

Communauté de Communes

Loire-Layon-Aubance

Commune de DENÉE

Enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), à la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de trois monuments historiques et à la révision du schéma communal d'assainissement.



Première partie

Rapport du commissaire-Enquêteur

Sommaire

I – Désignation et Mission du Commissaire-Enquêteur.	4
II – Cadre général de l'enquête unique.	4
2.1 – Le projet de révision générale du PLU de DENÉE.....	5
2.2 – Le projet d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).	6
2.3 – Le projet de création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de trois monuments historiques.	6
2.4 – le projet d'actualisation du schéma communal d'assainissement.....	7
III – La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).	8
3.1 – Synthèse initiale. Présentation générale du diagnostic, des principaux enjeux de PLU de DENÉE, et de l'état initial de l'environnement.	8
3.2. Cadrage territorial et documents de référence.	12
3.3 – Diagnostic Socio-Economique.....	15
3.4 – État Initial de l'Environnement.	17
3.5 – Paysages et Patrimoine.....	19
3.6. - Analyse Foncière et Capacité du tissu urbain.	21
3.7 - Justification des choix et évaluation environnementale.	22
3.8 - Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).	31
3.9 - Le Règlement.	36
IV - Présentation du projet de révision de la ZPPAUP et de l'élaboration du Plan de Protection de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).....	39
4.1 - La procédure suivie.....	40
V - La création des périmètres délimités des abords des trois monuments historiques : le château de Mantelon, l'Eglise et le presbytère et le domaine de la Noue.	43
5.1 - Présentation du contexte et du Château de Mantelon.	44
5.2 - Présentation du contexte et de l'Eglise avec son Presbytère.....	48
5.3 - Présentation du contexte et du Domaine de la Noue.....	53
VI – Présentation du projet d'actualisation du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU).....	56
6.1 - Généralités.	58
6.2 - L'assainissement non collectif de la commune de DENÉE.	59
6.3 - L'assainissement collectif de la commune de DENÉE.....	59

VII – la composition du dossier unique soumis à l'enquête.	60
VIII - Les avis des PPA-PPC	62
8.1 - Avis émis sur le projet de révision du PLU	62
8.2 - Avis émis sur le projet de PVAP.	65
8.3 - Avis émis sur l'actualisation du réseau d'assainissement	67
IX – Organisation de l'enquête	68
9.1 – Travaux préparatoires.	68
9.2 - Déroulement de l'enquête	69
9.3 - Clôture de l'enquête.	69
9.4 – Bilan de l'EP : Les Observations enregistrées.	70
9.5 - Procès-verbal de synthèse	71
9.6 - Mémoire-en-Réponse	71
9.7- Avis du CE sur les réponses du porteur du projet	72

I – Désignation et Mission du Commissaire-Enquêteur.

Par lettre en date du 23 mai 2025, le maire de la commune de DENÉE a saisi le Président du Tribunal Administratif de NANTES en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire sur le territoire communal de DENÉE, une enquête publique unique ayant pour objet :

- **La Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de DENÉE ;
- **L'Elaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)** ;
- **La Création de Périmètres Délimités des Abords** des trois monuments historiques suivants :
 - Le Château de « Mantelon », inscrit monument historique par arrêté du 02 octobre 2003,
 - L'église Notre-Dame et son presbytère, inscrits monuments historiques par arrêtés du 26 juin 1968 et du 8 février 1968,
 - Le Domaine de la Noue, inscrit monument historique par arrêté du 06 février 1995 ;
- **La Révision du schéma communal d'assainissement** des eaux usées (EU).

Par décision n° E 25000119 / 49 en date du 27 mai 2025, le Président du Tribunal Administratif de NANTES a désigné Monsieur Jean-François DUMONT, Officier Supérieur de l'Armée de Terre en retraite, en tant que commissaire-enquêteur.

Par arrêté N° 2025 – 60 du 15 septembre 2025, le maire de la commune de DENÉE a défini les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique unique.

Cette dernière s'est déroulée durant 30 jours consécutifs, du 15 octobre à 09h00 au 14 novembre 2025 à 17h00, sur le territoire communal, en mairie de DENÉE, siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a rempli conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté municipal portant prescription et organisation de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a établi un rapport unique mais a procédé à la rédaction de quatre conclusions et avis séparés portant sur chacun des quatre objets de l'enquête publique unique.

II – Cadre général de l'enquête unique.

Le commissaire -enquêteur rappelle que l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision, dans le cas présent la CCLLA, qui est à la fois maître d'ouvrage et autorité organisatrice de la procédure.

Cette dernière a fait le choix de mettre en œuvre les dispositions de l'article L 135 – 6 du code de l'environnement qui prévoit que « lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est

soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, dont l'une au moins en application de l'article L 123 – 2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par le présent code ».

Dans le cas présent, l'enquête publique unique a un quadruple objet ; le commissaire-enquêteur présente chacun de ces quatre objets ainsi que le cadre juridique dans lequel ils s'inscrivent avant de faire une synthèse des dossiers qu'ils constituent.

2.1 – Le projet de révision générale du PLU de DENÉE.

2.1.1 - Son objet.

La commune de DENÉE s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2005.

Il a fait l'objet de deux modifications, l'une approuvée le 27 juillet 2009, l'autre, le 06 septembre 2010.

Le PLU constitue un document stratégique et opérationnel qui définit les conditions d'aménagement du territoire, respectueux des principes de développement durable et qui répond à l'horizon d'une dizaine d'années aux besoins du développement local.

Le PLU est un document évolutif ; la révision générale ainsi engagée au travers du présent dossier mis à l'enquête publique est motivée :

Par l'ancienneté du PLU en vigueur,

Par la mise en conformité du PLU en vigueur avec les réglementations nouvelles,

Par l'ouverture à l'urbanisation en densification du bâti existant et en renouvellement urbain de deux secteurs classés en zone « 1 AU » et « U » du règlement graphique du PLU projeté,

Par la présence au PLU en vigueur, d'une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans qui ont suivi sa création, n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI (CCLLA) compétent, ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

2.1.2 – Son cadre juridique et réglementaire.

La procédure de révision engagée par la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA) rentre dans le champ d'application des articles L 153 – 31 à L 153 – 33 du Code de l'Urbanisme et dans le cas présent, des articles L 153 - 1 à L 153 – 22 et R 153 – 1 à R 153 – 10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la procédure d'élaboration ou de révision ; le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en collaboration avec les communes membres.

2.2 – Le projet d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

2.2.1 Son objet.

La commune de DENÉE s'est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée par arrêté en 2004.

La Loi LCAP du 07 juillet 2016, relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine a transformé de fait, la ZPPAUP de la commune de DENÉE en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le Plan de Protection et de Valorisation du Patrimoine (PVAP) est établi sur les parties d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) non couvertes par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). C'est un document de gestion réglementaire ayant le caractère de servitude d'utilité publique (SUP).

