

Commune de

DENÉE

Plan Local d'Urbanisme

Denée
Petite cité de caractère



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

Fait à Denée,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE :
APPROUVÉ LE :

Dossier 21104962

26/12/2022

réalisé par



auddicé
Val de Loire

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

Commune de

DENÉE

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables (PADD)

Version	Date	Description
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	26/12/2022	Révision du Plan Local d'Urbanisme

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. UN TERRITOIRE ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLEE DE LA LOIRE.....	5
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	7
1.3 Le plateau agricole, paysage de bocage et de vigne	8
ORIENTATION 2. UNE CENTRALITE A CONFORTER : LE BOURG DE DENEE	9
2.1 Conforter le centre bourg.....	10
2.2 Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant	11
2.3 Pacifier la circulation routière dans le bourg.....	13
ORIENTATION 3. DENEE, UN CADRE DE VIE DE QUALITE A PROXIMITE DE POLE URBAIN	15
3.1 Un cadre de vie privilégié à mettre en valeur	16
3.2 Viser une population d'environ 1 530 habitants	16
3.3 Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages	19
3.4 Relier les polarités voisines par des liaisons douces	19
ORIENTATION 4. VERS UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.....	20
4.1 Renforcer la trame verte et bleue	21
4.2 Développer la nature en ville	21
4.3 Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient.....	22
4.4 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue	22
4.5 Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie	23
ORIENTATION 5. FAVORISER LE DEVELOPPER ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL.....	25
5.1 Consolider les sites d'activités existants	26
5.2 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole.....	27
5.3 Favoriser le développement du tourisme vert	28
CARTOGRAPHIE	29
LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	32
5.4 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 16 logements par hectare sur la commune	33
5.5 Viser une consommation maximale en extension urbaine d'environ 2,7 ha	33

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 24 mai 2022. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, **projet politique est articulé autour de 6 orientations**

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

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

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

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

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

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

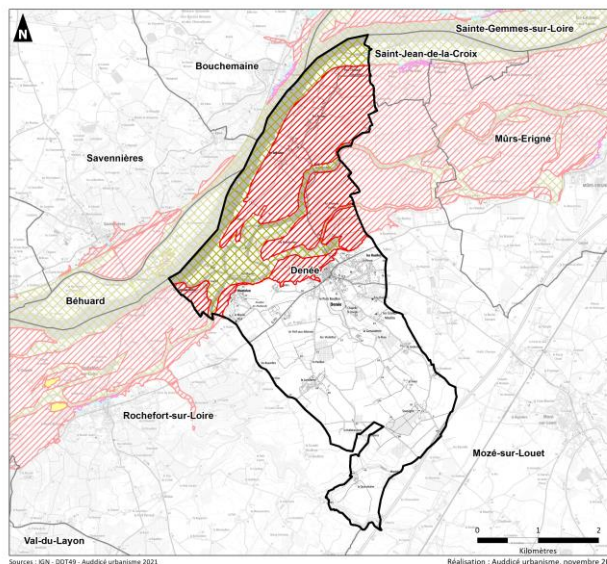
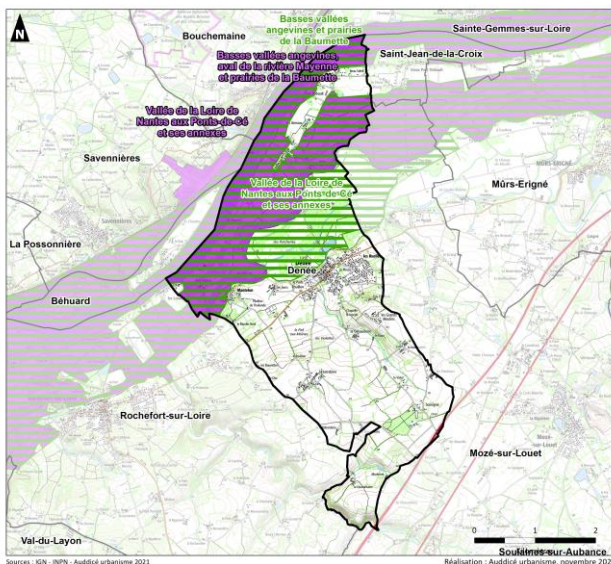
La vallée de la Loire se caractérise également par le risque d'inondation, encadré par le PPRi. Le projet de territoire intègre le risque d'inondation, en s'appuyant sur le PPRi.



