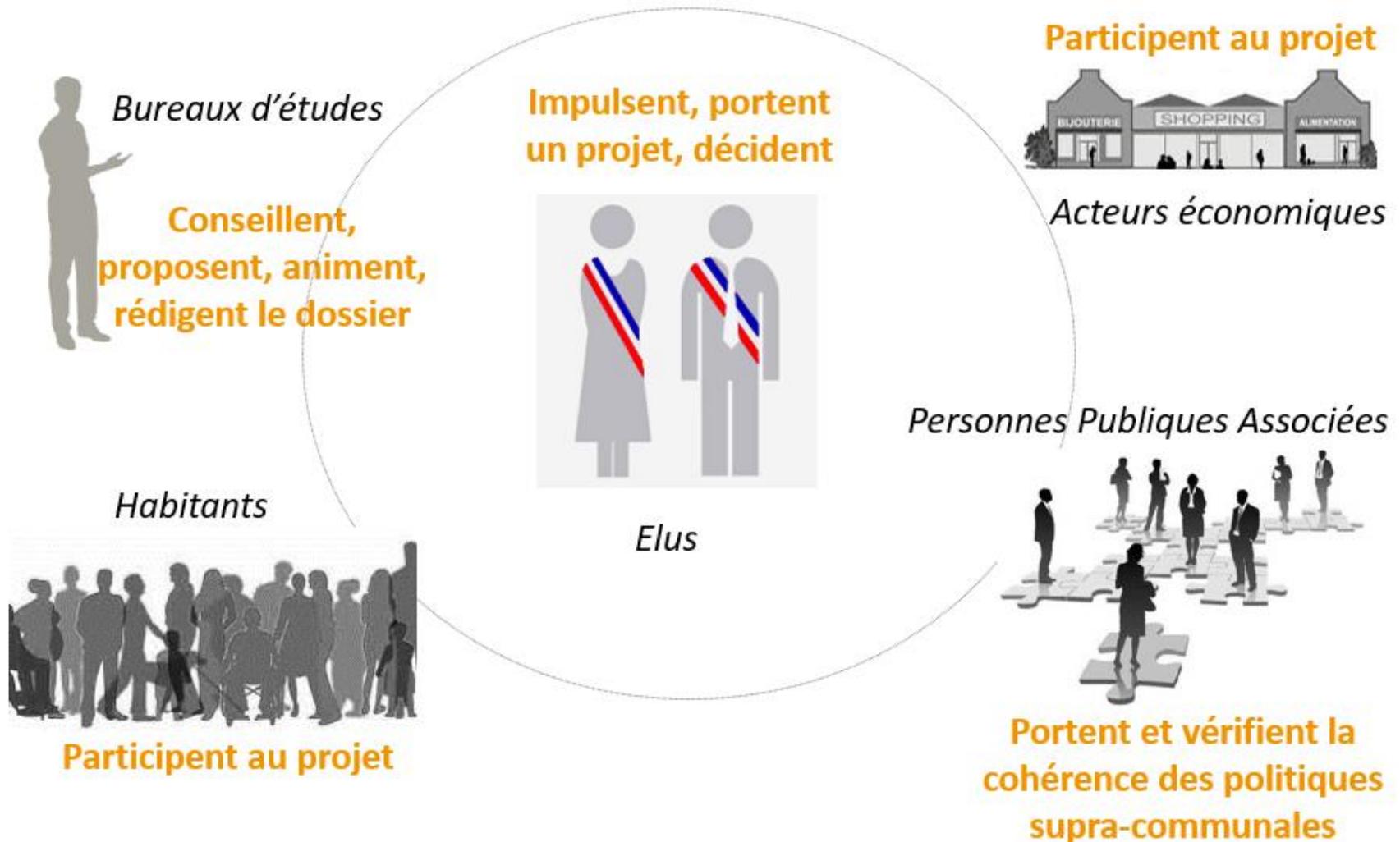
Pendant la durée d'un mois d'enquête publique prévue à l'automne 2025 :

- sur le registre
- pendant les permanences du commissaire enquêteur.



Réviser un plan local d'urbanisme (PLU)

La gouvernance



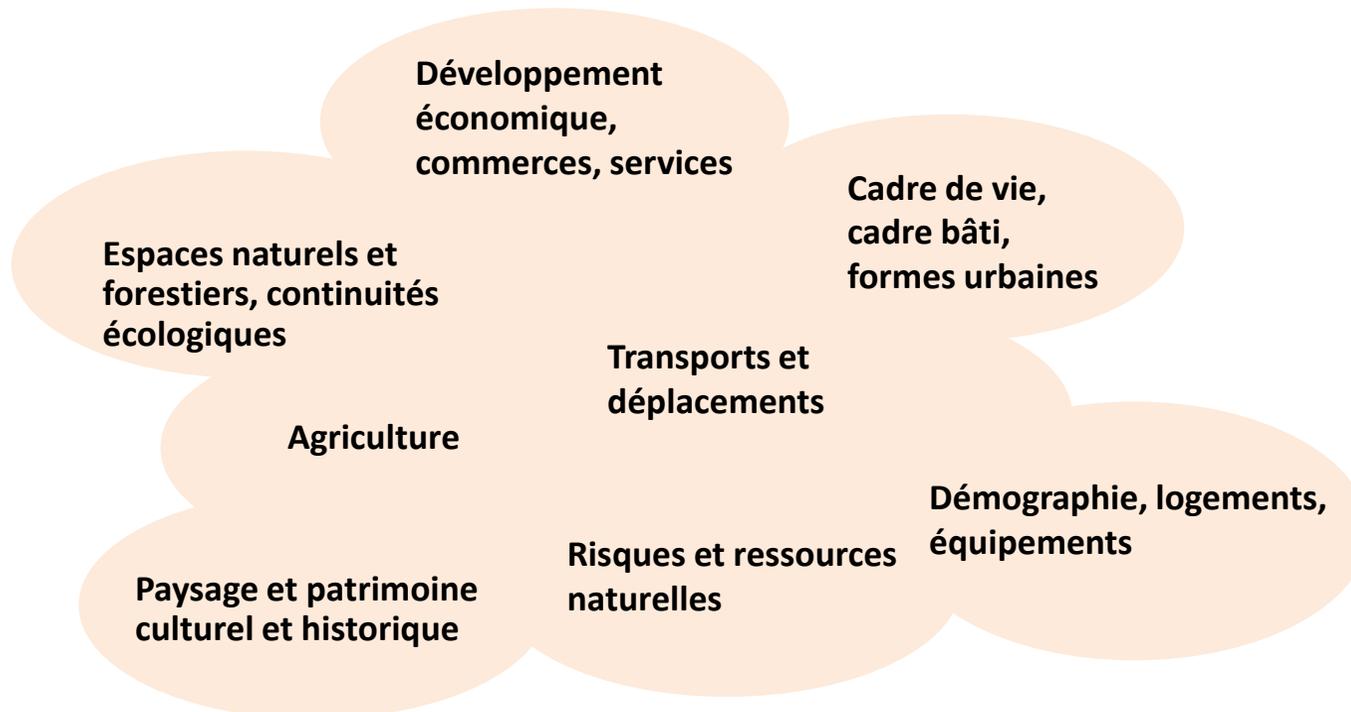


Réviser un plan local d'urbanisme (PLU)

Les thématiques abordées par le PLU

LE PLU C'EST !

- Un objectif global : le développement durable et la résilience des territoires face au changement climatique
- Une démarche de projet à horizon 6 - 10 ans
- Une finalité concrète: permettre l'instruction des permis de construire d'après un zonage et des règles d'instruction jusqu'à sa révision





Qu'est ce que le PLU

Un document composé de plusieurs pièces

- **Le rapport de présentation**
 - Le rapport de présentation contient le **diagnostic de territoire et justifie les choix de la commune** traduits dans le PLU en matière d'aménagement.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
 - Le PADD fixe **les grands orientations et objectifs d'aménagement** pour la commune.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - Les OAP fixent des **orientations d'aménagements du territoire sur un secteur ou sur une thématique** et s'applique dans un rapport de compatibilité.
- **Le règlement (graphique et écrit)**
 - Le règlement fixe les conditions en matière d'occupation du sol (destinations autorisées, raccordement aux réseaux, la volumétrie, l'implantation et l'aspect des constructions et le traitement des espaces libres) et s'applique dans un rapport de conformité.
- **Les annexes**
 - En annexe du PLU, on trouvera notamment les servitudes d'utilité publique (PPRi, PVAP, etc.), les informations sanitaires, les périmètres de droit de préemption urbain, etc.



**Pièces du PLU opposables
aux autorisations
d'urbanisme**

**Autres pièces pouvant
s'appliquer au-delà du
PLU**



Réviser un plan local d'urbanisme (PLU)

Les grands enjeux à l'horizon 2050

Une artificialisation des sols toujours plus croissante...

- En France, **20 000 ha d'espaces naturels sont artificialisés chaque année** (*en moyenne entre 2006 et 2016, source : France Stratégie*)
- L'habitat représente 41,9 % des terres artificialisées, les réseaux routiers 27,8 % et les services et loisirs 16,2 %, le foncier économique 13,7 % (*source : enquête Teruti-Lucas pour France Stratégie*)





Réviser un plan local d'urbanisme (PLU)

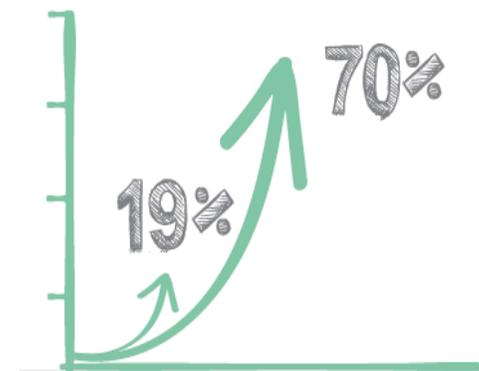
Les grands enjeux à l'horizon 2050

Quelles raisons à l'artificialisation ?

- Le facteur démographique. Augmentation de la population à l'échelle nationale et du besoin en logements...
- Mais **l'artificialisation des sols augmente plus vite que la population**
 - Attachement pour l'habitat individuel
 - Problématique du coût du foncier urbain = installation en milieu péri-urbain
 - Un cadre fiscal qui pousse à la réalisation d'opérations immobilières

L'artificialisation nouvelle est peu corrélée au besoin d'accueil de populations supplémentaires et prend notamment la forme d'un étalement urbain de faible densité ou de mitage

Simultanément, l'espace urbain est sous-utilisé. La vacance de logements et de commerces augmente.



L'artificialisation a augmenté de 70% depuis 1981, celle de la population... de 19%