L'article L 631 – 1 du Code du Patrimoine précise les conditions nécessaires à l'instauration de la servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Le PVAP est également un outil de médiation du patrimoine et de l'architecture à disposition du public.

Il est soumis à une enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement.

L'initiative du PVAP revient à la collectivité compétente en matière de PLU ; son élaboration, sa révision ou sa modification peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique relative à un PLU dans les conditions définies ci-dessus (alinéa précédent).

Il est annexé au PLU en application de l'article L 151 – 43 du Code de l'Urbanisme.

2.2.2 – Son cadre juridique et réglementaire.

La procédure d'élaboration du PVAP engagée par la communauté de communes Loire Layon Aubance (CCLLA) rentre dans le champ d'application de :

La loi n° 2016 – 925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine,

Les articles L 631 - du 29 mars 2017,

Le chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement (EP),

Les articles R 631 – 8 à R 631 – 16 et suivants du code du patrimoine (sous réserve du décret à venir).

2.3 – Le projet de création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de trois monuments historiques.

2.3.1 – Son objet.

Les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en

valeur, sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lorsque la commune ou l'établissement de coopération intercommunal compétent élabore au sens du 1^{er} de l'article L 153 – 31 du Code de l'Urbanisme, le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de PLU. Lorsqu'il s'est prononcé favorablement, l'enquête publique prévue par l'article L 153 – 19 du même code porte à la fois sur le projet de PLU et sur le projet de périmètre délimité des abords dans le cadre d'une enquête publique unique.

2.4 – le projet d'actualisation du schéma communal d'assainissement.

2.4.1- Son objet.

La Communauté de communes Loire Layon Aubance (CCLLA) disposant de la compétence assainissement (collectif ou non) a engagé la procédure de mise à l'enquête publique de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées (EU). Le zonage d'assainissement définit pour chaque commune et à l'échelle de la parcelle cadastrale, les secteurs compatibles avec l'assainissement non collectif ou devant relever à terme de l'assainissement collectif.

L'actualisation projetée s'inscrit dans la démarche d'évolution du PLU de la commune de DENÉE avec lequel il existe une cohérence étroite, le document cadre établi pour la politique d'assainissement étant annexé au PLU. La mise à jour du zonage permet ainsi de maintenir une politique raisonnée en matière d'extension des réseaux. La présente actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées poursuit l'objectif de procéder à des ajustements ponctuels au regard de l'existant ou de certaines évolutions urbaines (permis, divisions parcellaires etc) ou encore d'évolutions liées aux évolutions du PLU comme une ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, un calage de périmètre, une suppression ou une réduction de zone AU.

2.4.2 – Son cadre juridique et réglementaire.

La procédure de révision du zonage d'assainissement des eaux usées rentre dans le cadre de l'article L 2224 – 10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Elle fait l'objet d'une enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement en application des articles L 123 – 1 à L 123 – 18 et R 123 – 1 à R 123 – 23 du code de l'environnement.

III – La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

3.1 – Synthèse initiale. Présentation générale du diagnostic, des principaux enjeux de PLU de DENÉE, et de l'état initial de l'environnement.

Le présent document constitue la synthèse du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Il a pour objectif d'établir une connaissance détaillée du territoire communal, de ses dynamiques démographiques, économiques et environnementales, et d'identifier les principaux enjeux à prendre en compte dans l'élaboration du futur projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

L'analyse repose sur l'exploitation des données statistiques les plus récentes, des documents de planification supra-communaux, des observations de terrain et des échanges avec les acteurs institutionnels. Elle se veut strictement factuelle et descriptive ; elle ne comporte à ce stade aucune orientation normative ni choix d'aménagement.

La présente synthèse s'organise autour de six grands axes ;

- la description du cadre territorial et institutionnel ;
- le diagnostic démographique et socio-économique ;
- l'état initial de l'environnement ;
- les composantes paysagères et patrimoniales ;
- l'analyse foncière et la consommation d'espace ;
- la mise en perspective des constats et enjeux majeurs pour le développement futur de Denée.

3.1.1 - Contexte territorial et positionnement de la commune.

La commune de Denée appartient à la Communauté de communes Loire Layon Aubance, située au Sud du bassin d'Angers. Son territoire de 15,6 km² s'étend sur les côteaux de la vallée de la Loire et de ses affluents le Louet et l'Aubance, dans un cadre paysager remarquable inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le bourg, établi sur un promontoire dominant la vallée, regroupe l'essentiel de la population, tandis qu'un réseau de hameaux (Manton, La Jarretière, Les Grands Moulins, Les Jubeaux et Port-Thibault) et de fermes, structure le reste du territoire.

L'espace communal est majoritairement rural : près de 90 % des surfaces sont agricoles ou naturelles. Les terres agricoles sont largement occupées par la viticulture, activité identitaire du territoire. La commune fait partie des aires d'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Côteaux de l'Aubance » et « Savennières ». Les zones naturelles, notamment les prairies inondables du Louet et les côteaux boisés, jouent un rôle écologique et paysager essentiel.

Le PLU de Denée s'inscrit dans un contexte de révision afin d'assurer sa compatibilité avec les documents de planification supérieurs :

- le **SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers**, en cours de finalisation ;
- le **Plan Local de l'Habitat intercommunal 2025-2031** ;
- le **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)** ;

- et le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** du Val du Louet et de la confluence de la Maine et de la Loire.

Cette révision vise à adapter la planification locale aux évolutions démographiques, économiques et environnementales tout en maîtrisant la consommation foncière conformément à la loi Climat et Résilience.

3.1.1.1 - Principaux constats du diagnostic.

La population de Denée est stable depuis le début des années 2000, autour de 1 400 habitants. Après une phase de croissance dans les décennies précédentes, la tendance actuelle traduit un équilibre entre les départs et les arrivées. Le vieillissement démographique est marqué : environ un quart des habitants ont plus de 60 ans. Cette évolution, conjuguée à un desserrement des ménages, conduit à une augmentation modérée du nombre de logements malgré une population constante.

Le parc de logements est composé à plus de 90 % de résidences principales individuelles. L'habitat collectif est marginal et l'offre locative limitée. La majorité des logements sont occupés par leurs propriétaires. Les besoins identifiés portent sur la diversification du parc et la production de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées.

Sur le plan économique, la commune demeure à dominante résidentielle. L'agriculture (élevage de bovins) et la viticulture façonnent le territoire et participent à l'identité paysagère. Quelques entreprises artisanales et de services sont implantées dans le bourg ou en périphérie immédiate (zone artisanale du Puit Rouillon), mais la majorité des actifs travaillent hors de la commune, principalement dans l'agglomération angevine. Le tourisme est relativement développé sur le territoire communal avec la présence de plusieurs types d'hébergements touristiques (gîte rural, gîte à la ferme) et la potentielle reconversion de certaines constructions.