Commune de Denée (49)
Plan Local d'Urbanisme
Réseau Natura 2000



Commune de Denée (49)
Plan Local d'Urbanisme
Zones inondables



■ Commune de Denée
□ Limite communale
■ Zone Spéciale de Conservation
■ Zone de Protection Spéciale

■ 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

1.2 Le bourg, pivot entre la vallée et le plateau

■ Texte du PADD

- Conserver la position du bourg sur les bords du coteau ;
- Préserver les entrées de ville et requalifier l'entrée de ville depuis Mozé-sur-Louet ;
- Limiter les extensions urbaines ;
- S'appuyer sur la ZPPAUP 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 de la Mercerie.

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

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

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



1.3 Le plateau agricole, paysage de bocage et de vigne

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

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

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

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

■ Texte du PADD

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

Photographie du plan d'eau



■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

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

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

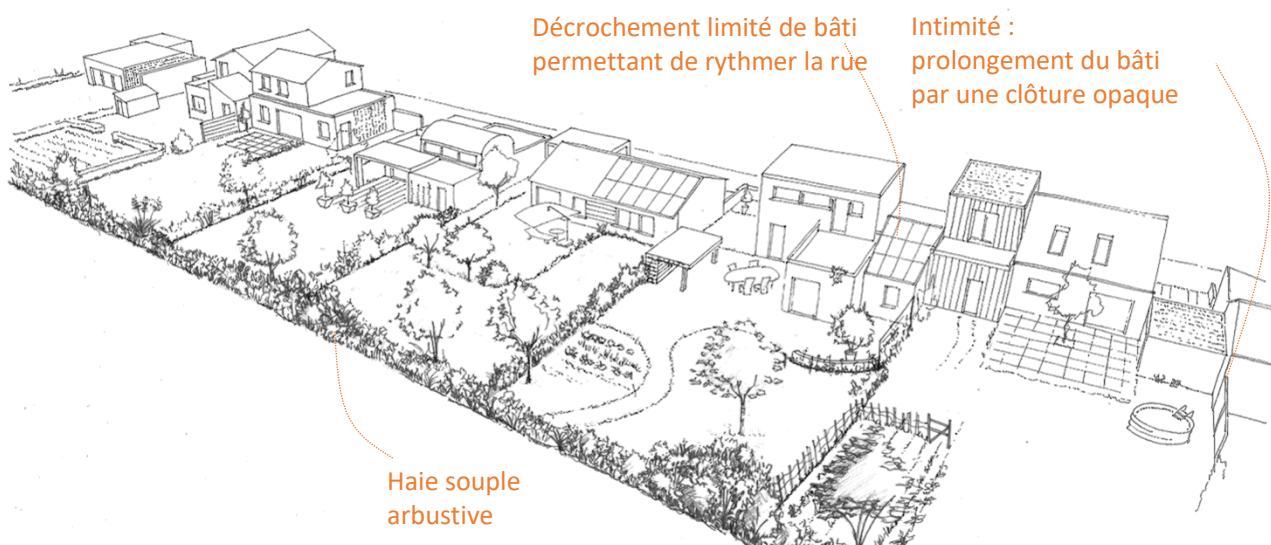
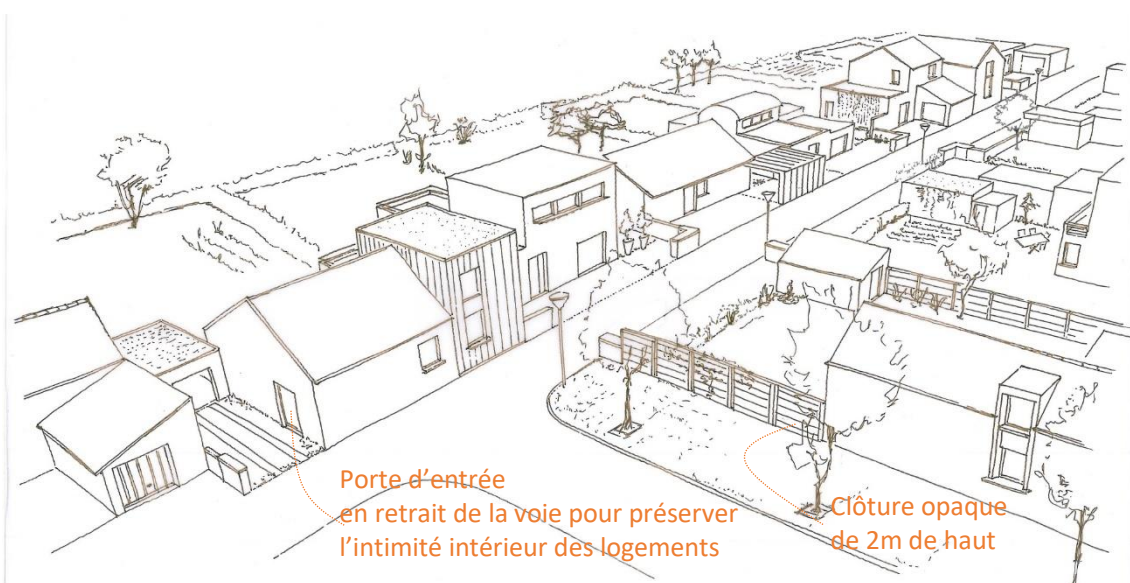
Le site sportif des Garennes accueille un site de football structurant : le site est utilisé par les habitants de Denée, mais également de Mozé-sur-Louet et Rochefort-sur-Loire. Les élus souhaitent conforter ce site sportif.