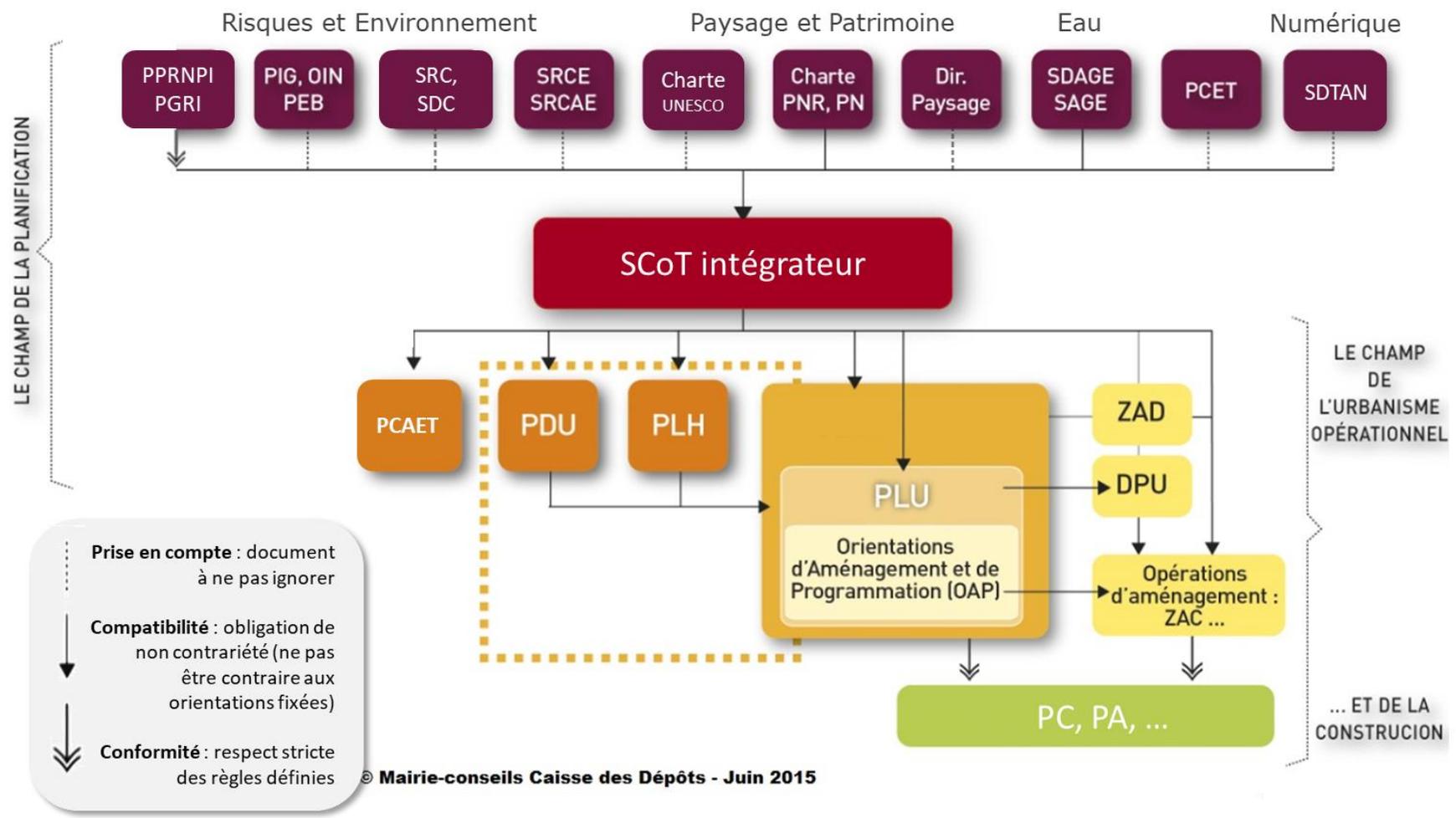


Éléments de contexte réglementaire



Eléments de contexte réglementaire

Un SCOT intégrateur cours d'élaboration



© Mairie-conseils Caisse des Dépôts - Juin 2015



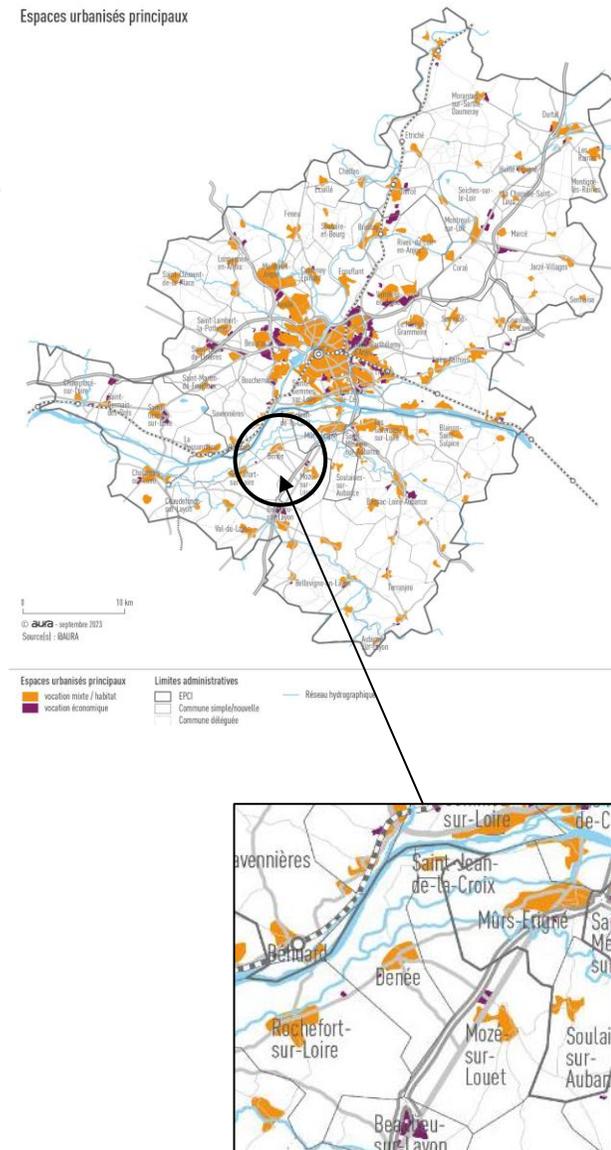
Éléments de contexte réglementaire

Le SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers arrêté en novembre 2024

Les principes généraux du SCOT applicables au PLU sont:

- La **sobriété foncière et l'optimisation foncière** et immobilière de l'existant, y compris au sein des zones d'activités, dans le but de préserver les espaces naturels et l'outil productif agricole
- La **protection des locaux d'activités compatibles avec l'habitat des centralités urbaines** et le principe de non concurrence entre les ZAE et les centralités commerciales.
- La **transition énergétique et climatique du bâti existant et futur** et le développement encadré des **énergies renouvelables**.
- L'intégration d'une **réflexion sur les mobilités** dans les choix d'urbanisme et la prévision des réserves foncières nécessaires au développement des modes alternatifs à la voiture individuelle.
- Le **développement touristique de l'espace ligérien UNESCO et des coteaux de Loire et du Layon**, notamment par changement de destination du bâti en zone agricole (dans le respect de l'activité agricole) et le développement de loisirs fluviaux.
- La préservation des **capacités d'exercer des exploitations agricoles** et la **facilitation du développement de la filière bois**.
- La conservation et la remise en Etat des continuités écologiques selon le principe E-R-C et leur valorisation dans le cadre de la résilience au changement climatique.
- Des exigences de **performances environnementales, climatiques et énergétiques au sein des opérations d'urbanisme**.

Espaces urbanisés principaux





Éléments de contexte réglementaire

Le Plan Local de l'Habitat arrêté en octobre 2024 et le PLU de Denée

**Orientation du PLH Loire Layon Aubance sur
la période 2023-2035**

Traduction dans le PLU 2022-2035

Densité brute moyenne

20 logements / ha

20 logements / ha en moyenne à l'échelle de la
commune + OAP thématique densification

**Jauge foncière en extension à vocation
d'habitat : 1,38 ha**

Enveloppe prévue au PLU :
1,38 ha en habitat et équipement en incluant les
emplacements réservés (voirie et cimetière)

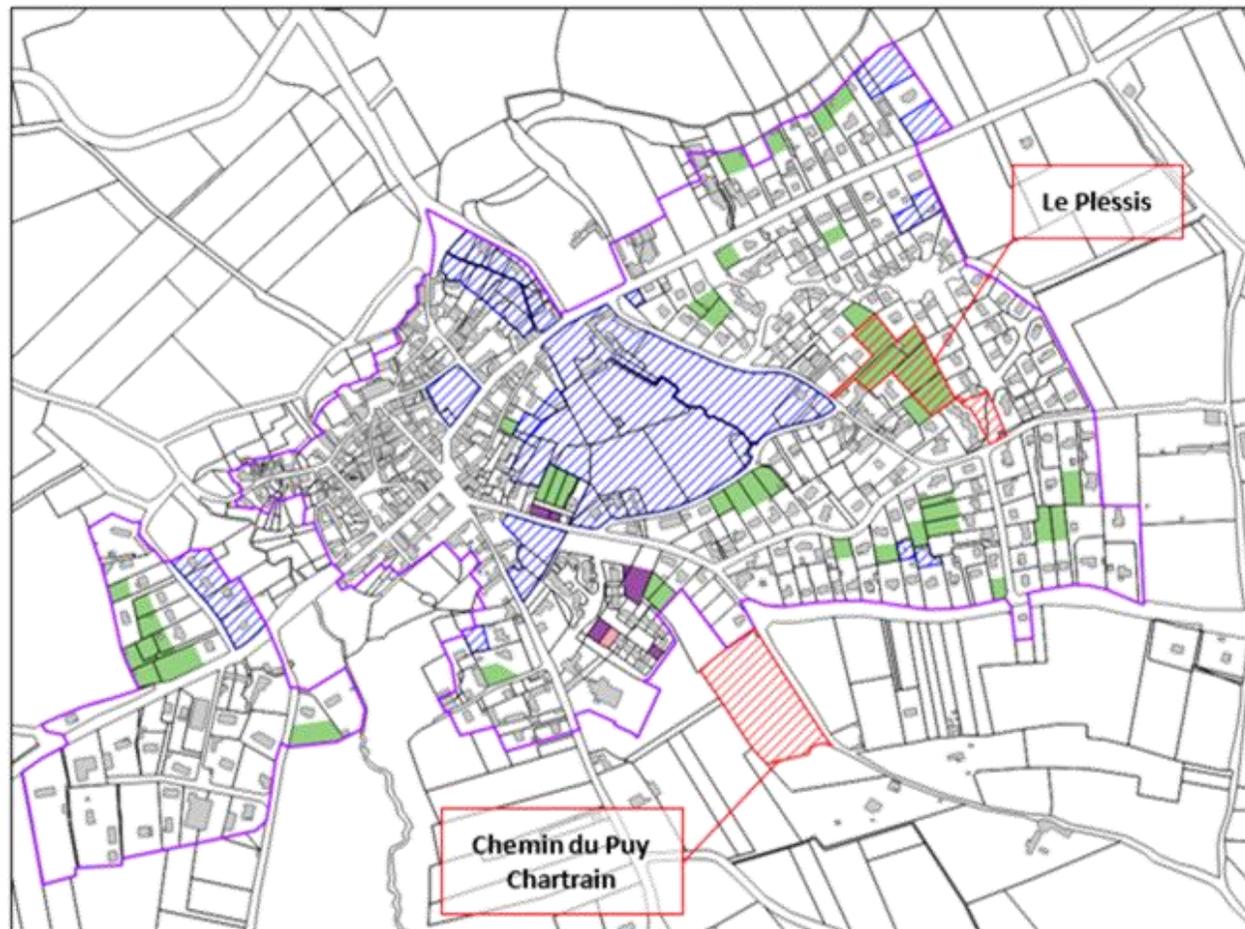


Éléments de contexte réglementaire

Le PLH arrêté en octobre 2024 et le PLU de Denée

Potentiel identifié pour la production de logements

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Renouvellement urbain
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable
-  Terrain non mobilisable
-  Opérations d'aménagement programmées par des OAP





Éléments de contexte réglementaire

Le PCAET Loire Angers

Dans ce cadre, le PCAET du Pôle Métropolitain Loire Angers approuvé le 14 décembre 2020, fixe les objectifs suivants : -75% d'émissions de GES d'ici 2050, -30% de consommation d'énergie entre 2012 et 2030 et -55% entre 2012 et 2050, une couverture ENR de 32% en 2030, 90% du parc de logement rénové au niveau très performant en 2050.

Pour participer à la réalisation de ces objectifs, le plan d'action contient 5 axes :

AXE 1 - BÂTIMENTS : Tendre vers un parc immobilier sobre et performant pour permettre aux habitants et entreprises de moins et mieux consommer et concourir à un cadre de vie agréable

AXE 2 - PRODUCTION ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE : Passer du territoire consommateur d'énergie au territoire producteur

AXE 3 - AMÉNAGEMENT ET MOBILITÉS : Aménager le territoire pour favoriser les proximités et les mobilités décarbonées et en améliorant le cadre de vie et la santé humaine

AXE 4 – ADAPTATIONS : Adopter des pratiques et usages adaptés et anticiper et se préparer aux impacts du changement climatique

AXE 5 – GOUVERNANCE : Piloter, animer et évaluer le PCAET

Le PCAET du Pôle Métropolitain Loire Angers définit également des objectifs par EPCI au travers de fiche-actions.



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

Les EBC ont été remplacés par des espaces boisés préservés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme afin d'en faciliter la mise en valeur.

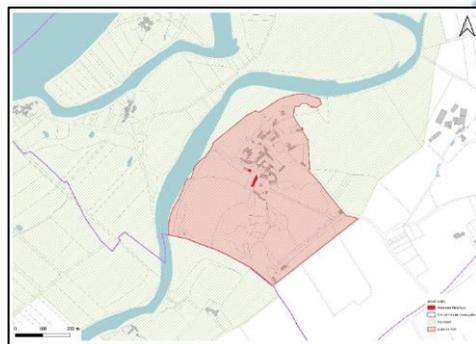




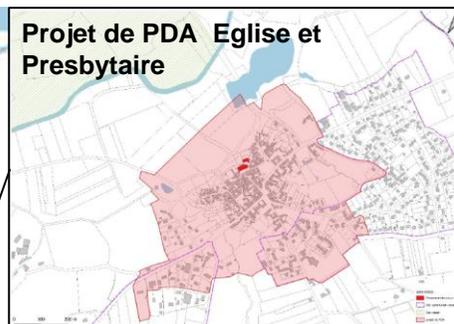
Éléments de contexte réglementaire

La Charte paysagère Loire Layon Aubance et protection du patrimoine (source BE AUA)

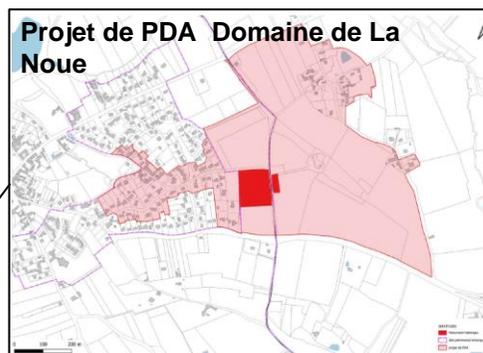
Projet de PDA Château de Mantelon



Projet de PDA Eglise et Presbytaire



Projet de PDA Domaine de La Noue



Une application au travers de plusieurs strates documentaires sur la commune de Denée

- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine en cours d'élaboration ;
- Les 3 Périmètres Délimités des Abords en cours d'élaboration ;
- Le PLU : traduit au sein des pièces réglementaires et des OAP thématiques.

0 500 1 000
Echelle: 1/20000

Date de réalisation | AVRIL 2024

Source : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine - Proj. d'Atlas paysagère de la Loire P.