Les équipements publics et les services à la population sont globalement adaptés à la taille de la commune : groupe scolaire, équipements sportifs et culturels de proximité, et services administratifs mutualisés au niveau intercommunal. Les commerces de proximité sont présents au centre-bourg mais peu nombreux, ce qui renforce la dépendance fonctionnelle à Angers et aux communes voisines.

Les déplacements sont majoritairement effectués en automobile. L'offre de transport collectif est limitée à quelques liaisons départementales. Les déplacements doux (piétons et cycles) restent peu développés, bien qu'un potentiel important existe pour renforcer les liaisons intercommunales et touristiques.

3.1.1.2 - État initial de l'environnement.

L'environnement naturel de Denée est un élément majeur de son attractivité. Le territoire est traversé par un réseau hydrographique dense : la Loire au nord, le Louet, l'Aubance et plusieurs ruisseaux secondaires. Ces cours d'eau et leurs zones humides associées abritent une biodiversité remarquable et participent à la régulation hydraulique locale.

Les prairies inondables et les boisements de côteaux présentent des habitats d'intérêt écologique fort et constituent un réseau essentiel pour le déplacement et l'accueil de la faune sauvage mais aussi un habitat pour les espèces floristiques et faunistiques. Le patrimoine naturel est reconnu par plusieurs inventaires (ZNIEFF de type I et II) et par la proximité de sites Natura 2000 : ZNIEFF de type I : « *Prairies entre Loire, Louet et Aubance* », « *Côteaux schisteux de Mantelon et Denée* », « *Lit mineur, berges et îles de Loire entre Les Ponts-de-Cé et Mauves-sur-Loire* », « *Prairies de Rochefort et Vallée du Louet* » ZNIEFF de type II : « *Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne* ». Le risque d'inondation constitue la contrainte principale du territoire, en raison de la topographie en cuvette du val du Louet. Les zones urbanisées exposées sont strictement encadrées par le PPRI « *Val du Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire* » valant servitude d'utilité publique.

Le risque « retrait et gonflement des argiles » peut être qualifié de moyen sur l'ensemble du territoire communal. Les autres risques identifiés (mouvements de terrain, le bruit routier) demeurent ponctuels. La commune est concernée par trois sites potentiellement pollués et compte neuf ICPE dont six agricoles ; elle est également concernée par une zone de bruit sur la RD 751 et l'A87. La qualité de l'air est globalement bonne, les principales sources de pollution provenant du trafic automobile et du chauffage individuel. Les ressources en eau souterraine sont protégées par un réseau d'aires de captage dont la gestion est assurée à l'échelle intercommunale.

3.1.1.3 - Gestion des ressources locales et consommation foncière.

La commune de Denée dispose d'un environnement riche et diversifié, mais fragile. La préservation des ressources naturelles : l'eau, les sols, la biodiversité et le paysage, constitue un enjeu central du futur PLU.

Les terres agricoles représentent environ 75 % du territoire communal. Elles sont majoritairement exploitées en viticulture et en cultures céréalières. La pression foncière liée à la proximité d'Angers reste modérée, mais constante. Le maintien d'une agriculture dynamique et la limitation du mitage sont essentiels pour préserver la vocation rurale du territoire.

La loi Climat et Résilience, en imposant une réduction progressive de l'artificialisation des sols, conduit à privilégier le renouvellement urbain, la densification maîtrisée et la réutilisation des espaces déjà urbanisés. Le diagnostic met en évidence un potentiel de densification au sein du bourg et de ses abords immédiats, permettant de répondre aux besoins futurs sans extension significative du périmètre urbanisé.

Les ressources en eau constituent un autre enjeu majeur. Le territoire est traversé par le Louet, affluent direct de la Loire, et par plusieurs petits ruisseaux. Les zones humides jouent un rôle essentiel dans la régulation hydraulique et la préservation de la biodiversité. La protection des captages d'eau potable, le bon fonctionnement des réseaux d'assainissement et la maîtrise du ruissellement constituent des priorités identifiées.

Les ressources énergétiques locales sont peu exploitées. Le développement des énergies renouvelables (solaire, bois-énergie, valorisation des déchets) représente une opportunité,

mais doit être concilié avec les contraintes paysagères fortes du territoire, notamment la visibilité depuis les coteaux ligériens.

3.1.1.4 - Enjeux majeurs pour la révision du PLU.

Les constats issus du diagnostic conduisent à définir plusieurs enjeux structurants pour l'avenir de la commune :

1. Maintenir l'équilibre démographique et renforcer l'attractivité résidentielle.

Le PLU doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants sans compromettre la qualité du cadre de vie. Le développement doit rester mesuré et prioritairement orienté vers la densification du tissu existant.

2. Adapter l'offre de logements aux besoins actuels et futurs.

L'enjeu est de diversifier le parc, favoriser les logements de taille intermédiaire et encourager les formes d'habitat inclusif ou évolutif adaptées aux personnes âgées.

3. Préserver les espaces agricoles et viticoles.

Ces espaces constituent le socle identitaire de la commune. Leur maintien passe par la limitation de la consommation foncière et la protection des continuités agricoles.

4. Valoriser et protéger les milieux naturels et les paysages.

La préservation du val du Louet, des zones humides et des coteaux viticoles est prioritaire. Le PLU devra intégrer la protection des corridors écologiques et la mise en valeur des entrées de bourg et des vues paysagères.

5. Renforcer la cohérence urbaine et la centralité du bourg.

Le bourg doit demeurer le cœur de vie de la commune : les extensions éventuelles doivent s'y adosser, tout en consolidant les commerces et services existants.

6. Promouvoir les mobilités douces et la sobriété énergétique.

La création de liaisons piétonnes et cyclables et la réduction de la dépendance automobile doivent accompagner les futures opérations d'aménagement.

7. Assurer la compatibilité avec les documents supra-communaux.

Le PLU devra être cohérent avec le SCoT, le PLH et le PCAET intercommunaux, garantissant une planification harmonisée à l'échelle du bassin de vie.