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)



■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

Suite à un diagnostic foncier (visant à déterminer un potentiel de nouvelles constructions par comblement des « dents creuses », rénovation urbaine ou division parcellaire de terrain déjà bâti), une production d'environ 36 logements a été estimée. Cette estimation prend en considération des taux de rétention foncière. Les élus, conscients que le développement urbain se fera majoritairement par le biais d'initiatives privées, souhaitent sensibiliser les habitants aux enjeux de la densification en incitant à l'optimisation des espaces constructibles.

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

Identification des OAP en densification (en rouge) et du poumon vert (en vert) au sein de la partie actuellement urbanisée (en violet)



2.3 Pacifier la circulation routière dans le bourg

■ Texte du PADD

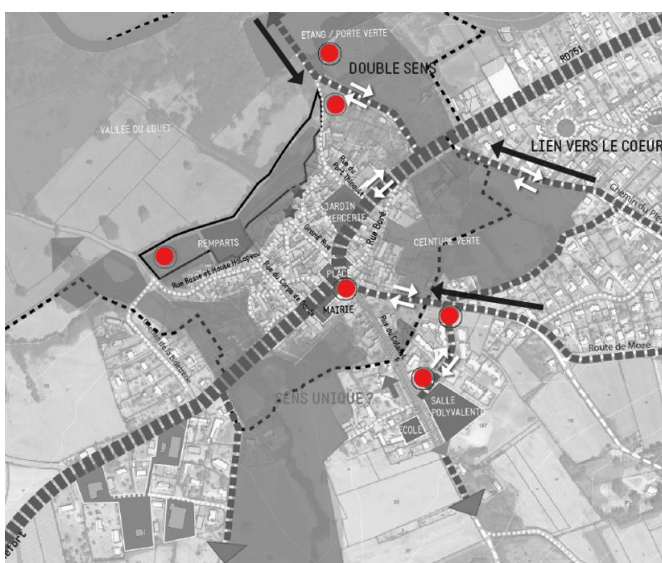
- Renforcer l'offre de stationnement dans le bourg, par la création de poches de stationnement mesurée à proximité du centre-bourg, tout en permettant l'optimisation et la mutualisation ;
- Apaiser la RD 751, axe urbain traversant le bourg de Denée, en prenant en compte les enjeux de la mobilité durable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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

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

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



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



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

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

3.1 Mettre en valeur le cadre de vie

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

La commune est couverte en grande partie par une ZPPAUP qui encadre l'aspect des constructions et permet de prendre en compte les enjeux liés au patrimoine, avec des outils plus adaptés que le PLU.

3.2 Viser une population d'environ 1 530 habitants

■ Texte du PADD

- Renforcer l'offre en logements pour répondre à la demande et atteindre environ 1500 habitants ;
- S'appuyer sur un cadre de vie attractif et la proximité avec la métropole angevine.

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

Les élus ont fait le choix d'un scénario démographique ambitieux mais réaliste en aspirant à un taux de croissance annuel de 0,52%. Ce scénario conduit à environ 1500 habitants en 2034. La croissance démographique projetée (0,52% /an) est supérieure à celle observée ces dernières années (-0,14%/an entre 2013 et 2018). Néanmoins, ce choix est tributaire du croisement de plusieurs constats et enjeux importants sur le territoire de Denée :

- L'absence de zone à urbaniser à vocation d'habitat directement disponible, qui a freiné le développement urbain de la commune et la croissance de la population ;
- Un taux de logements vacants faible (5,75% en 2018 selon l'INSEE) qui traduit une pression sur l'immobilier (à noter que la commune a mis en place une taxe sur les logements vacants pour favoriser leur remise sur le marché) ;
- La proximité avec des territoires très attractifs (axe ligérien et métropole angevine) ;
- Le maintien des services, commerces et équipements de la commune.