Source : Schéma de protection - https://www.schema-de-protection.fr/fr/commune/denee

DEPARTEMENT DU MAINE-ET-LOIRE
COMMUNE DE DENEÉ

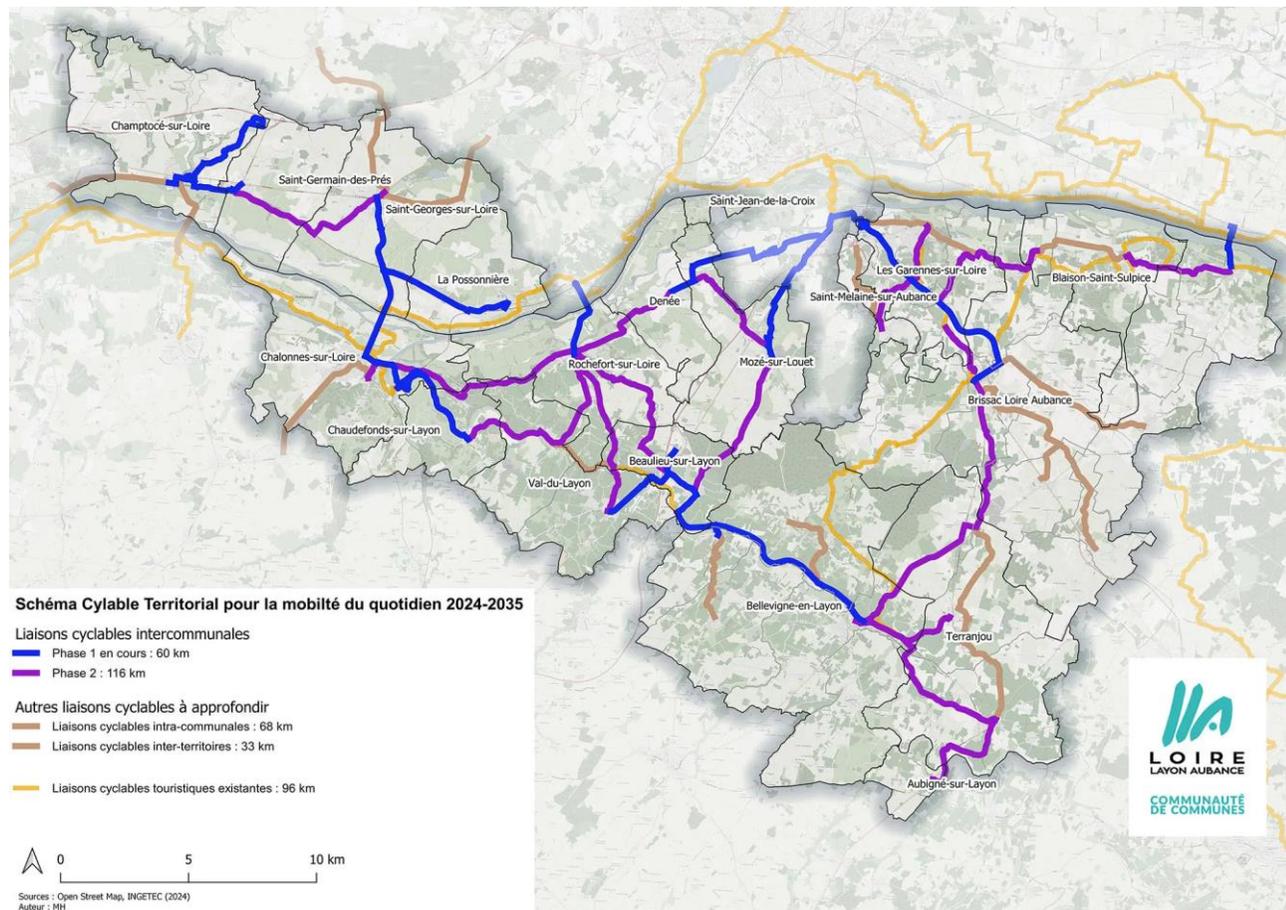




Éléments de contexte réglementaire

Schéma cyclable territorial

Aucun besoin en foncier identifié à Denée car le schéma s'appuie sur le réseau départemental.





Traduction du PADD dans les pièces réglementaires du PLU



ORIENTATION 1. UN TERRITOIRE ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLEE DE LA LOIRE

Texte du PADD

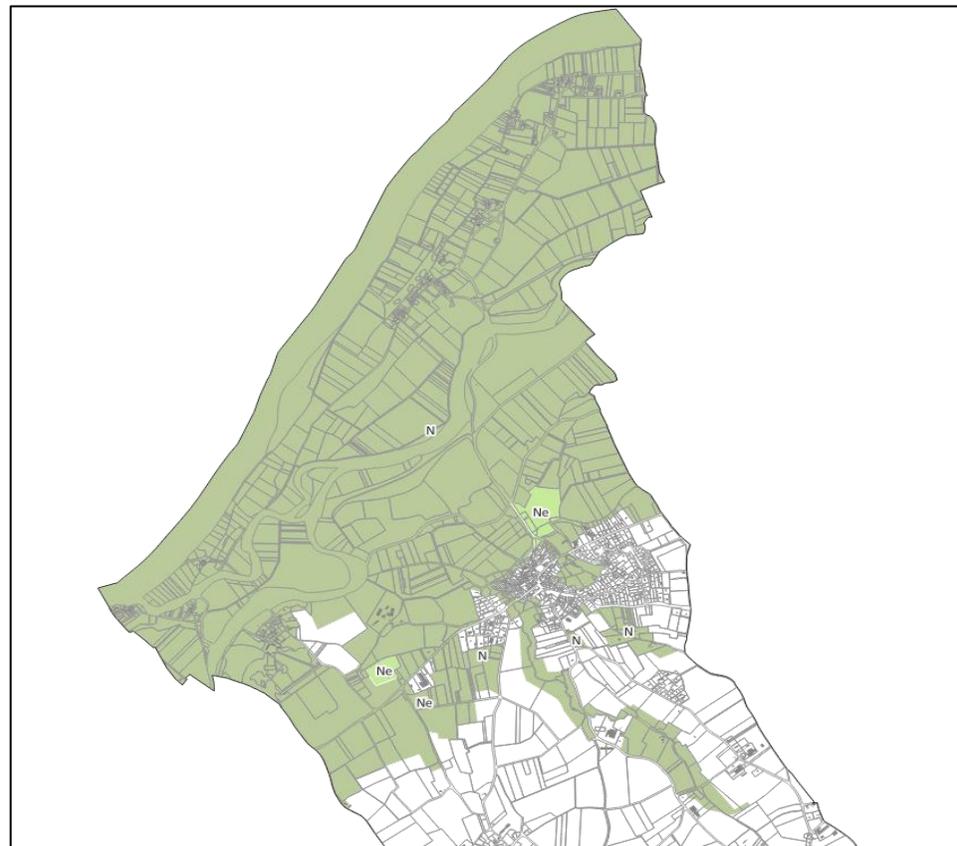
La vallée de la Loire, un espace au patrimoine naturel remarquable

- 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).

Traduction réglementaire

Zonage / règlement

- Une sanctuarisation de la Vallée de la Loire en **zone naturelle permettant le développement des activités agricoles** en application du Plan de Prévention des Risques d'inondation et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) en cours d'élaboration





ORIENTATION 1. UN TERRITOIRE ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLEE DE LA LOIRE

Texte du PADD

Le bourg, pivot entre la vallée et le plateau

- Conserver la position du bourg sur les bords du plateau ;
- Préserver les entrées de ville ;
- 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, notamment par le réaménagement de la place Muller et du jardin des Mercerie

Traduction réglementaire

Zonage

- Une extension urbaine limitée et encadrée par des OAP
- Une identification du végétal au plan de zonage complétée à partir des travaux du PVAP et de l'atlas des zones humides et du bocage réalisés en parallèle au PLU.

Règlement écrit

- Un règlement qui s'appuie sur le PVAP en cours d'élaboration (règles sur l'aspect des constructions notamment)

Orientations d'aménagement et de programmation

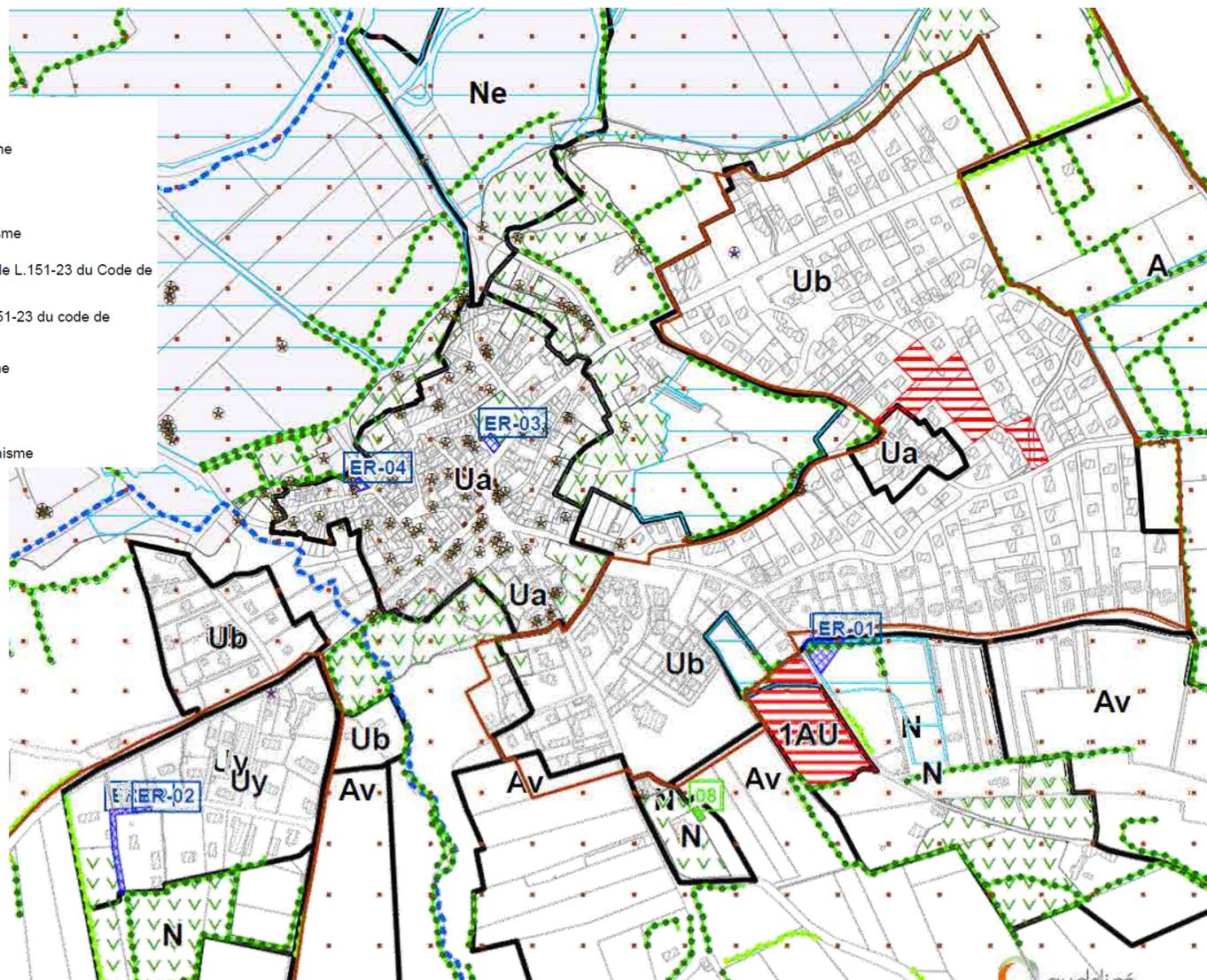
- Une OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques pour encourager la biodiversité urbaine
- Une OAP thématique « densification » pour encourager une densification qualitative
- Des OAP sectorielles qui intègrent le cadre environnemental et paysager



ORIENTATION 1. UN TERRITOIRE ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLEE DE LA LOIRE

Petit patrimoine et cadre de vie

-  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
-  Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  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
-  Boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Patrimoine bâti et arbres remarquables identifiés par le PVAP
-  Élément de patrimoine identifié au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme





ORIENTATION 1. UN TERRITOIRE ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLEE DE LA LOIRE

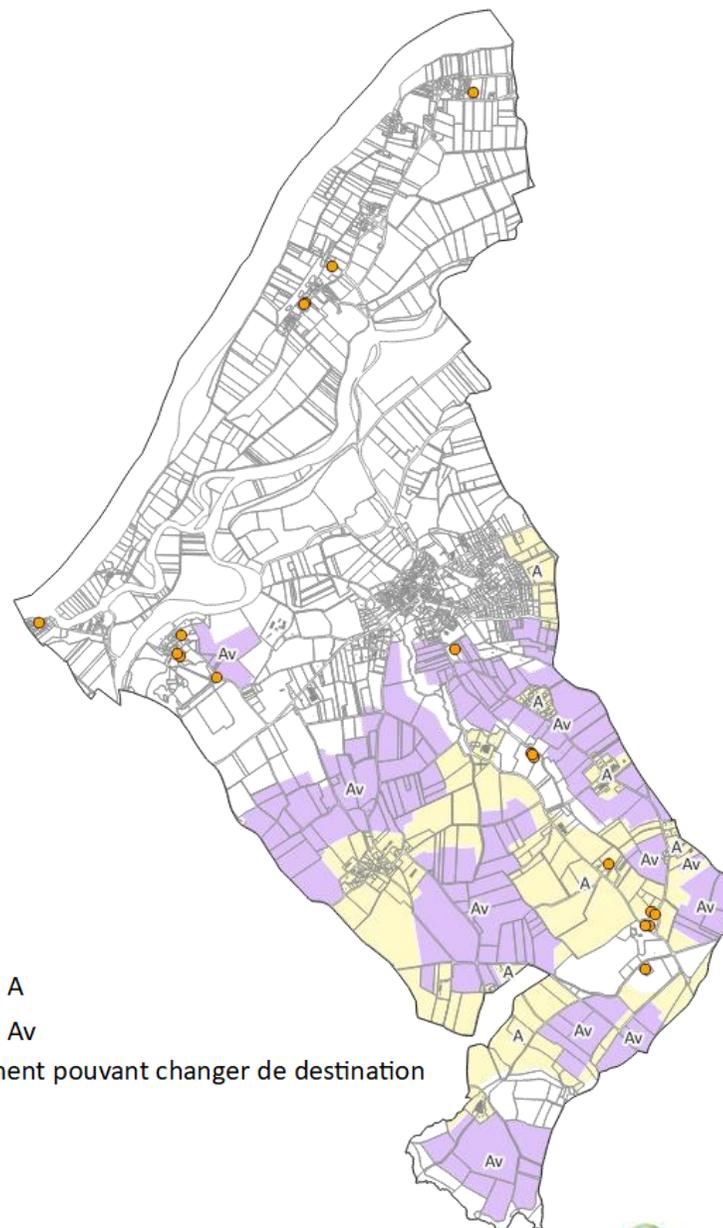
Texte du PADD

Le plateau agricole, paysage de bocage et de vigne

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

Traduction réglementaire

- Une **zone Agricole** qui encadre l'évolution des habitations existantes et des exploitations agricoles;
- Une **zone Agricole viticole réservée au développement des exploitations existantes**;
- Des bâtiments sélectionnés pour un **changement de destination**.