Cette synthèse globale permet de situer les principaux constats et orientations à considérer pour l'élaboration du futur projet d'aménagement et de développement durables. Les chapitres suivants présentent de manière détaillée les analyses thématiques : cadre territorial, dynamique démographique et socio-économique, environnement, paysages et patrimoine, et consommation foncière

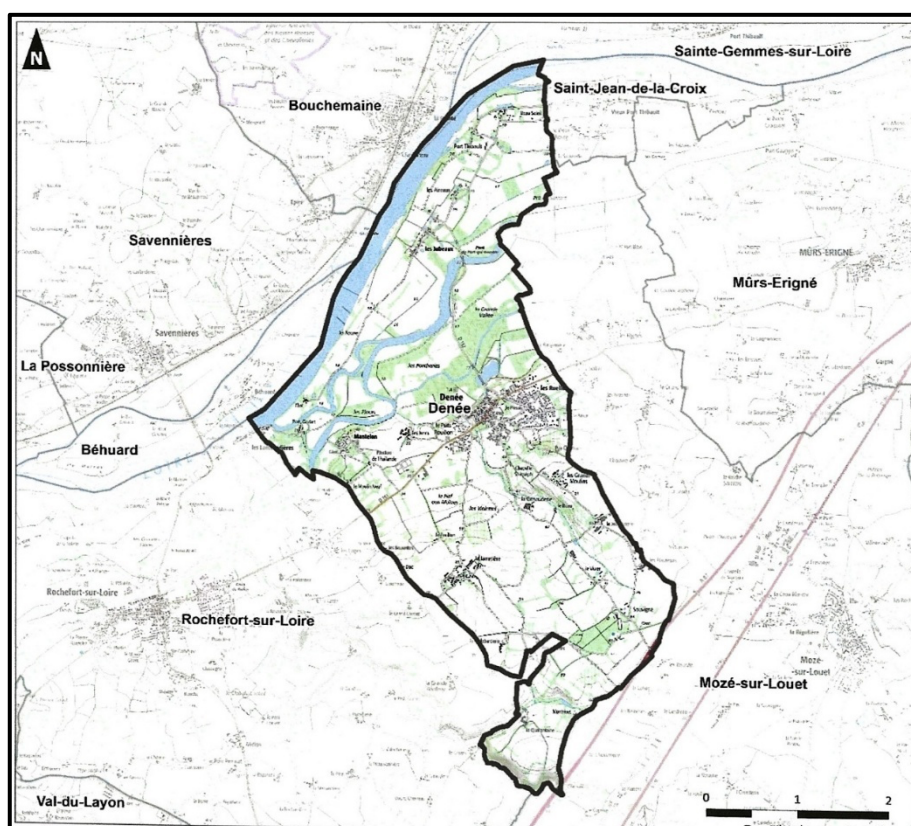
3.2. Cadrage territorial et documents de référence.

3.2.1 – Présentation générale de la commune.

La commune de **Denée** est localisée dans le département de Maine-et-Loire, à environ 10 kilomètres au sud-ouest d'Angers. Elle appartient à la **Communauté de communes Loire Layon Aubance**, structure intercommunale issue de la fusion de plusieurs territoires ruraux du Sud angevin.

Le territoire communal couvre une superficie de **15,6 km²** et se caractérise par une alternance de plateaux viticoles, de vallées humides et de zones boisées. Le bourg principal, implanté sur un promontoire dominant la vallée du Louet, concentre la majorité de la population et des équipements. Les hameaux de Saint-Symphorien, La Roche et les zones agricoles du Val du Louet structurent le reste du territoire.

Denée présente un caractère à la fois rural et périurbain : elle bénéficie de la proximité du bassin d'emploi et des services d'Angers, tout en conservant une identité agricole et paysagère forte. Cette double appartenance constitue un atout mais aussi un défi en matière d'aménagement, notamment pour maîtriser l'étalement urbain et préserver la qualité du cadre de vie. Le territoire communal s'inscrit dans la **vallée de la Loire**, classée au **patrimoine mondial de l'UNESCO** pour ses paysages culturels. La présence du Louet, affluent de la Loire, et des coteaux viticoles confère à Denée une forte valeur environnementale et touristique.



3.2.2 - Organisation intercommunale et compétences partagées.

La commune relève de la **Communauté de communes Loire Layon Aubance (CCLLA)**, qui regroupe 19 communes pour une population totale d'environ 56 000 habitants. Cette intercommunalité exerce des compétences élargies, notamment dans les domaines :

- de l'aménagement de l'espace et de l'élaboration du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** ;
- du **développement économique**, de l'agriculture et du tourisme ;
- de l'**habitat** à travers le **Plan Local de l'Habitat (PLH)** ;
- de la **préservation de l'environnement et du climat** via le **PCAET** ;
- des **mobilités**, de la gestion des **déchets ménagers** et de l'**assainissement collectif**.

Cette organisation implique une forte coordination entre la commune et l'intercommunalité dans la mise en œuvre des politiques publiques locales. Le futur PLU doit s'inscrire dans ce cadre stratégique partagé et respecter les orientations fixées à l'échelle intercommunale.

La CCLLA a défini plusieurs axes de développement qui concernent directement Denée :

- la **préservation des paysages ligériens** et des espaces naturels remarquables ;
- le **maintien d'une agriculture active et innovante** ;
- le **renforcement de l'attractivité résidentielle** des communes rurales ;
- la **réduction des consommations énergétiques** et la promotion des mobilités alternatives.

Denée contribue à ces orientations par la valorisation de ses paysages viticoles, la maîtrise de son urbanisation et la mise en valeur de son patrimoine rural.

3.2.3 - Documents de planification et de référence.

Le PLU de Denée s'inscrit dans un ensemble cohérent de documents de planification de rang supérieur ou complémentaire. Ces documents constituent le cadre réglementaire et stratégique auquel le futur PLU devra se conformer.

a) Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le **SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers** couvre un vaste territoire autour d'Angers. Il fixe les grandes orientations en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'environnement.

Le futur PLU de Denée devra être **compatible** avec ces orientations, notamment en ce qui concerne la réduction de la consommation foncière, la densification des centralités et la préservation des espaces agricoles et naturels.

b) Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le **PLH intercommunal 2025–2031** identifie Denée comme une commune à dominante résidentielle, devant favoriser la diversification de l'offre de logements et la production d'une part de logements locatifs sociaux. Le PLH recommande également de renforcer la densité moyenne des opérations nouvelles et d'optimiser les réserves foncières existantes.

c) Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Le **PCAET** de la CCLLA vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à favoriser la sobriété énergétique. Le PLU devra intégrer ces objectifs, notamment en orientant l'urbanisation vers les secteurs déjà équipés, en favorisant la compacité urbaine et en encourageant les énergies renouvelables.

d) Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Le **PPRI du Val du Louet et de la confluence Maine-Loire** définit les zones exposées aux inondations. Il interdit ou limite fortement les constructions dans les secteurs concernés. Le futur PLU devra intégrer ces contraintes de manière stricte afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

e) Autres documents de référence

S'ajoutent à ces cadres principaux :

- le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** des Pays de la Loire, qui impose des objectifs de sobriété foncière ;
- le **Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers**, fixant des cibles de réduction des volumes collectés ;
- les **inventaires écologiques régionaux et Natura 2000**, qui recensent les zones de biodiversité remarquables à préserver.

3.2.4 - Objectifs de compatibilité et de cohérence.

L'articulation du PLU de Denée avec les documents de rang supérieur constitue une exigence réglementaire. Le futur document d'urbanisme devra ainsi :

- assurer la **compatibilité ascendante** avec le SCoT, le PLH et le PCAET ;
- garantir la **cohérence horizontale** avec les politiques publiques communales (mobilité, équipements, patrimoine) ;
- intégrer les objectifs nationaux de **zéro artificialisation nette (ZAN)** à l'horizon 2050.