	Recensements population			Evolution de la population				
	2008	2013	2018	A horizon 2034				
	Scénario			SC1	SC2	SC3	SC4	
Taux de croissance projeté --->				0%	+ 3,0%	+ 7,1%	+ 8,7%	
Nombre d'habitants projeté --->				1388	1430	1487	1509	
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 2008/2013- 2013/2018		-0,11%	-0,14%	0,00%	0,18%	0,43%	0,52%	
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	1 406	1 398	1388	1388	1430	1487	1509
B	Résidences principales occupées	529	557	576				
C	Nombre de résidences secondaires	49	58	62				
D	Nombre de logements vacants	40	26	39				
E	Nombre total de logements = B+C+D	618	641	677				
F	Part des logements vacants en % = D/E	6,47%	4,06%	5,76%				
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B	2,66	2,51	2,41	2,30			
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B				27			
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES								
I	Nombre de résidences principales occupées en 2034 = A / G				603	622	646	656
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H				0	18	43	53
K	Besoin total en résidences principales = H + J				27	46	70	80

Ainsi, le besoin en résidence principales entre 2018 et 2034 est de 80 unités. Le projet de territoire se base sur une stabilisation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires. Le besoin en logements est donc identique au besoin en résidences principales.

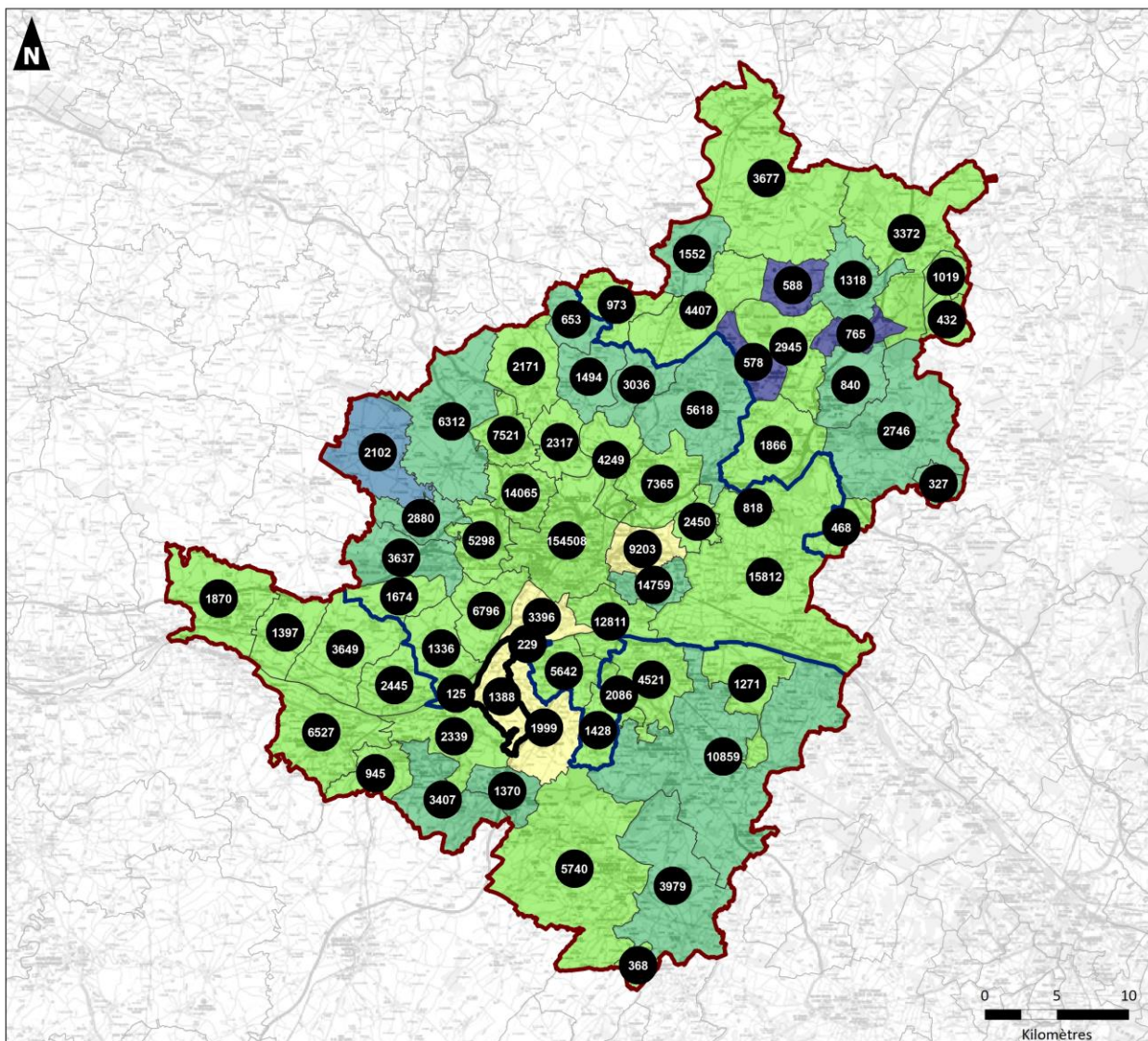
Cela conduit à un besoin de 5 logements/an à l'horizon 2034. Le débat sur le PADD ayant eu lieu en 2022, le pas de temps retenu pour le PLU est 2022 (date à partir de laquelle le sursis à statuer peut s'appliquer) – 2034 (date inscrite dans le SCoT PLMA).