ORIENTATION 1. UN TERRITOIRE ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLEE DE LA LOIRE

ZOOM sur le changement de destination

En dehors du bourg, il ne sera pas possible de construire de nouveaux logements. Cependant, grâce aux changements de destination, il sera possible de créer des nouveaux logements en transformant des bâtiments qui ne sont pas des habitations.

Pour cela, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent être répertoriés dans le PLU.





ORIENTATION 2. UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE DENEÉ

Texte du PADD

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.

Traduction réglementaire

Zonage

- 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 RDC afin d'éviter leur changement de destination est créé aux abords de la place Muller
- 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 en secteur Ne : Secteur naturel à vocation d'équipements

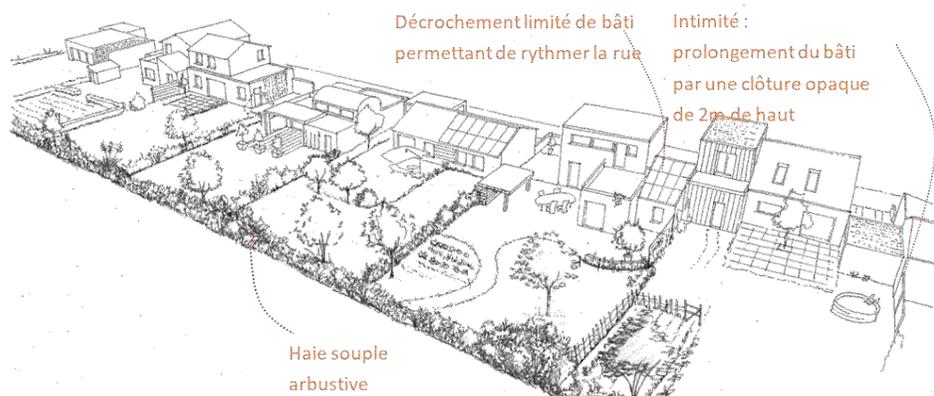


ORIENTATION 2. UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE DENEÉ

Texte du PADD

Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant

- Conserver un poumon vert au cœur du bourg ;
- Favoriser la nature en ville;
- 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.



Traduction réglementaire

Zonage

- 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 plan de zonage et complétée à partir des travaux du PVAP et de l'atlas des zones humides et du bocage réalisés en parallèle au PLU.

Le règlement écrit

- Vise à favoriser la densification par ses règles d'implantations et de volumétrie.
- Intègre des limites d'imperméabilisation et des objectifs de plantations.

Orientations d'aménagement et de programmation

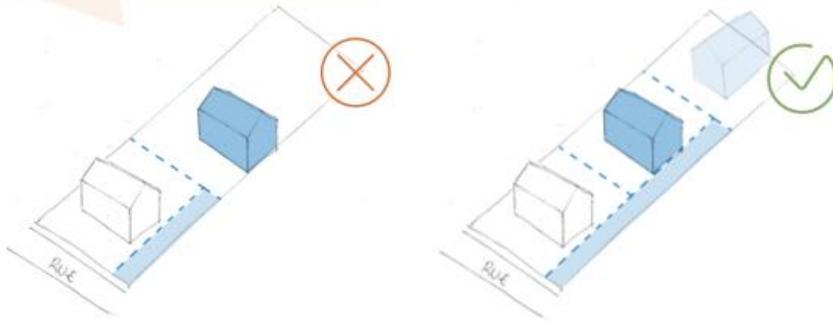
- Une OAP thématique « densification » pour encourager une densification qualitative.
- Des OAP sectorielles qui intègrent le cadre environnemental et paysager.



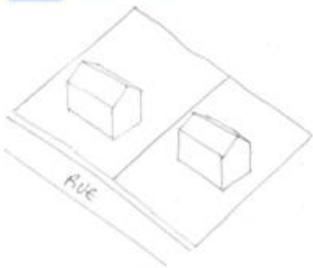
ORIENTATION 2. UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE DENEZ

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

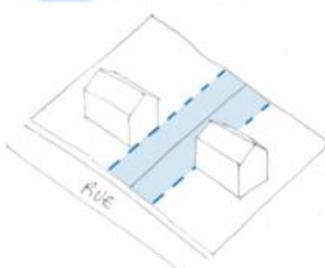
Penser à l'urbanisation future des cœurs d'îlot, éviter les implantations bâties qui limiteraient les évolutions possibles



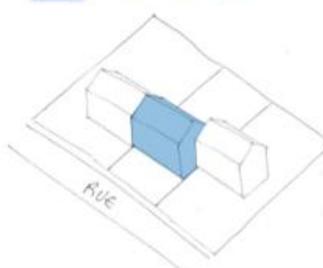
1 Etat initial



2 Division mutualisée

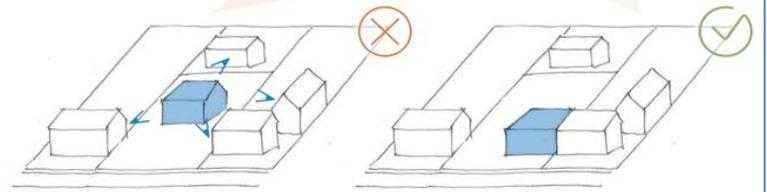


3 Nouvelle habitation



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

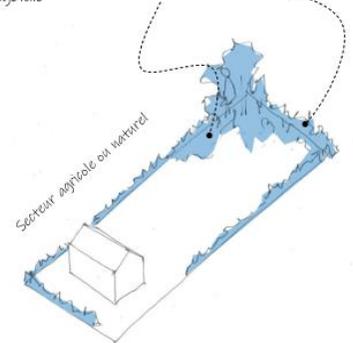


Terrain minimal de 10m

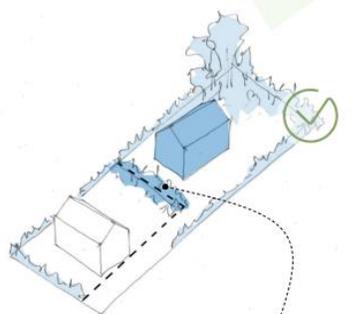
Ici, avec un faible recul, on préférera une implantation perpendiculaire à la construction

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

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



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 !

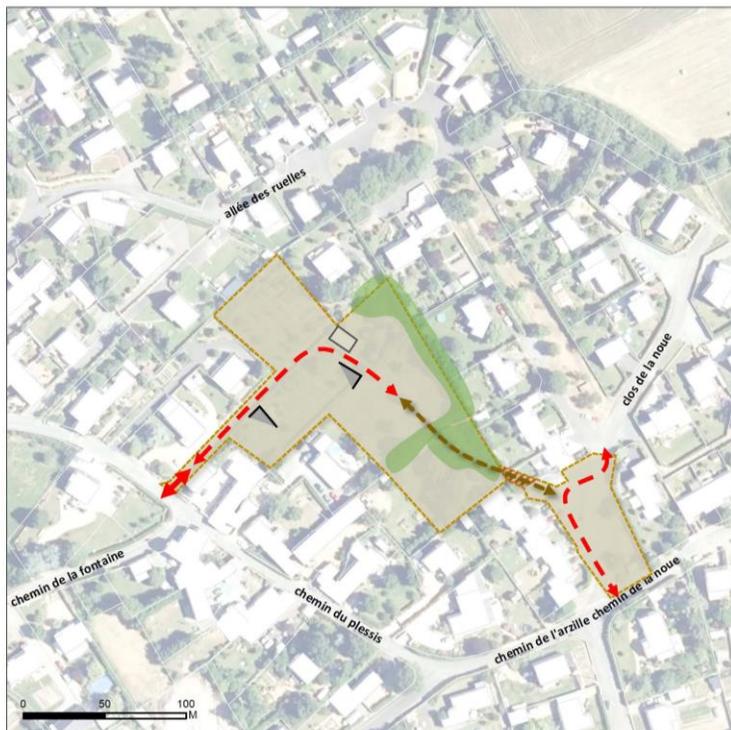


Nouvelle clôture végétale pour intimité du logement



ORIENTATION 2. UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE DENEZ

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 bâti structurant l'espace public
- Emplacement réservé

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
- 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



ORIENTATION 2. UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE DENEÉ

Texte du PADD

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 Dénée, en prenant en compte les enjeux de la mobilité durable et de la mobilité agricole ;
- Sécuriser la route de Mozé-sur-Louet.

Traduction réglementaire

Zonage

- 2 emplacements réservés pour du stationnement desservant les services du bourg
- Un emplacement réservé en entrée de ville depuis la route de Mozé-sur-Louet





ORIENTATION 3. DENEZ, UN BOURG RURAL A PROXIMITE DE POLE URBAIN

Texte du PADD

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.

Traduction réglementaire

Zonage :

- 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

Règlement écrit

- Un règlement sur l'aspect des constructions qui s'appuie sur le PVAP en cours d'élaboration (règles sur l'aspect des constructions notamment)



Une fois approuvé le règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) s'impose au delà du règlement du PLU



ORIENTATION 3. DENEÉ, UN BOURG RURAL A PROXIMITE D'UN POLE URBAIN

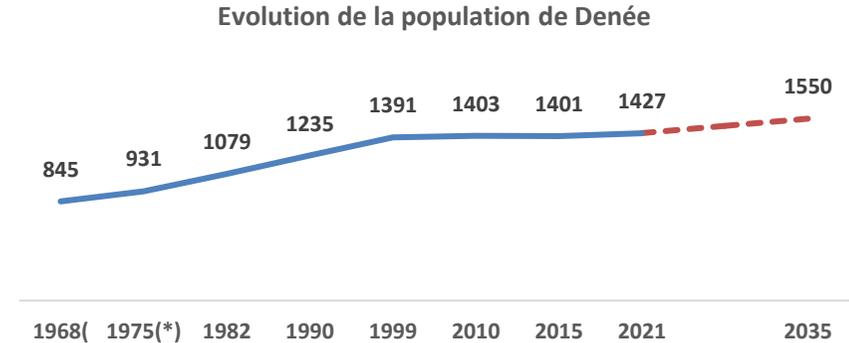
Texte du PADD

Viser une population d'environ 1 550 habitants

Un scénario démographique ambitieux mais réaliste en aspirant à un taux de croissance annuel de 0,58%. Ce scénario conduit à environ 1550 habitants en 2035.

La croissance démographique supérieure à celle observée ces dernières années (+0,15%/an entre 2010 et 2021) qui tient compte de:

- L'absence de zone à urbaniser à vocation d'habitat directement disponible à l'heure actuelle;
- Un taux de logements vacants faible (4,53% en 2021 selon l'INSEE);
- La proximité avec des territoires très attractifs (axe ligérien et métropole angevine) ;
- Le maintien des services, commerces et équipements de la commune ;
- Les objectifs du PLH.



6 logements par an sur 13 ans soit 75 logements dont :

- environ 12 logements créés entre 2022 et 2024 (source Sitadel)
- 34 logements estimés dans le tissu urbain existant (avec rétention foncière) dont 18 en secteur d'OAP
- 7 logements estimés en changement de destination ;
- 21 logements en extension de l'urbanisation en zone AU dont 5 logements sociaux minimum.

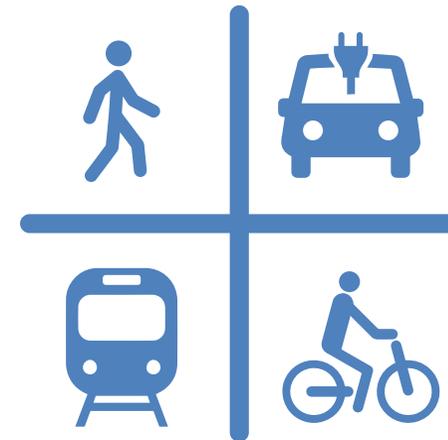


ORIENTATION 3. DENEÉ, UN BOURG RURAL A PROXIMITE D'UN POLE URBAIN

Texte du PADD

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.



Traduction réglementaire

Aucun outil réglementaire du PLU n'a été mobilisé pour cet objectif piloté par la Communauté de Communes. Aucun besoin en foncier n'a été identifié.



ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Texte du PADD

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.

Traduction réglementaire

Zonage

- Une extension urbaine limitée et encadrée par des OAP
- Une identification des arbres remarquables du PVAP au plan de zonage , des haies, boisements, mares et zones humides.

Règlement écrit

- Un règlement qui s'appuie sur le PVAP en cours d'élaboration (règles sur la protection des espaces verts notamment).