Cette cohérence vise à faire du PLU un outil de planification locale aligné sur les enjeux environnementaux et territoriaux actuels.

3.3 – Diagnostic Socio-Economique.

3.3.1 - Démographie et population.

Denée compte environ **1 400 habitants**. La commune a connu une croissance régulière jusqu'au début des années 2000, suivie d'une phase de stabilisation. Le rythme d'évolution démographique est aujourd'hui modéré, en cohérence avec les tendances observées dans les communes rurales de la couronne angevine. La structure par âge révèle un **vieillissement progressif** : la part des habitants de plus de 60 ans dépasse 25 %, tandis que celle des moins de 20 ans représente environ 22 %. Le vieillissement s'accompagne d'un **desserrement des ménages** : la taille moyenne est de 2,3 personnes par ménage contre 2,7 il y a vingt ans.

La population active demeure stable, mais les flux domicile-travail montrent une forte dépendance vis-à-vis d'Angers et de ses pôles périphériques. Moins d'un quart des actifs travaillent sur la commune. Cette mobilité quotidienne renforce la nécessité d'une offre de transport adaptée et d'une politique de logement cohérente.

3.3.2 - Habitat et parc de logements.

Le parc de logements comprend environ **620 résidences principales**, majoritairement constituées de **maisons individuelles**. Le **taux de propriétaires** est supérieur à 80 %. L'habitat collectif est quasi inexistant ; le parc locatif social reste limité à une dizaine d'unités, concentrées dans le bourg.

Le **rythme de construction** s'est ralenti depuis 2015, traduisant la fin d'un cycle de croissance pavillonnaire. Les logements récents présentent une surface moyenne élevée (environ 115 m²), traduisant une occupation peu dense du sol. Le parc ancien (avant 1975) représente encore près de 40 % des résidences et nécessite des actions d'amélioration énergétique.

Les principaux besoins identifiés sont :

- la création de **logements intermédiaires** (T2-T3) pour jeunes ménages ;
- le développement d'une **offre adaptée aux personnes âgées** ;
- la **promotion du logement locatif** pour renforcer la mixité sociale ;
- la **densification maîtrisée** dans le bourg et ses abords, en valorisant les dents creuses et les terrains mutables.

Le futur PLU devra définir des zones d'habitat prioritairement orientées vers le renouvellement urbain et encadrer strictement les extensions.

3.3.3 - Activités économiques, agricoles et touristiques.

L'économie de Denée repose principalement sur **l'agriculture et la viticulture**, qui occupent l'essentiel du territoire. Les exploitations sont de taille moyenne et orientées vers les appellations **Coteaux-de-l'Aubance** et **Savennières**. L'activité agricole contribue fortement à la qualité paysagère du site et à l'identité locale. Le secteur **artisanal et commercial** est modeste : une dizaine d'entreprises artisanales, quelques commerces de proximité et une offre de restauration liée au tourisme. L'emploi tertiaire se concentre dans l'agglomération angevine.

Le **tourisme** bénéficie du cadre naturel exceptionnel : vallées ligériennes, itinéraires cyclables et patrimoine bâti traditionnel. Le développement de l'hébergement léger et de l'accueil

oenotouristique représente un potentiel à structurer dans le cadre du futur PLU, en veillant à la compatibilité environnementale des projets. L'objectif communal est de **maintenir une activité économique locale diversifiée** sans altérer les équilibres agricoles et paysagers.

3.3.4 - Équipements, commerces et services.

Le bourg concentre la majorité des **équipements publics** :

- un groupe scolaire regroupant maternelle et élémentaire ;
- une bibliothèque et une salle polyvalente ;
- des équipements sportifs de proximité (terrain, gymnase) ;
- la mairie et les services administratifs.

L'offre en **commerces** se limite à une boulangerie-épicerie, un bar-restaurant et quelques services artisanaux. Les autres besoins du quotidien sont assurés par les communes voisines ; les pôles de Brissac-Loire-Aubance et d'Angers assurent les fonctions supérieures (enseignement secondaire, santé, administrations). La couverture en **services numériques** s'améliore grâce au déploiement progressif de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal. Les principaux enjeux identifiés :

- renforcer l'accessibilité des équipements intercommunaux ;
- maintenir un niveau de service de proximité dans le bourg ;
- coordonner l'offre scolaire et culturelle à l'échelle du bassin de vie.

3.3.5 - Mobilités et déplacements.

La commune est traversée par la **route départementale D751**, reliant Angers à Rochefort-sur-Loire. Cette voie assure l'essentiel des déplacements automobiles quotidiens. Le trafic reste modéré mais génère des nuisances sonores ponctuelles à l'entrée du bourg.

Les **transports collectifs** sont assurés par le réseau départemental, avec une desserte limitée vers Angers. Aucune ligne ferroviaire ne traverse la commune ; la gare la plus proche se situe à La Possonnière, à une dizaine de kilomètres.

Les **déplacements doux** constituent un enjeu prioritaire : le réseau piétonnier est incomplet et les itinéraires cyclables peu continus. Le PLU devra encourager la création de liaisons sécurisées entre les hameaux, le bourg et les communes voisines, ainsi que la connexion avec les circuits touristiques ligériens.

Les orientations attendues :

- privilégier le développement des modes actifs dans les projets d'aménagement ;
- sécuriser les traversées de la D751 ;
- améliorer la signalétique et la continuité des itinéraires cyclables.

3.4 – État Initial de l'Environnement.

3.4.1 - Milieux naturels, relief et climat.

Le territoire de Denée s'inscrit dans un environnement naturel d'une grande richesse, marqué par la présence de la **vallée de la Loire**, du **Louet** et de vastes zones humides. Ces entités confèrent au paysage communal un caractère fortement identitaire et contribuent à sa valeur écologique. Le relief est contrasté : les plateaux agricoles et viticoles s'élèvent à environ 70 mètres d'altitude, tandis que les vallées s'abaissent autour de 15 mètres. Cette configuration engendre des panoramas variés et des contraintes d'aménagement fortes dans les zones basses exposées aux inondations.

Le climat est de type **océanique tempéré**, caractérisé par des hivers doux, des étés modérément chauds et des précipitations bien réparties. Les épisodes de sécheresse estivale tendent toutefois à s'intensifier, impactant les cultures et la disponibilité en eau.

La **trame paysagère et écologique** repose sur la complémentarité entre :

- les **prairies humides** du val du Louet, riches en biodiversité ;
- les **coteaux viticoles** et les **haies bocagères** structurantes ;
- les **zones boisées** des rebords de plateau ;
- et les **cours d'eau** et fossés qui assurent la continuité écologique.

Plusieurs secteurs bénéficient d'une reconnaissance environnementale :

- des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** de type I et II ;
- la proximité d'un **site Natura 2000** lié à la Loire et à ses affluents ;
- et des **Espaces Naturels Sensibles (ENS)** gérés à l'échelle départementale.