Sur ce pas de temps de 12 ans, le besoin est de 60 logements.

Pour répondre aux objectifs démographiques, 60 logements doivent être produits entre 2022 et 2034. Ces 60 logements se répartissent de la manière suivante :

- 36 logements estimés dans le tissu urbain existant (cf - Partie sur le diagnostic foncier) ;
- 16 logements en extension de l'urbanisation ;
- 8 logements estimés en changement de destination.

Evolution de la population entre 1999 et 2018



Sources : INSEE - IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

- Commune de Denée
- Périmètre du SCOT Pôle Métropolitain Loire Angers
- Limite intercommunale
- Limite communale

Evolution de la population entre 1999 et 2018 :

- < 0%
- 0% à 25%
- 25% à 50%
- 50% à 75%
- > 75%
- Population municipale en 2018

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

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

Le diagnostic territorial réalisé en 2021 a permis de mettre en avant les enjeux suivants : un vieillissement de la population à venir, la nécessité d'attirer et de maintenir de jeunes couples et la surreprésentation des logements de plus de 4 pièces malgré un desserrement des ménages. Pour cela, les élus ont désiré à travers le PLU, mettre en place une réglementation permettant la mixité sociale et fonctionnelle pour dynamiser le centre-bourg notamment, mais aussi développer différentes offres en logements pour répondre aux différents parcours résidentiels sur le territoire communal.

3.4 Relier les polarités voisines par des liaisons douces

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

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

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

En 2022-2023, la commune a mené un inventaire des zones humides et bocager sur son territoire. Afin de s'inscrire dans des objectifs de protection des bassins de biodiversité mais également de pérenniser la trame verte et bleue communale, les élus envisagent la protection des zones humides reconnues et des haies bocagères à enjeux.

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

4.2 Développer la nature en ville

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

4.3 Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

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

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

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

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

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

Orientation 5. FAVORISER LE DEVELOPPER 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

■ Texte du PADD

- Conforter le site d'activités du Puits Rouillon ;
- Permettre une extension mesurée du site de la Clef.

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

La municipalité envisage le développement du secteur de la Clef sur la partie Sud, au nord de la station d'épuration, sur un foncier de propriété communale. Le secteur de la clef comprend également une vaste dent creuse qui pourra être densifiée pour accueillir de nouvelles entreprises et le développement d'entreprises existantes.

Le site du Puits Rouillon correspond à un site d'activités accueillant à la fois des entreprises artisanales et des habitations. Les élus souhaitent affirmer la vocation économique de ce secteur et y permettre le développement d'entreprises dans un contexte de raréfaction du foncier économique.