OAP Thématique « mise en valeur des continuités écologiques »

ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

- Réservoirs de biodiversité :
 - Trame verte : milieux humides, prairiaux
 - Trame bleue : milieux aquatiques
- Corridors de biodiversité :
 - Corridors Vallées : milieux humides et prairiaux
 - Corridors cours d'eau
 - Des éléments fragmentant

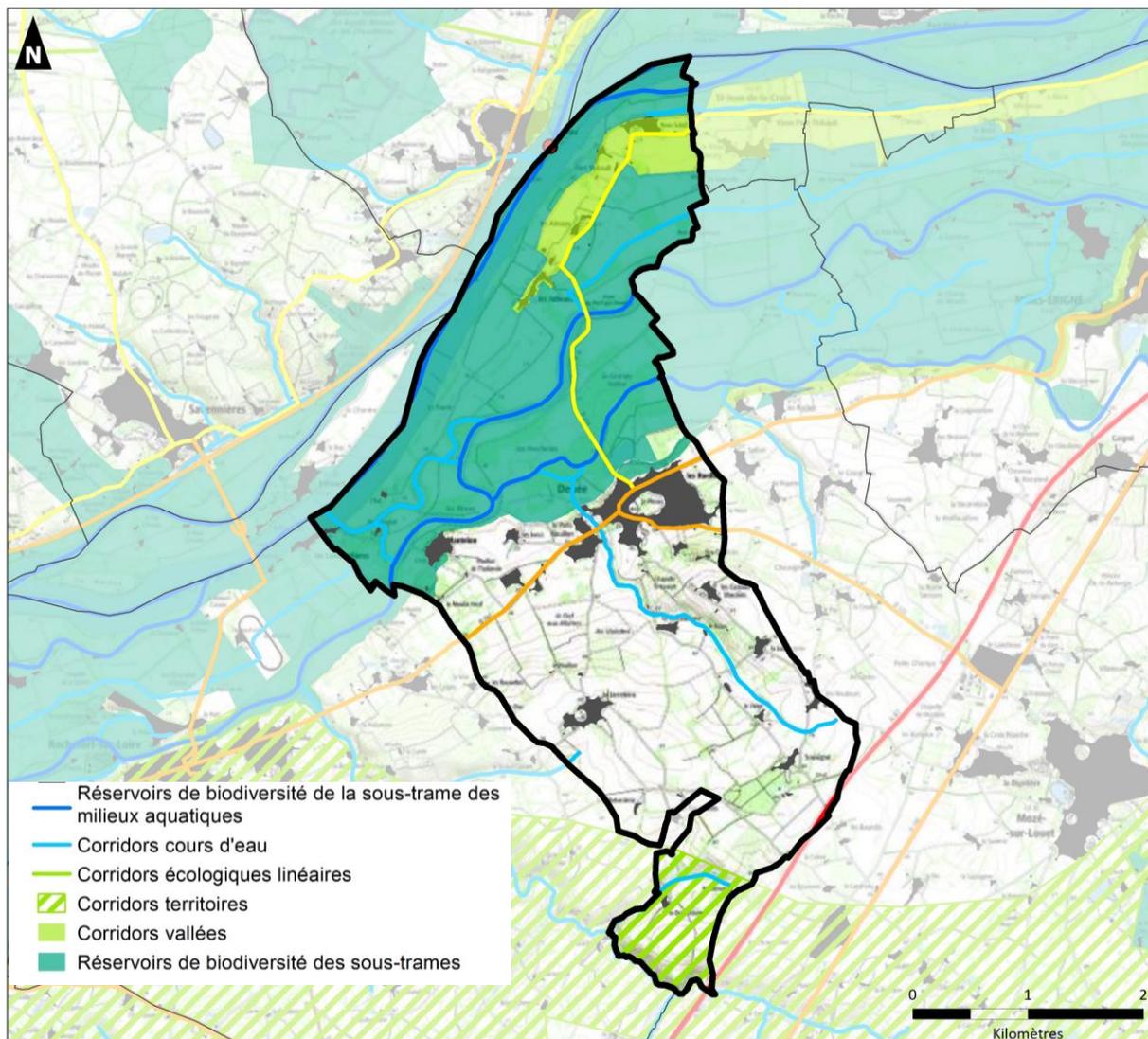
■ Tâche urbaine

● Élément fragmentant ponctuel

— Élément fragmentant de niveau 1

— Élément fragmentant de niveau 2

— Élément fragmentant de niveau 3



ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE



Révision du Plan Local d'Urbanisme –
Commune de Denée (49)

Atlas des zones humides et du maillage bocager

Priorisation des zones humides

Aires d'étude

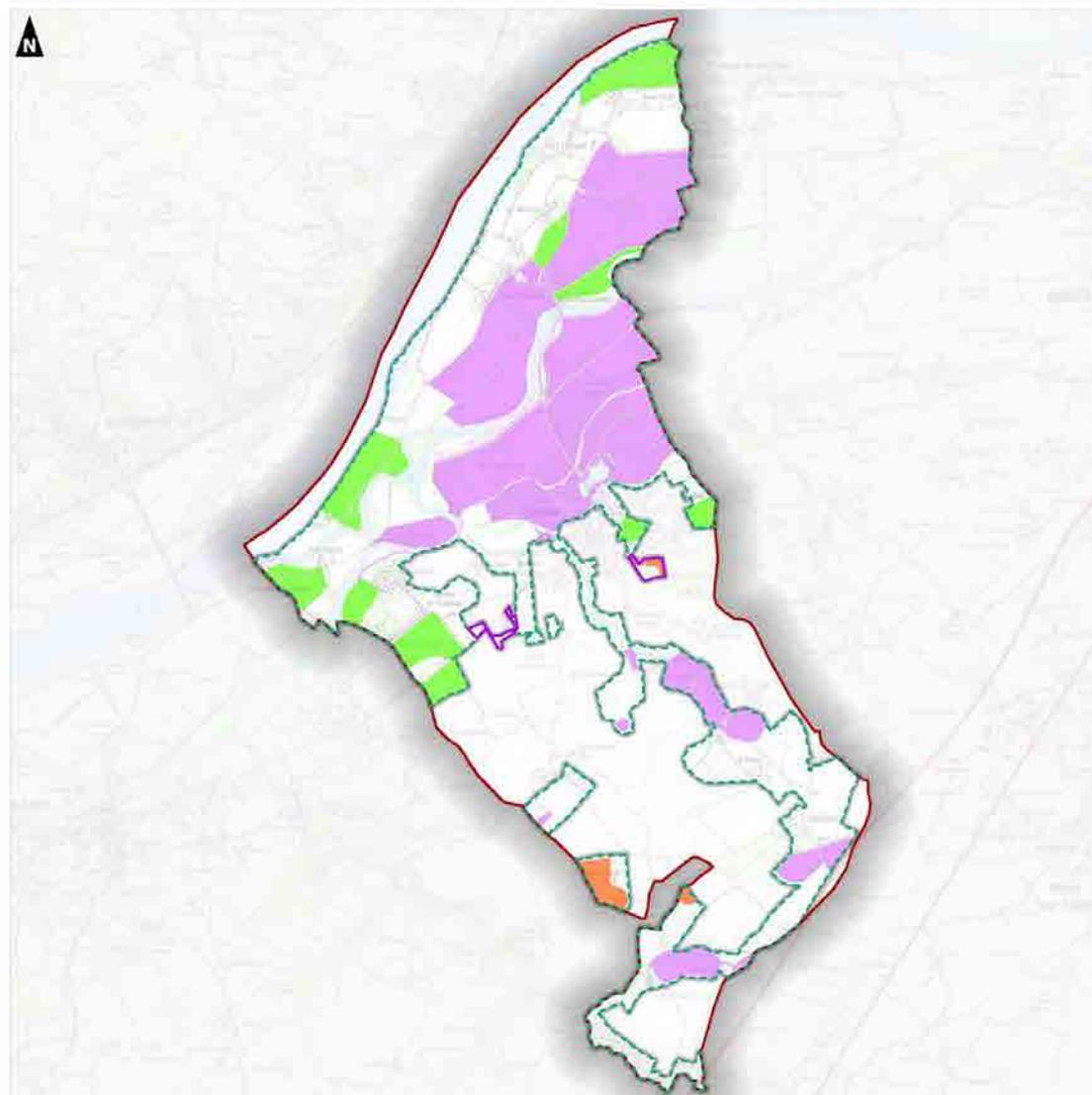
-  Zone d'étude
-  Zones ouvertes à l'urbanisation
-  Zone humide probable

Stratégie de priorisation

-  Conservation
-  Préservation
-  Restauration

Atlas des zones humides et du maillage bocager 2022 réalisé en parallèle à la révision du PLU.

L'étude 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 et l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques. »



Réalisation : AUDDICÉ, juin 2023
Sources de fond de carte : IGN SCAN 25 B-250 - ETALAB Cadastre 2022
Sources de données : IGN - INPN - AUDDICÉ, 2022

ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE



Révision du Plan Local d'Urbanisme –
Commune de Denée (49)

Atlas des zones humides et du maillage bocager

Caractérisation des haies
selon leur(s) fonctionnalité(s)

Aires d'étude

 Zone d'étude

 Fonction écologique

 Fonction hydraulique

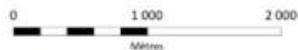
 Fonction paysagère

 Fonction mixte avérée

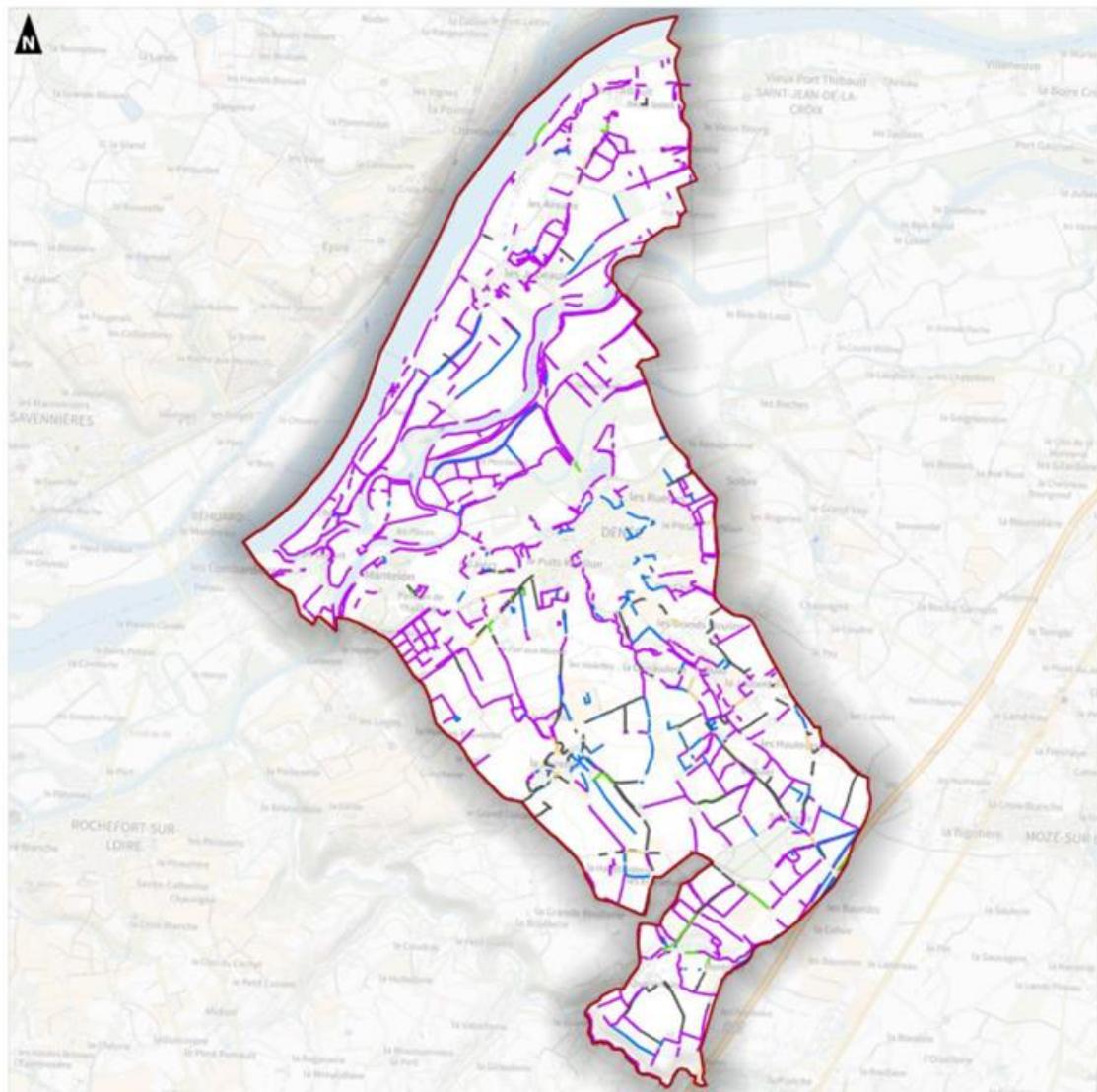
 Autre fonctionnalité

Atlas des zones humides et du maillage bocager 2022
réalisé en parallèle à la révision du PLU.