3.4.2 - Ressources en eau et milieux aquatiques.

Le réseau hydrographique de Denée comprend le **Louet**, principal affluent de la Loire, et plusieurs ruisseaux secondaires. Ces cours d'eau façonnent la structure paysagère et écologique du territoire. Les zones humides associées remplissent un rôle essentiel de régulation hydraulique et d'épuration naturelle.

Les **eaux souterraines** sont exploitées pour l'alimentation en eau potable par des captages intercommunaux. Leur qualité reste globalement satisfaisante, bien que certaines pressions diffuses (nitrates, produits phytosanitaires) soient observées en lien avec les pratiques agricoles.

Le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** identifie de vastes zones à aléa fort dans le val du Louet. Ces zones sont inconstructibles et doivent être strictement préservées. Le PLU devra également veiller à maintenir des espaces tampons naturels pour limiter le ruissellement et l'érosion des sols.

3.4.3 - Biodiversité et continuités écologiques.

La biodiversité communale est remarquable par la diversité des habitats présents : prairies inondables, haies bocagères, ripisylves, coteaux boisés et zones agricoles extensives. Ces milieux accueillent plusieurs espèces protégées d'oiseaux, d'amphibiens et de chiroptères.

Le **réseau écologique communal** s'articule autour de deux axes principaux :

- un axe **Nord-Sud**, suivant le Louet et reliant les zones humides aux coteaux ;
- un axe **Est-Ouest**, correspondant aux corridors agricoles et bocagers.

La préservation de ces continuités constitue un enjeu majeur pour limiter la fragmentation des habitats et garantir la résilience écologique du territoire. Le futur PLU devra identifier et protéger ces espaces dans ses zonages, conformément aux principes de la **trame verte et bleue (TVB)** définie par le Code de l'environnement.

3.4.4 - Risques, nuisances et pollutions.

Les risques naturels recensés sur le territoire de Denée sont principalement liés à l'eau.

- **Risque d'inondation** : les zones basses du val du Louet sont soumises à des crues régulières. Les hauteurs d'eau peuvent être importantes, justifiant une urbanisation strictement limitée à l'extérieur de ces secteurs.
- **Risque de retrait-gonflement des argiles** : présent localement sur les plateaux, il nécessite une vigilance pour les constructions individuelles.
- **Mouvements de terrain et cavités** : aucun phénomène majeur n'a été signalé à ce jour.

Les risques technologiques sont faibles ; aucune installation classée à haut risque n'est implantée sur le territoire.

Les principales **nuisances** identifiées concernent :

- le **bruit routier** le long de la D751 ;
- la **diffusion lumineuse** en périphérie du bourg ;
- et ponctuellement la **pollution des eaux de ruissellement** liée aux pratiques agricoles et à l'assainissement non collectif.

Le PLU devra contribuer à réduire ces nuisances en orientant le développement urbain hors des zones exposées et en favorisant la végétalisation.

3.4.5 - Gestion des déchets et de l'énergie.

La gestion des déchets est assurée par la Communauté de communes Loire Layon Aubance. Le taux de valorisation progresse régulièrement grâce à la mise en place de la collecte sélective et des déchetteries intercommunales. Aucune déchetterie n'est recensée sur le territoire communal.

Sur le plan énergétique, la commune présente un **potentiel solaire important** sur les toitures exposées au Sud et les bâtiments agricoles. Le développement du photovoltaïque doit être

encouragé. Les autres énergies renouvelables (bois, géothermie, méthanisation) sont envisageables à une échelle collective ou agricole. Concernant l'énergie éolienne, aucun parc n'est présent sur le territoire communal qui ne se situe pas dans une zone considérée comme favorable au développement éolien par le Schéma Régional Eolien Terrestre des Pays de la Loire. Le futur PLU devra encourager la **sobriété énergétique** et la **performance environnementale des constructions** en cohérence avec le PCAET intercommunal.

3.5 – Paysages et Patrimoine.

3.5.1 - Structures paysagères et perception du territoire.

Le territoire de Denée se distingue par la **grande diversité de ses paysages**, reflet de la géographie ligérienne et de l'activité humaine historique. Trois grands ensembles se démarquent :

- **Le val du Louet**, espace ouvert et humide, composé de prairies inondables, de roselières et de haies bocagères. Ce secteur constitue une composante essentielle de la trame verte et bleue et un corridor écologique majeur reliant la Loire et l'Aubance.
- **Les coteaux viticoles**, formant une transition entre le val et les plateaux. Ces coteaux, plantés de vignes, abritent un patrimoine bâti dispersé (clos, murets, caves, loges de vigne) qui participe à l'identité paysagère locale.
- **Les plateaux agricoles et bocagers**, caractérisés par une alternance de grandes parcelles cultivées et de haies structurantes. Ces espaces dégagent de larges perspectives vers la vallée et les coteaux.

Le bourg principal s'inscrit en surplomb du Louet, offrant des vues remarquables sur la vallée et la Loire. Les **entrées de bourg** présentent une valeur paysagère contrastée : les accès depuis la D751 sont marqués par une urbanisation linéaire, tandis que les abords sud conservent un caractère rural affirmé.

Les **principaux points de vue et perceptions emblématiques** identifiés sont :

- le panorama depuis le coteau nord vers la vallée du Louet ;
- la vue depuis le pont de Denée sur les prairies inondables ;
- la perspective sur le clocher depuis les hameaux environnants.

Ces éléments constituent des repères visuels majeurs à préserver et à valoriser.

3.5.2 - Organisation urbaine et morphologie bâtie.

Le bourg de Denée conserve une **structure historique compacte** organisée autour de l'église et de la mairie. Le tissu ancien est composé de maisons en pierre calcaire couvertes d'ardoise. Les extensions récentes, localisées à la périphérie Ouest et Sud, présentent une morphologie plus lâche, caractéristique du pavillonnaire contemporain. Les hameaux (Saint-Symphorien, La Roche, La Lande, Les Grands Moulins) conservent une organisation traditionnelle en

noyaux bâtis denses entourés de terres agricoles. Cette structure contribue à l'équilibre du paysage rural.

L'enjeu pour le futur PLU est de **maîtriser la forme urbaine** :

- éviter les linéarisations le long des routes ;
- privilégier le comblement des interstices et la réhabilitation du bâti existant ;
- renforcer la cohérence architecturale et paysagère des nouvelles constructions.

3.5.3 - Patrimoine bâti et non bâti.

Le patrimoine communal est riche et varié. Il témoigne de l'histoire agricole, viticole et religieuse du territoire.

Les principaux éléments identifiés sont :

- **L'église Saint-Symphorien**, édifice néo-gothique dominant le bourg, visible depuis la vallée ;
- **Les maisons anciennes du centre-bourg**, souvent construites en tuffeau et ardoise, avec des menuiseries traditionnelles ;
- **Les loges de vigne et murets en pierre**, dispersés sur les coteaux viticoles ;
- **Les moulins et anciennes fermes** du val du Louet, souvent associés à des prairies inondables ;
- **Les croix et calvaires**, qui ponctuent les chemins et forment un maillage patrimonial fort.