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

Photographie du site de la Clef



5.2 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

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

Coteau viticole du grand moulin



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

5.3 Favoriser le développement du tourisme vert

■ Texte du PADD

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

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

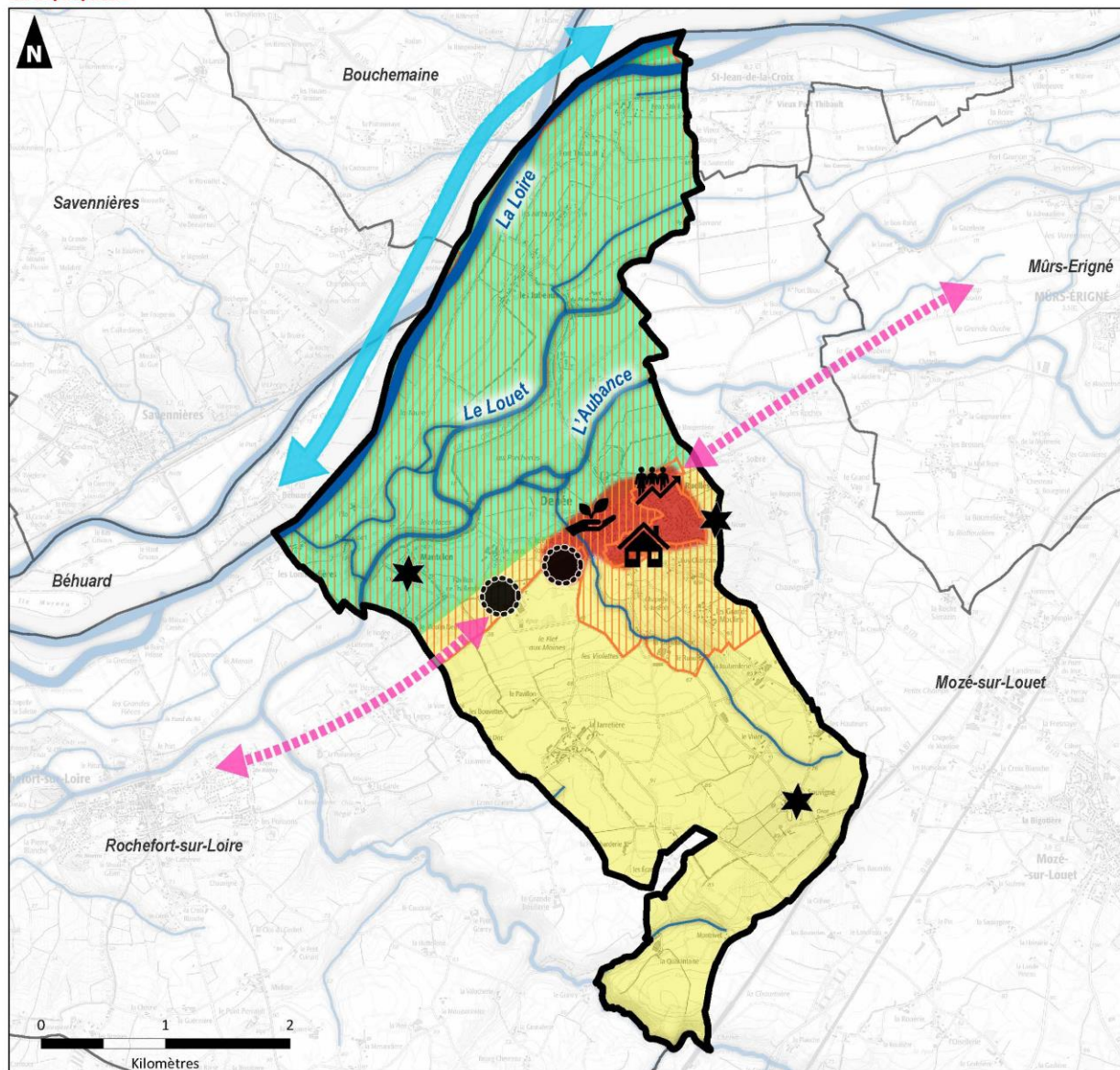
Le règlement du PPRI autorise le développement des gîtes et chambres d'hôte en réhabilitation d'anciennes granges. La commune souhaite ainsi permettre la création de ces hébergements pour les besoins en développement touristique du territoire. Divers bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont, pour ce faire, été repérés sur le territoire communal. Sur les zones inondables, ces hébergements n'ont pas vocation à être utilisés en tant qu'habitat permanent, conformément au règlement du PPRI.

CARTOGRAPHIE



Projet d'Aménagement et de Développement Durables




Version provisoire
du 16/10/2022








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
-  Viser une population d'environ 1 530 habitants
-  Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages
-  Relier les polarités voisines par des liaisons douces