L'étude a permis de compléter le zonage de protection des haies au titre de l'article L151-23 du PLU pour la préservation des continuités écologiques et l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques. »



Réalisation : AUDDICÉ, juin 2023
Sources de fond de carte : IGN SCAN - ETALAB Cadastre 2022
Sources de données : DREAL - IGN - INPN - AUDDICÉ, 2022





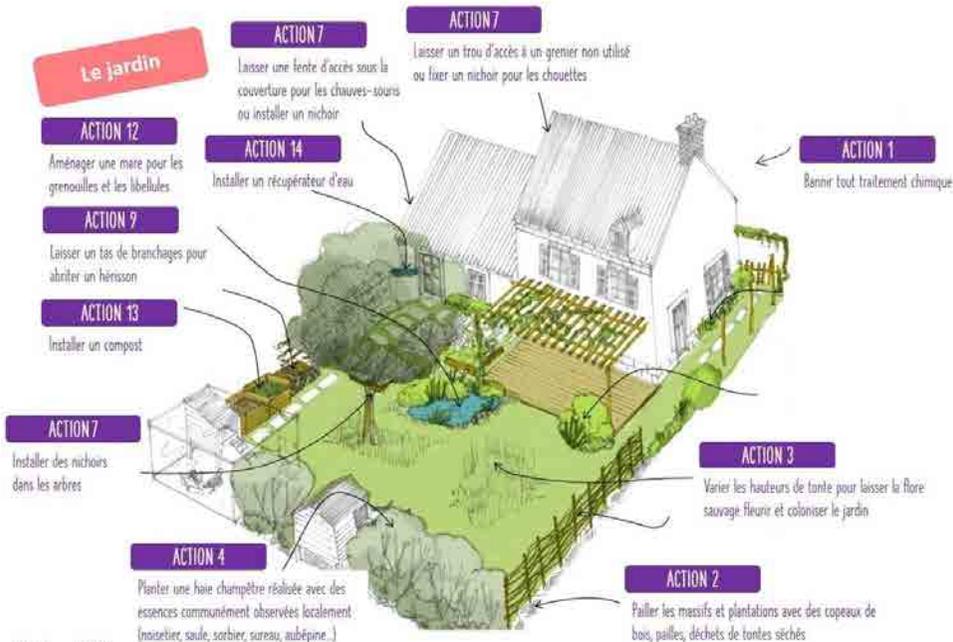
ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Illustrations de l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques »

➤ A l'échelle des projets de construction et des aménagements (principes et recommandations) :

- Favoriser la trame verte et bleue (préserver l'existant, l'intégrer au périmètre du projet, voire l'étoffer).
- Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble.

➤ A l'échelle du logement : recommandations d'actions en faveur de la biodiversité en ville



Illustrations UR&AN'ism

OAP thématique
Mise en valeur des continuités écologiques

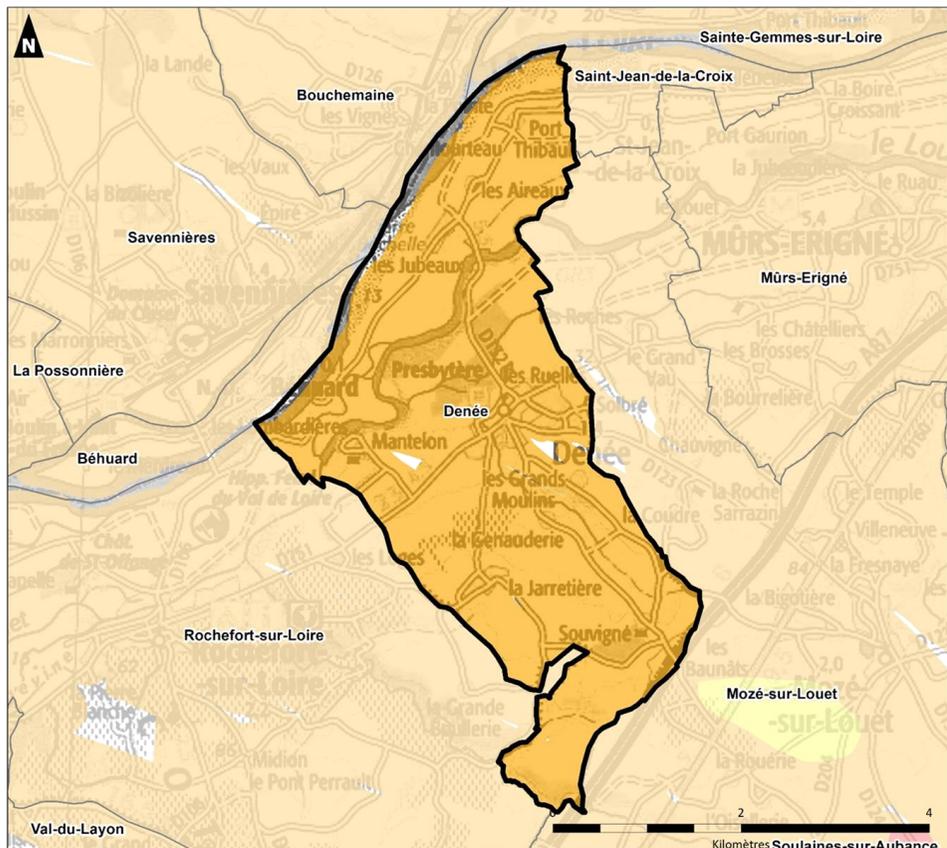


Source : Audicé Val de Loire - 2024

Réalisation : Audicé Val de Loire - décembre 2024

ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Risque retrait-gonflement des argiles

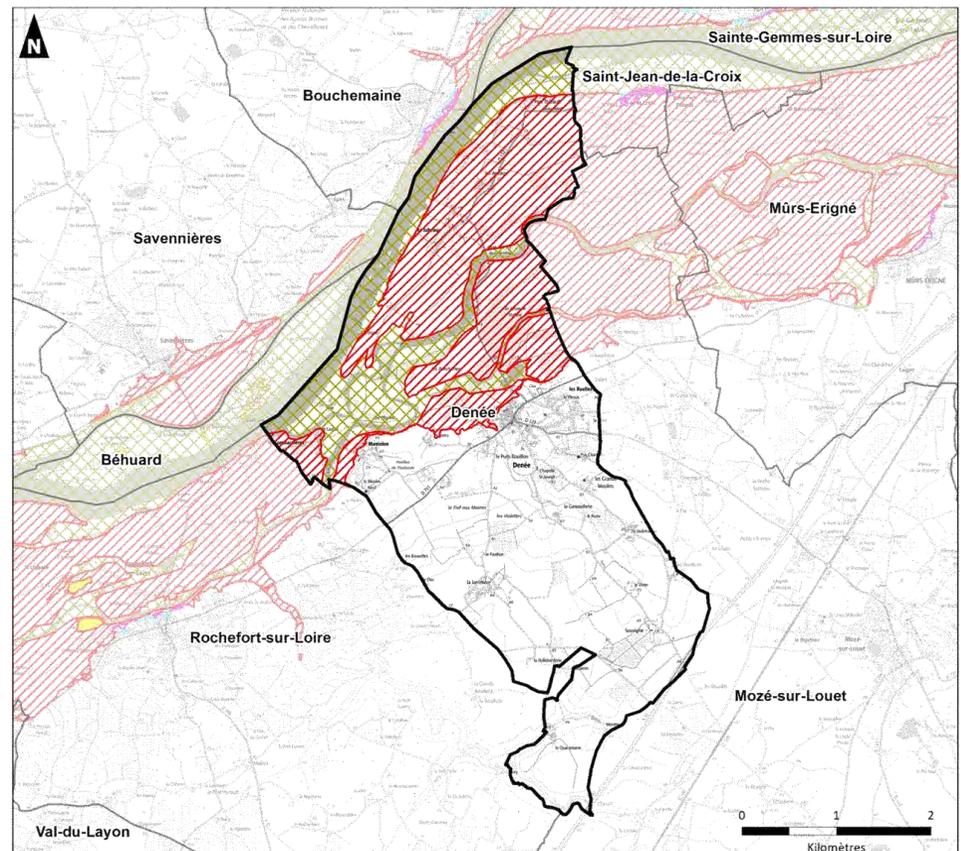


- Commune de Denée
- Limite communale

Aléas gonflement/retrait des argiles :

- Faible
- Moyen
- Fort

Zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'inondation



- Commune de Denée
- Limite communale

PPRI du Val du Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire :

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



ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Texte du PADD

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.

Traduction réglementaire

Le zonage 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.



Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) s'impose au delà du règlement du PLU



ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Texte du PADD

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 ;

Traduction réglementaire

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.



ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

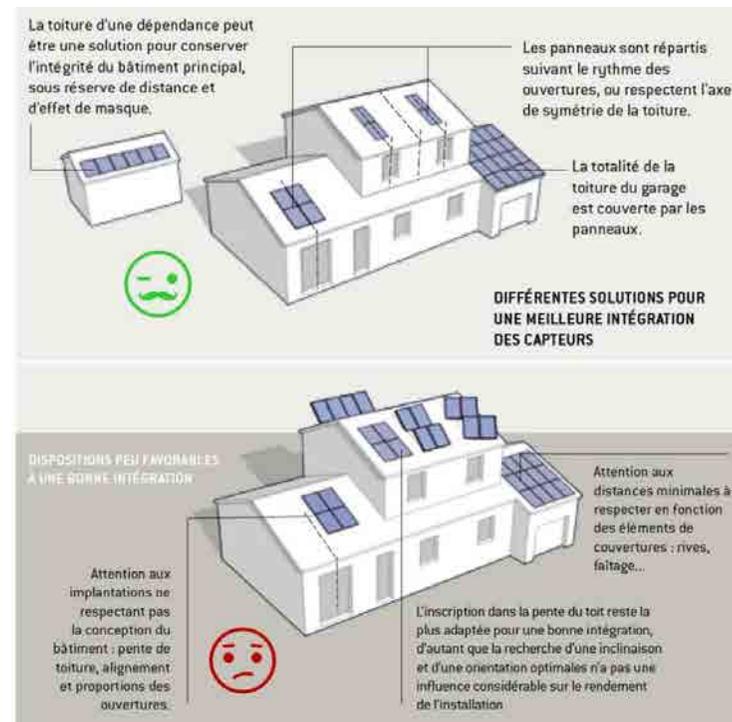
Texte du PADD

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 ;
- 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.

Traduction réglementaire

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





ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Texte du PADD

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

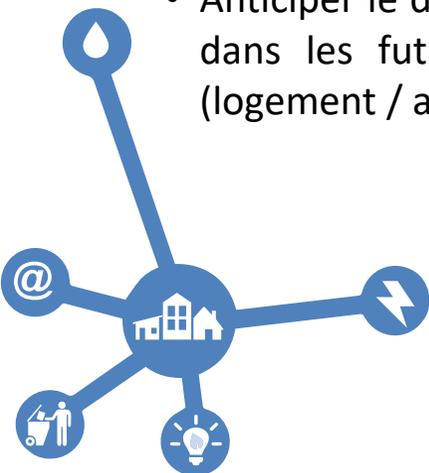
- Prise en compte des réseaux existants (eau potable / électricité / assainissement / communication numérique) pour le choix des sites à urbaniser ;
- Prévoir des points d'apport volontaire pour faciliter le ramassage des déchets et pour la qualité paysagère des futurs quartiers ;
- Anticiper le développement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

Traduction réglementaire

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.



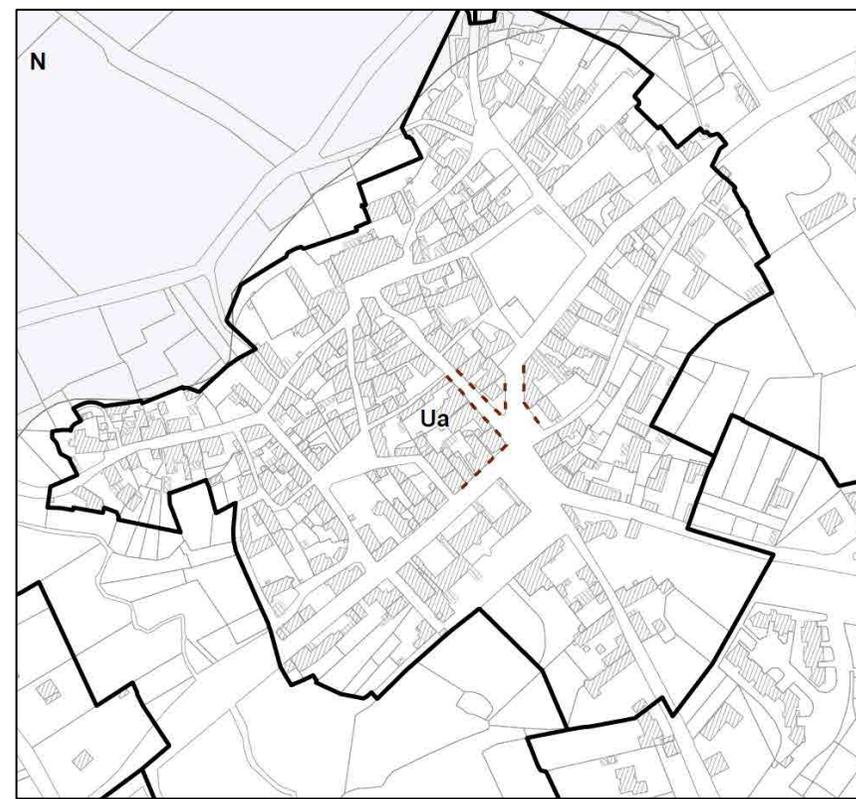


ORIENTATION 5. FAVORISER LE DEVELOPPER ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL

Texte du PADD

Consolider les sites d'activités existants

- Conforter les sites d'activités du Puits Rouillon et de la Clef ;



-  Boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacement réservé

-  Linéaires au sein desquels doivent être préservés ou développés la diversité commerciale et de services au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme



ORIENTATION 5. FAVORISER LE DEVELOPPER ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL

Texte du PADD

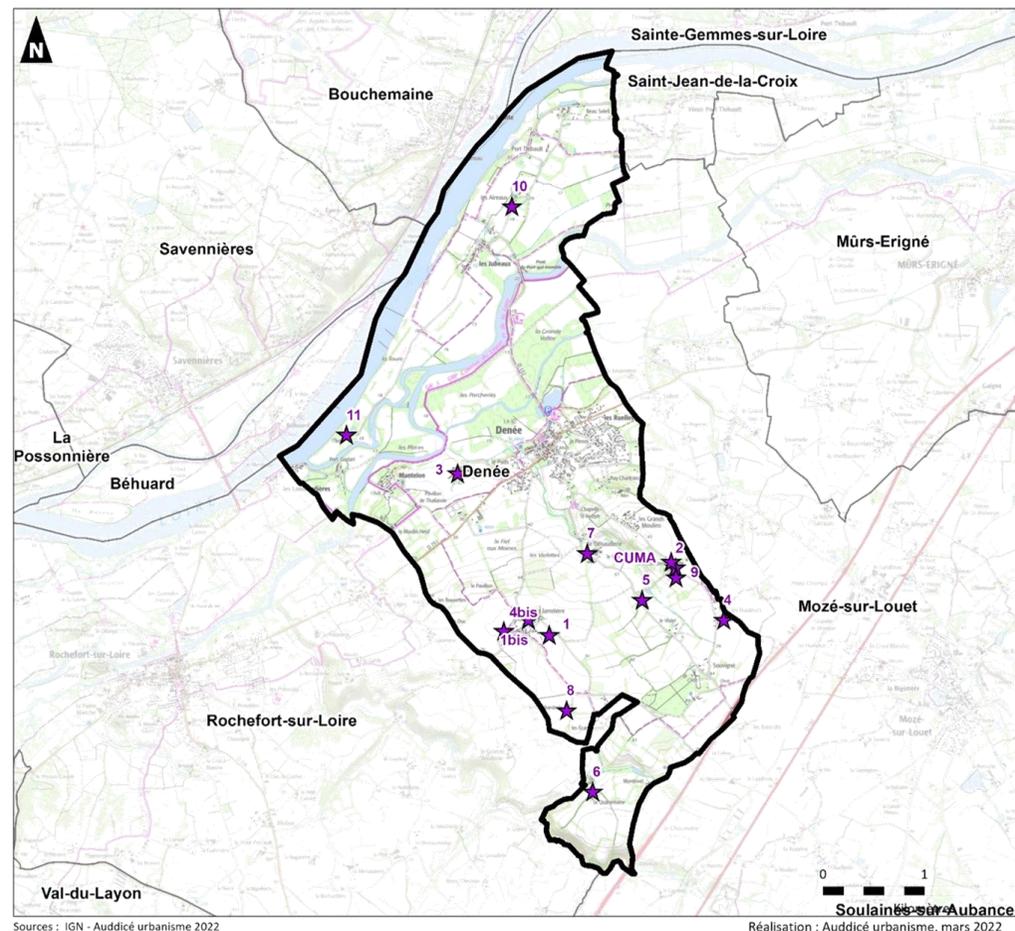
Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

- Protéger de toutes constructions 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 meilleur cohabitation

Traduction réglementaire

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

Localisation des exploitations agricoles



- Commune de Denée
- Limite communale
- ★ Exploitation agricole



ORIENTATION 5. FAVORISER LE DEVELOPPER ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL

Texte du PADD

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.

Traduction réglementaire

Zonage : 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.

Critères de sélection du bâti

- Bâtiment présentant une qualité architecturale
- Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes
- Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (100 mètres minimum)
- Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté
- Présence du réseau d'eau potable à proximité
- Présence du réseau électrique à proximité



ORIENTATION 6. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

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

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 m ²)	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

- **Viser une consommation maximale en extension urbaine d'environ 2 ha entre 2022 et 2035**

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, la consommation foncière est d'environ **0,38 ha** pour la réalisation d'équipements.

Sur le volet économie, il est prévu la densification du site de la Clef et le site du Puits Rouillon.



ORIENTATION 6. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Localisation de la zone d'extension à vocation habitat





ORIENTATION 6. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

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



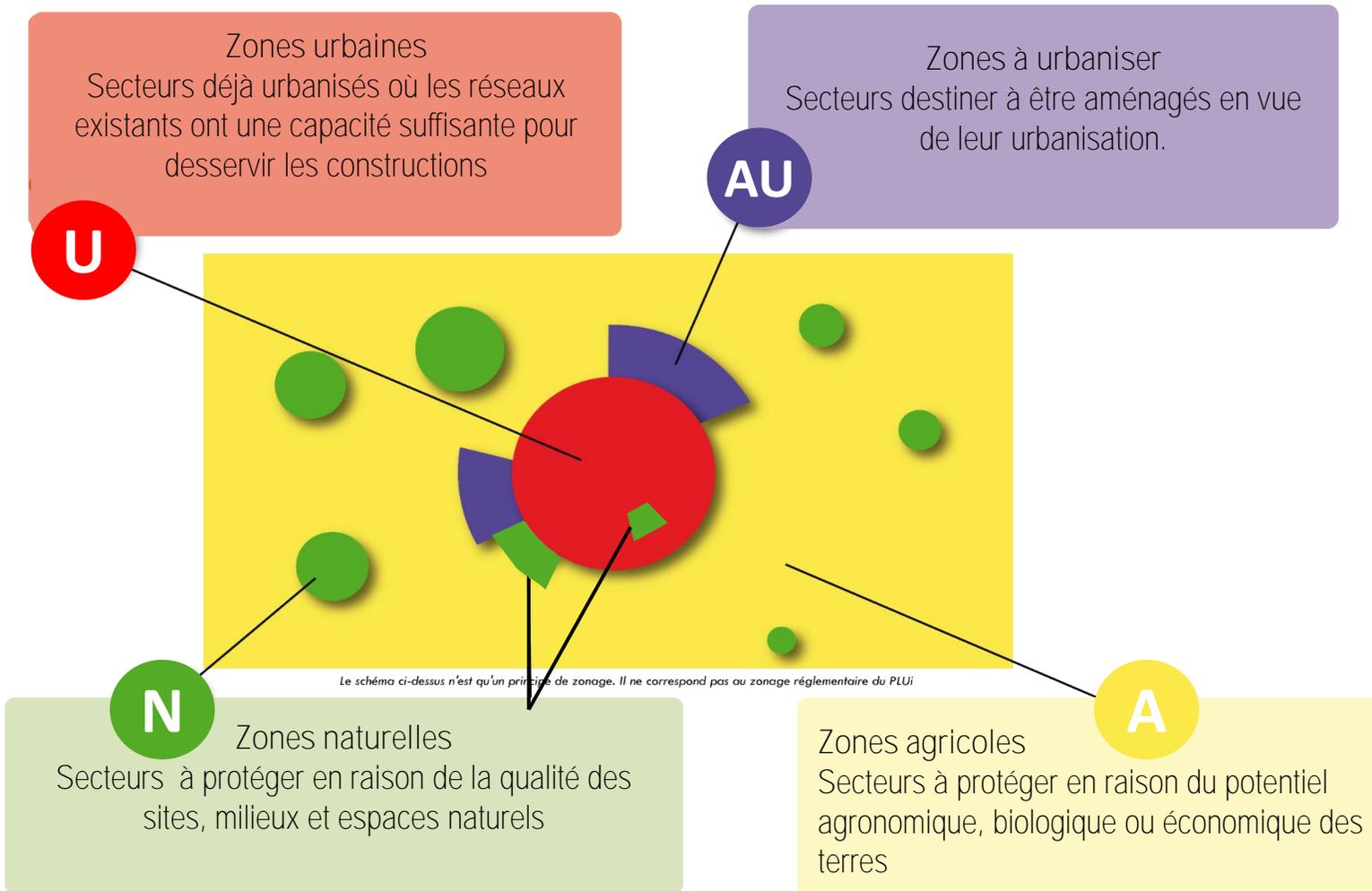


Le zonage



Le zonage

Les différents types de zones

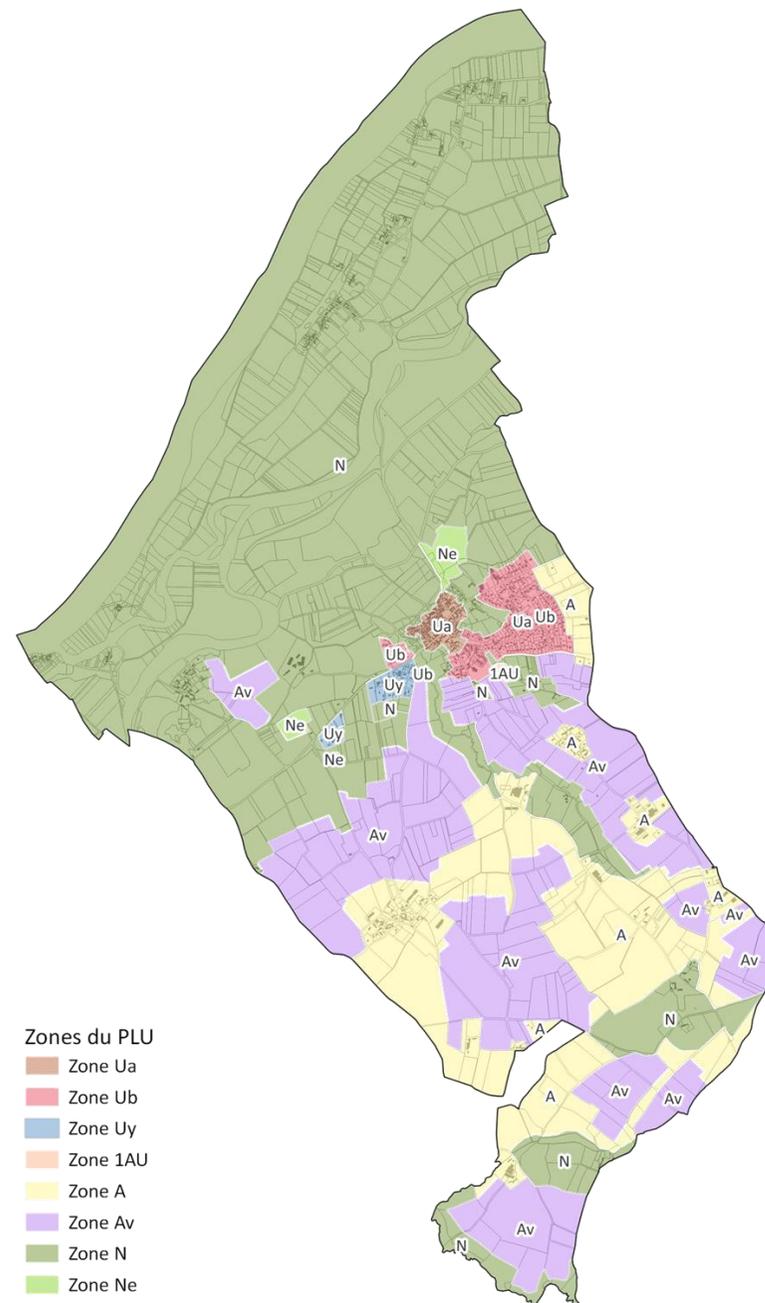




Le zonage

Les différents types de zones

- **LA ZONE URBAINE :**
 - Le secteur **Ua** qui correspond au secteur urbain historique.
 - Le secteur **Ub** qui correspond au secteur urbain à dominante pavillonnaire.
 - Le secteur **Uy** qui correspond au secteur urbain à vocation principale économique.
- **LA ZONE À URBANISER :**
 - Le secteur **1AU** qui correspond au secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat
- **LA ZONE AGRICOLE**
 - Le secteur **A** qui correspond à la zone agricole
 - Le secteur **Av** qui correspond au secteur agricole viticole
- **LA ZONE NATURELLE :**
 - Le secteur **N** qui correspond à la zone naturelle.
 - Le secteur **Ne** qui correspond au secteur naturel à vocation d'équipements