La commune dispose également d'un **patrimoine naturel remarquable** : haies bocagères, arbres isolés, bosquets et mares constituent autant d'éléments à protéger au titre du paysage et de la biodiversité.

Le **futur PLU** devra :

- inventorier et protéger les éléments bâtis et naturels d'intérêt patrimonial ;
- encadrer les interventions architecturales dans le bourg et les hameaux ;
- préserver les cônes de vue et les silhouettes du bourg ;
- promouvoir la restauration du bâti ancien en cohérence avec le style local

3.5.4 - Enjeux paysagers et patrimoniaux.

L'analyse met en évidence plusieurs **enjeux prioritaires** :

1. **Préserver l'identité paysagère ligérienne**, fondée sur la relation entre val, coteaux et plateau.
2. **Maintenir les ouvertures visuelles** vers la vallée et la Loire.
3. **Valoriser le patrimoine bâti rural**, notamment les éléments liés à la viticulture et à l'agriculture traditionnelle.
4. **Soigner les entrées de bourg** par un traitement paysager qualitatif.
5. **Encadrer les extensions urbaines** afin de préserver la lisibilité du relief et des silhouettes bâties.

Ces orientations s'inscrivent dans les principes du **PADD** et du **SCoT Loire Angers**, qui visent à promouvoir un développement harmonieux respectueux du paysage et de l'identité locale.

3.6. - Analyse Foncière et Capacité du tissu urbain.

3.6.1 - Bilan du précédent PLU (2005).

Le Plan Local d'Urbanisme de Denée, approuvé en 2005, avait pour objectif de maîtriser la croissance démographique tout en accompagnant la dynamique résidentielle observée à l'époque. Il avait permis la mise en œuvre de plusieurs zones d'urbanisation progressive autour du bourg, notamment au sud et à l'ouest.

Le bilan de ce document montre que les **objectifs de développement** ont été globalement atteints :

- une croissance maîtrisée de la population, stabilisée autour de 1 400 habitants ;
- une consommation foncière limitée, évaluée à environ 8 hectares sur la période 2005–2020 ;
- un maintien de la vocation agricole et naturelle sur la majorité du territoire.

Cependant, plusieurs **limites** ont été relevées :

- la typologie du logement neuf reste homogène (habitat pavillonnaire sur grandes parcelles) ;
- la densité moyenne des opérations récentes (environ 10 logements/ha) demeure inférieure aux objectifs actuels du SCoT ;
- certaines zones ouvertes à l'urbanisation n'ont pas été totalement réalisées, ou ne sont plus pertinentes au regard des contraintes environnementales.

Le futur PLU doit donc réajuster le zonage afin de concentrer les extensions sur les secteurs déjà équipés et d'éviter la dispersion de l'habitat.

3.6.2 - Consommation foncière 2013–2024.

Entre 2013 et 2024, la commune a connu une **consommation d'espace modérée**. Les surfaces urbanisées supplémentaires représentent environ **4 hectares**, soit une moyenne de 0,36ha/an.

Cette dynamique se situe en deçà de la moyenne intercommunale et témoigne d'une gestion foncière prudente. La répartition des nouveaux logements montre une **concentration dans le bourg**, notamment dans les secteurs de la Croix-Blanche et du Champ-de-Foire. Les hameaux ont accueilli quelques constructions isolées, souvent par réhabilitation de bâtiments anciens.

La consommation foncière s'est principalement faite au détriment de **prairies agricoles périphériques**. Ces extensions, bien que limitées, ont contribué à un certain étalement urbain et à la rupture ponctuelle des trames bocagères.

La loi Climat et Résilience impose désormais une réduction significative de l'artificialisation. Dans ce contexte, Denée devra orienter sa stratégie foncière vers la **réutilisation des espaces déjà urbanisés** et la **densification qualitative** du tissu existant.

3.6.3 - Disponibilités foncières et potentiel de densification.

L'analyse du parcellaire met en évidence plusieurs **secteurs à potentiel d'accueil** dans le tissu bâti actuel :

- des **terrains non bâtis** intégrés dans le périmètre urbain, représentant environ 3 hectares mobilisables à court terme ;
- des **dents creuses** dans le bourg, dont la viabilisation est aisée ;
- des **bâtiments agricoles ou annexes** susceptibles de reconversion en logements.

Les hameaux disposent de **capacité limitée**, du fait des contraintes d'assainissement non collectif et de la volonté de préserver leur structure rurale.

Le potentiel global d'accueil résidentiel du tissu existant est estimé entre **60 et 80 logements** à l'horizon 2035, ce qui permettrait de maintenir une croissance modérée sans ouverture de nouvelles zones d'urbanisation significatives.

Pour les activités économiques et artisanales, les disponibilités foncières sont restreintes. Aucune zone d'activités communale n'existe actuellement, mais le maintien de l'artisanat local peut être favorisé par la reconversion de bâtiments ou par l'utilisation d'emprises intercommunales proches.

3.6.4 - Principes de maîtrise foncière et gestion durable du territoire.

Afin d'assurer une utilisation économe de l'espace, le futur PLU devra s'appuyer sur plusieurs principes :

1. **Concentrer l'urbanisation** dans le bourg et sur les secteurs déjà desservis par les réseaux.
2. **Favoriser le renouvellement urbain**, notamment par la réhabilitation du bâti ancien.
3. **Encadrer les extensions** : toute ouverture à l'urbanisation devra être justifiée par un besoin avéré et s'inscrire dans la trame urbaine existante.
4. **Préserver la vocation agricole** des espaces périphériques.
5. **Mettre en œuvre une stratégie foncière proactive**, en mobilisant le foncier public et en accompagnant les propriétaires dans leurs projets.

Ces orientations permettront d'assurer la **sobriété foncière** tout en maintenant la vitalité du tissu communal.

3.7 - Justification des choix et évaluation environnementale.

Le présent document expose les justifications des choix retenus pour la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les principes de zonage et de règlement ainsi que les résultats de l'évaluation environnementale conduite conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Il a pour finalité de démontrer la cohérence du projet communal avec les orientations nationales et intercommunales, tout en garantissant la protection des milieux naturels, des paysages et des ressources.

Il a pour vocation de :

- expliciter les orientations stratégiques issues du diagnostic et traduites dans le PADD,
- justifier les choix d'aménagement, d'affectation du sol et de zonage, retenus par la commune,
- évaluer les incidences environnementales du projet et décrire les mesures destinées à les éviter, les réduire ou les compenser,
- démontrer la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur (SCoT, PLH, PCAET, PPRI),
- préciser les modalités de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du document.

L'ensemble répond aux exigences des articles L 151 – 4 à L 151 – 6 et R 151 – 3 du Code de l'urbanisme relatifs à la justification des choix et à l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Logique générale du projet communal.