ORIENTATION 4. VERS UN 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

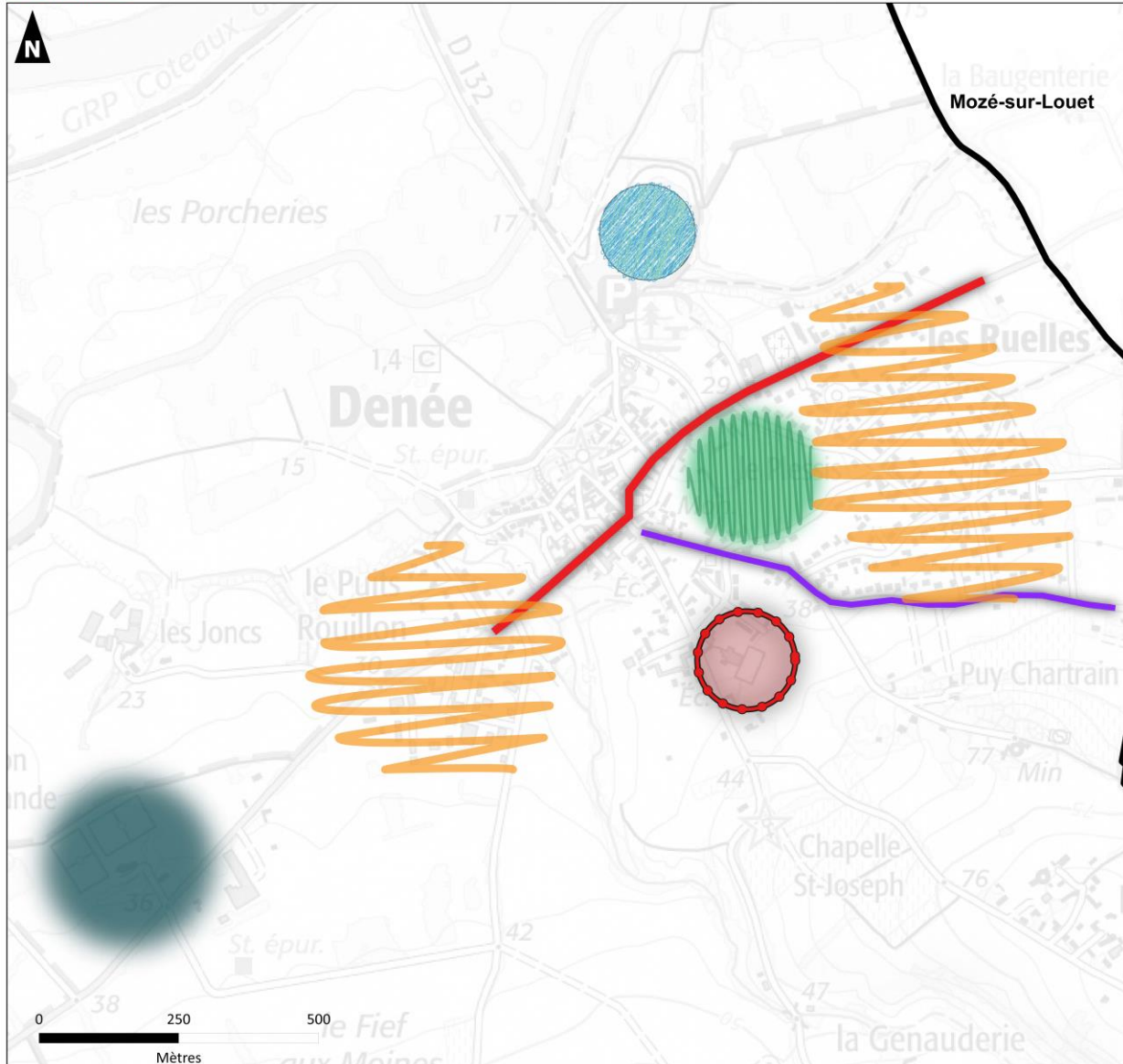
ORIENTATION 5. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL

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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version provisoire
du 06/10/2022



Sources : IGN - Auddicé 2022

Réalisation : Auddicé, octobre 2022

ORIENTATION 2. UNE CENTRALITÉ À CONFORTER : LE BOURG DE DENÉE

Conforter le centre bourg

- Conforter le site sportif des Garennes
- Conforter le site d'équipements culturels, sociaux et sportifs aux abords de la salle des fêtes
- Faire du plan d'eau un espace de loisirs (zone de pêche, lieu de promenade,...) ;

Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant

- Conserver un poumon vert au cœur du bourg
- Encadrer la densification pour favoriser une gestion économe du foncier et un paysage urbain qualitatif

Pacifier la circulation routière dans le bourg

- Apaiser la RD 751, axe urbain traversant le bourg de Denée
- Sécuriser la route de Mozé-sur-Louet

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 16 logements par hectare sur la commune

■ Texte du PADD

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2034. Pour cela et en conformité avec le SCoT PLMA en cours d'élaboration, il est recherché une densité minimum de 16 logements par hectare au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation en extension de l'urbanisation.