Le zonage

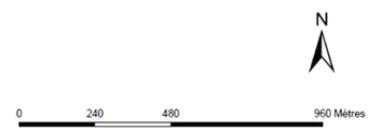
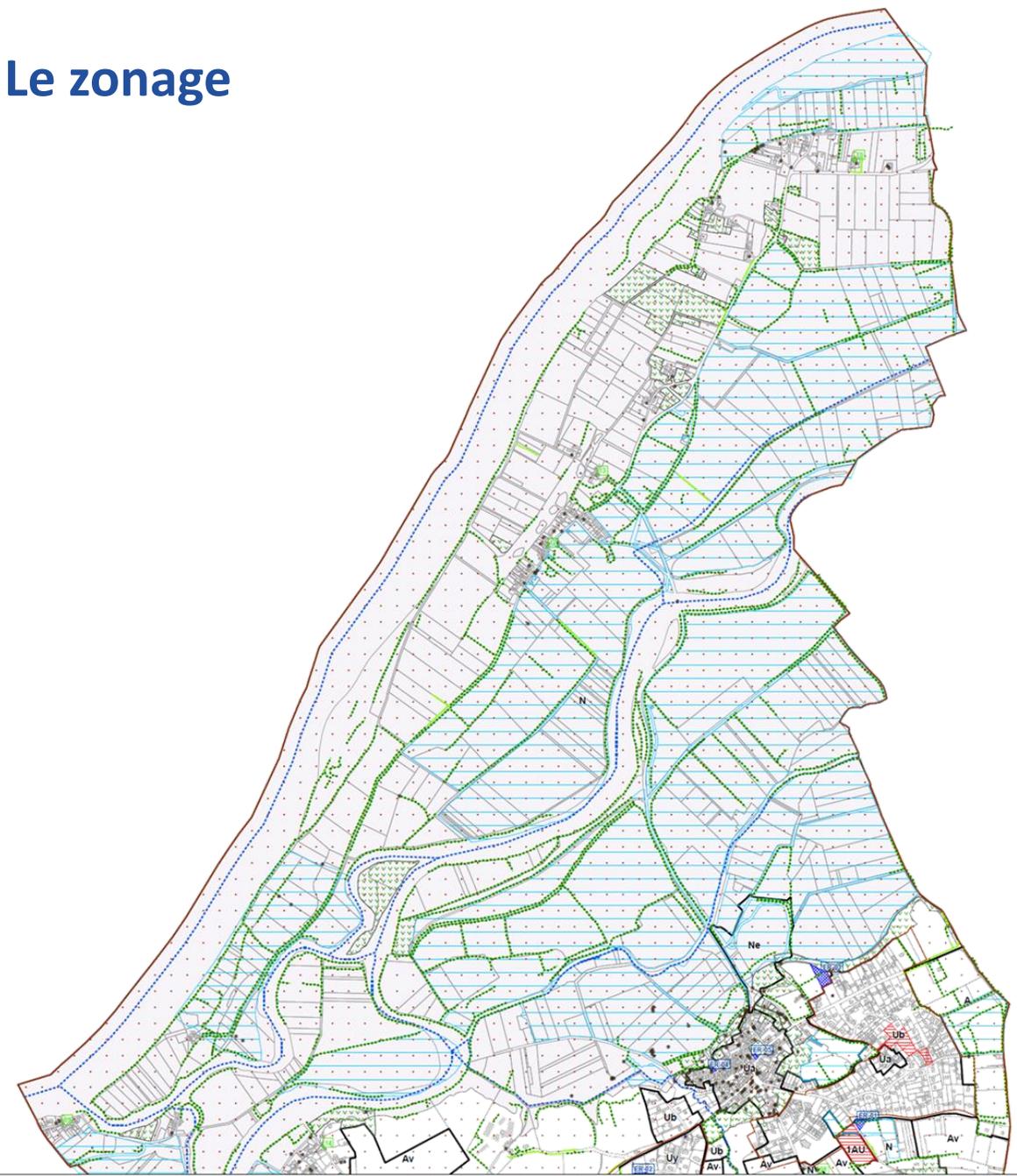
Les différents types de zones

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	201m ²	Stationnement	Commune
ER-4	208m ²	Stationnement	Commune
ER-5	1812 m2	création de voirie	Commune

	Linéaires au sein desquels doivent être préservés ou développés la diversité commerciale et de services au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme
	Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme
	Changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
	Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
Espace soumis à des restrictions spécifiques	
	Secteur inondable identifié au titre de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme
	Bande d'inconstructibilité depuis l'axe de l'autoroute identifiée au titre du L111-6 du Code de l'Urbanisme
	Périmètre du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine
Petit patrimoine et cadre de vie	
	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
	Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	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
	Boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Patrimoine bâti et arbres remarquables identifiés par le PVAP
	Élément de patrimoine identifié au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme

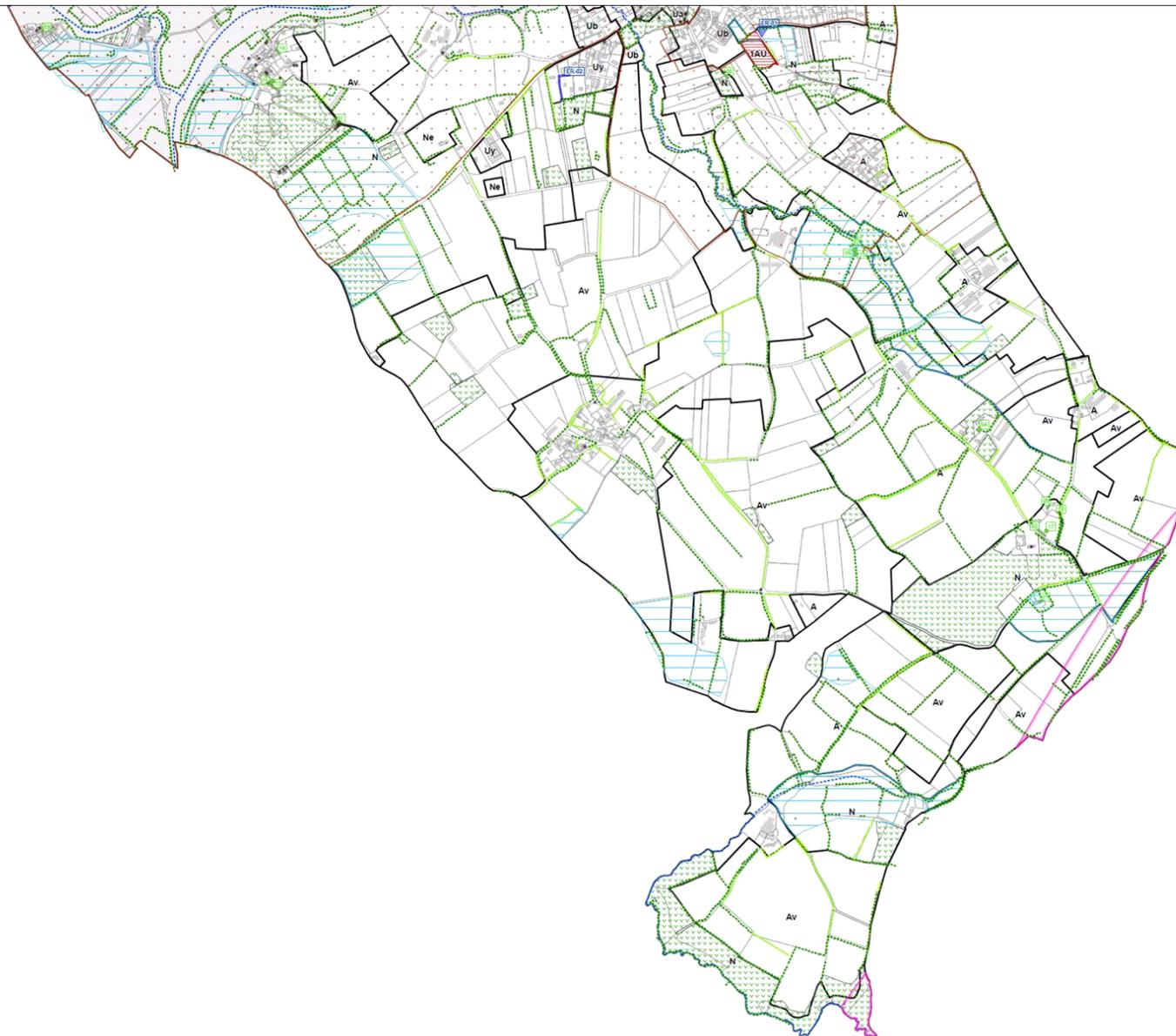


Le zonage





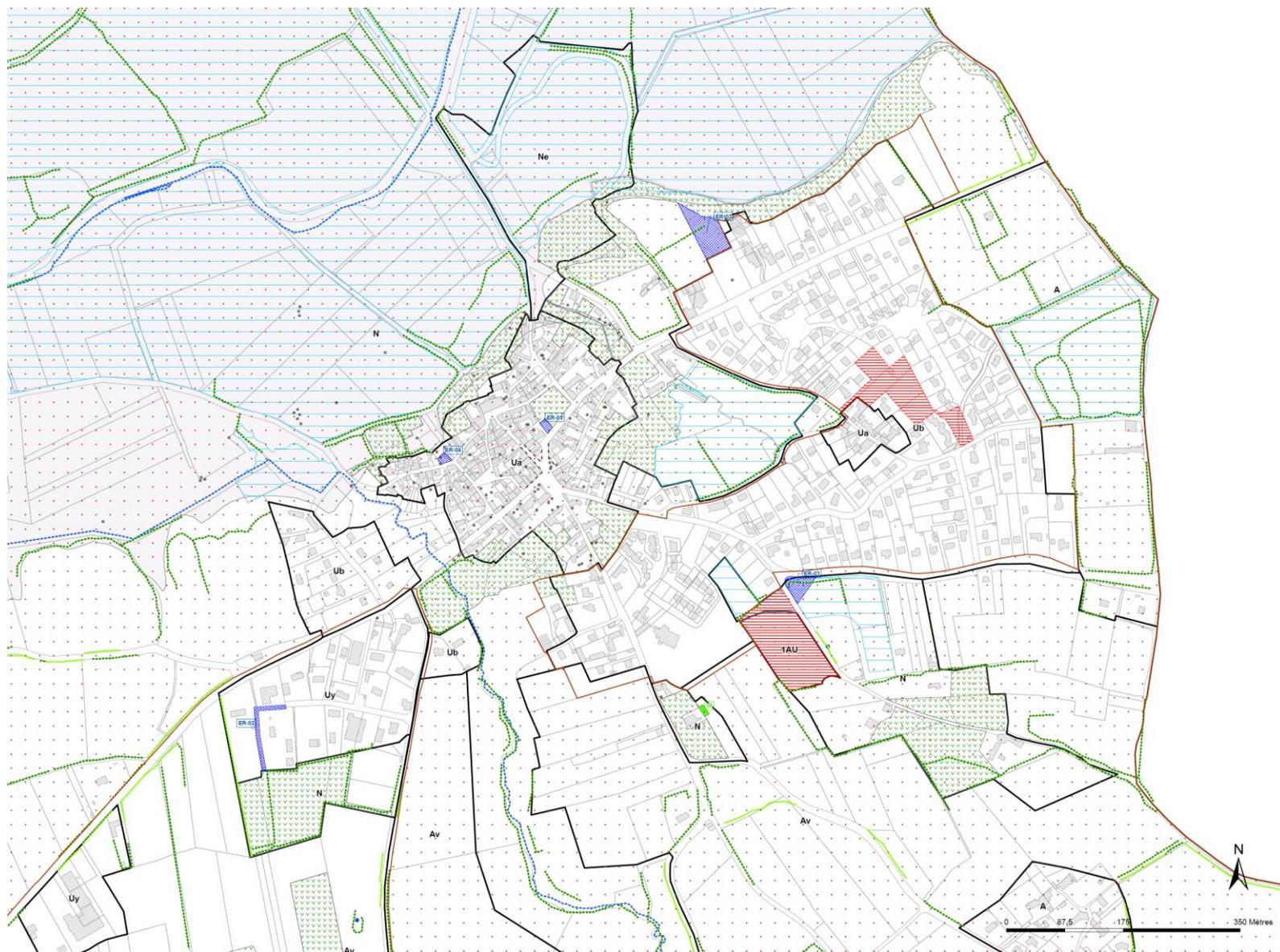
Le zonage



0 240 480 960 Mètres



Le zonage





Synthèse des échanges lors de la réunion



Synthèse des échanges lors de la réunion

Le PLU peut-il avoir un effet sur les pratiques agricoles afin d'en assurer la qualité environnementale ?

- Le PLU réglemente l'occupation du sol et l'aspect des constructions, mais ne peut pas réglementer les modes et types de cultures. Au sein du PLU en revanche, des règles de distances d'implantations des constructions prennent en compte un part de 5 mètres sur les zones de non traitement en zone urbaine en limite de zone agricole ou naturelle. Le développement des habitations existantes en zone A et N doit également être resserré autour du bâtiment principal afin d'éviter les conflits d'usage.

Suite à l'inventaire du bocage, pourquoi ne pas avoir protégé les haies en Espaces Boisés Classés pour empêcher leur coupe ?

- Une grande partie des haies identifiées sont dans le périmètre plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Cette protection est doublée par le règlement du PLU : la coupe rase et l'arrachage de haie sont donc soumis à déclaration préalable, avec avis de l'ABF dans les secteurs protégés et un principe d'interdiction inscrit dans le règlement du PVAP. En dehors des secteurs du PVAP, il existe deux niveaux de protection : une protection stricte sur les haies à enjeux multiples (écologique et/ou hydraulique et/ou paysager), une protection plus souple avec mesure de compensation sur les haies d'intérêt paysager.

Pourquoi le PLU révisé abandonne le projet de lotissement situé en zone 2AU, route de la Jarretière ?

- Le PLU de Denée a été approuvé en 2005. Depuis la loi ALUR de 2014, le code de l'urbanisme indique que les zones 2AU (fermées à l'urbanisation en attente des réseaux) ne peuvent être ouvertes que sous condition de disposer de tous les réseaux publics nécessaires à la desserte des futures constructions. De plus, les zones 2AU créées avant 2018 sont caduques après 9 ans (donc en 2014 pour ce cas précis), faute d'ouverture à l'urbanisation (conditionnée aux réseaux notamment), ou d'acquisitions foncières significatives, par la collectivité directement, ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Lorsqu'il s'est posé la question de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, les services de l'Etat ont donné un avis défavorable en raison de l'insuffisance du réseau d'assainissement pour desservir les nouvelles habitations. Puis les évolutions successives du code de l'urbanisme et des réglementations locales ont rendu ce projet obsolète au regard des principes d'aménagement durable des territoires. Aujourd'hui, ce projet ne peut plus voir le jour.

Concernant la production de logement sociaux projetée, y-a-t'il déjà un bailleur identifié ? Combien de logements seront réalisés ?

- Pour le moment le PLU localise un potentiel en logements sociaux sur le secteur du Puy Chartrain, aucun porteur de projet n'est identifié pour le moment.