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

Avec l'objectif de définir un projet politique compatible avec le futur SCoT PLMA et de préserver les espaces naturels, agricoles ou forestiers, les élus ont décidé de fixer un objectif de densité minimale de 16 logements par hectare pour les opérations en extension de l'urbanisation.

5.5 Viser une consommation maximale en extension urbaine d'environ 2,7 ha

■ Texte du PADD

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2034, 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 pour le volet résidentiel**.

Sur le **volet équipement**, la consommation foncière est d'environ **0,9 ha** et concerne le développement du site des Garennes (terrains de football).

Sur le **volet économie**, la consommation foncière est d'environ **0,8 ha** et concerne le site de la Clef.

■ Justifications inscrites dans le rapport de présentation

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

Ainsi, sur le volet habitat, le SCOT en cours d'élaboration prévoit une enveloppe de 5,5 ha/an pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité, en dehors des polarités. Au prorata du nombre d'habitants, cela représente 0,23 ha/an pour Denée, soit environ 3 ha sur 13 ans. Avec une enveloppe d'1 ha dédié à l'habitat, le PLU de Denée apparaît compatible avec le SCOT en cours d'élaboration.

Extrait du SCOT en cours d'élaboration (décembre 2021)

	LLA	2008-2016	2024-2034	2035-2050
	Surface annuelle consommée pour l'habitat	4**		
	Objectif réduction conso foncière - trajectoire ZAN		-50%	-75%
	Obj conso / an sur la durée du SCoT		2	1
Polarités	Production logements neufs		160	160
	Part de la production dans l'enveloppe urbaine		75%	
	Production en extension		40	
	Densité brute moyenne en extension		20	
	Surface annuelle consommée pour l'habitat	11**		
	Objectif réduction conso foncière - trajectoire ZAN		-50%	-75%
	Obj conso / an sur la durée du SCoT		5,5	2,7
Communes	Production logements neufs		200	200
	Part de la production dans l'enveloppe urbaine		56%	
	Production en extension		60	
	Densité brute moyenne en extension		16	

■ **Zoom sur le choix des zones à urbaniser à vocation d'habitat**

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

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

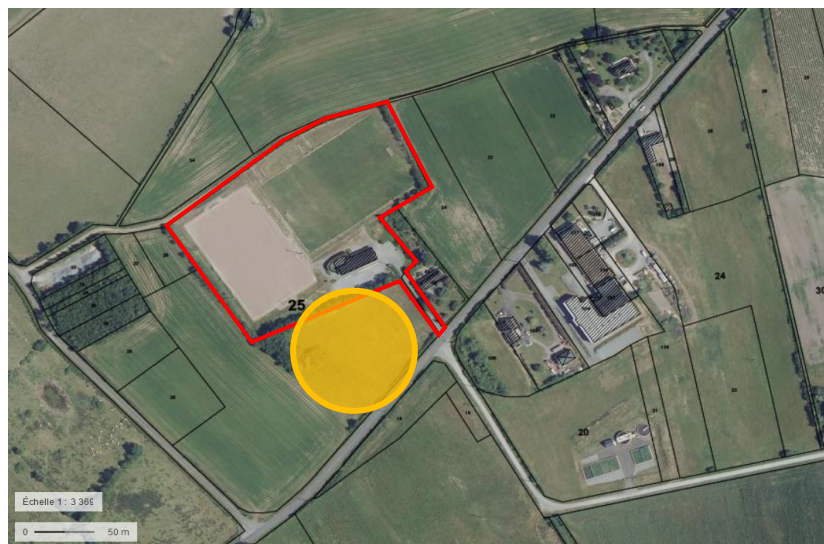
Localisation de la zone d'extension à vocation habitat



■ Zoom sur le choix des zones à urbaniser à vocation d'équipement

Pour renforcer le site sportif des Garennes, mutualisé avec les communes de Rochefort-sur-Loire et Mozé-sur-Louet, la commune prévoit une extension urbaine à ces abords, sur un terrain utilisé actuellement comme parking.

Localisation de la zone d'extension à vocation d'équipements



Photographie du site d'extension urbaine



■ Zoom sur le choix des zones à urbaniser à vocation économique

Pour renforcer le site de la Clef, les élus souhaitent permettre une extension mesurée, entre le site d'activités et la station d'épuration, sur une parcelle de propriété communale.

Localisation de la zone d'extension à vocation économique