Le PLU de DENÉE repose sur une logique d'équilibre entre :

- l'accueil d'une population stable et renouvelée, garantissant la vitalité du bourg et des hameaux,
- la préservation des espaces agricoles et naturels, piliers de l'identité locale et du patrimoine ligérien,
- la valorisation du bourg comme pôle de centralité, où doivent se concentrer les fonctions résidentielles, les équipements et les services,
- la maîtrise de la consommation foncière, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience et du principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Cette stratégie s'appuie sur une hiérarchie d'objectifs :

- 1 – renforcer la cohérence urbaine du bourg
- 2 – diversifier l'offre de logements
- 3 – préserver les continuités écologiques et agricoles,
- 4 – sécuriser les zones exposées aux risques d'inondation,
- 5 – promouvoir un développement économe en énergie et respectueux de l'environnement.

Principes directeurs du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit la vision communale à l'horizon 2035. Il se décline en trois orientations fondamentales :

- 1 – un développement résidentiel mesuré et recentré, reposant sur la densification des espaces déjà urbanisés et la réhabilitation du bâti existant,

2 – la protection des ressources naturelles et paysagères par la maîtrise du foncier agricole, la limitation de l'artificialisation et la valorisation du patrimoine viticole et bocager,

3 – une transition écologique affirmée, intégrant la sobriété énergétique, la mobilité douce et l'adaptation au changement climatique.

Enjeux environnementaux majeurs.

Les enjeux environnementaux identifiés par le diagnostic sont pleinement intégrés au projet ; ils concernent :

- la préservation des zones humides et des vallées inondables du Louet ;
- la protection des milieux naturels et de la biodiversité, notamment les ZNIEFF et les corridors écologiques ;
- la qualité des paysages ligériens et la valorisation des entrées de bourg ;
- la limitation des émissions de GEF par le choix de localisations cohérentes et la promotion des énergies renouvelables ;
- la préservation du patrimoine bâti traditionnel dans les secteurs historiques.

L'ensemble de ces priorités guide la structuration du zonage et les prescriptions du règlement du PLU.

3.7.1 – Justification des choix d'aménagement et de zonage.

Principes généraux du PADD.

Le PADD de DENÉE traduit la volonté municipale d'assurer un développement harmonieux du territoire tout en préservant ses caractéristiques rurales, viticoles et paysagères.

Il fixe des objectifs qualitatifs et quantitatifs d'aménagement à l'horizon 2035, dans le respect des principes de l'article L 101 – 2 du Code de l'urbanisme : équilibre entre urbanisation et préservation, diversité fonctionnelle et sobriété foncière.

Il repose sur trois axes structurants :

1 – conforter la centralité du bourg :

- en maintenant la vitalité du centre par le regroupement des équipements, commerces et services ;
- en favorisant la réhabilitation et la densification des secteurs déjà urbanisés ;
- en structurant les extensions dans la continuité du bourg, sans rupture avec le tissu existant.

2 – préserver les paysages, les milieux naturels et le foncier agricole :

- en garantissant la pérennité des exploitations agricoles et viticoles par la limitation de l'étalement urbain ;
- en protégeant le val du Louet et les côteaux viticoles comme éléments identitaires ;

- en maintenant les trames vertes et bleues, les haies bocagères et les zones humides.

3 – accompagner la transition écologique et énergétique :

- en encourageant les mobilités douces et les liaisons intercommunales cyclables ;
- en faisant la promotion de la performance énergétique et l'intégration paysagères des énergies renouvelables ;
- en adaptant le territoire aux effets du changement climatique, notamment aux risques d'inondation.

Choix de la localisation de l'urbanisation.

Les orientations du PADD ont conduit à privilégier une urbanisation recentrée sur le bourg ; cette approche répond à un double objectif :

Limitier la consommation foncière et renforcer la cohérence du tissu urbain existant.

Le choix de la localisation des zones d'habitat et d'activités s'appuie sur plusieurs critères :

- La proximité immédiate des réseaux (AEP, EU, EDF, voirie) ;
- L'absence des contraintes environnementales majeures (risque d'inondation, zones humides, biodiversité protégée) ;
- Continuité urbaine et cohérence paysagère.

Trois secteurs prioritaires ont été identifiés :

Le Sud-Ouest du bourg, pour accueillir les opérations d'habitat en continuité directe du centre ;

Le secteur du Champ de foire, pour la requalification et la densification de parcelles disponibles ;

Les zones interstitielles intra-bourg, pour la rénovation ou la reconstruction sur des parcelles mutables.

Les hameaux conservent leur structure actuelle, limitée à la rénovation du bâti existant et à la possibilité de quelques constructions ponctuelles respectant le caractère rural. Aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle n'est prévue en fond de vallée ou dans les zones à aléa fort du PPRI.

Equilibre entre développement urbain et préservation des espaces.

Le PLU vise à garantir un équilibre durable entre le développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles, conformément à l'article L 154 – 4 du Code de l'urbanisme.

Développement résidentiel maîtrisé : le potentiel estimé du PLU est d'environ 60 à 80 logements sur la période de dix ans, soit une croissance démographique moyenne de 0,5 % par an. Cette évolution repose principalement sur la densification du bourg, la mobilisation des « dents creuses » et la réhabilitation du bâti ancien. Ce scénario répond aux besoins identifiés sans recours à de nouvelles zones d'urbanisation majeures.

Maintien de la vocation agricole : Les espaces agricoles couvrant plus de 70 % du territoire, sont intégralement protégés dans le zonage. Les **zones A (agricoles) et Aco (agricoles à vocation viticole)** permettent la poursuite des activités existantes tout en préservant le potentiel agronomique des sols.

Protection de l'environnement et des paysages : Les zones naturelles **N** et **Nh** correspondent aux secteurs d'intérêt écologique, forestier ou paysager. Leur classement vise à interdire toute urbanisation incompatible avec la préservation des milieux et à garantir la cohérence avec la trame verte et bleue. Les vues majeures sur la vallée du Louet, les haies structurantes et les alignements d'arbres remarquables font l'objet de protections spécifiques.

Justification du zonage et du règlement.

Le zonage du PLU de DENÉE repose sur une lecture fine du territoire et du diagnostic environnemental. Il se structure autour de quatre types de zones :

Zones U (Urbaines) : secteurs déjà équipés et urbanisés, regroupant le bourg et les hameaux ;

Zones AU (à urbaniser) : secteurs limités destinés à accueillir des opérations à court terme, en continuité directe du bâti ;

Zones A (agricoles) : espaces à fort potentiel agronomique ou viticole, protégés de l'urbanisation ;

Zones N (naturelles) : zones humides, boisements, prairies inondables et coteaux, à haute valeur écologique ou paysagère.

Chaque zone est assortie de règles précises concernant la densité et la morphologie du bâti, la gestion des eaux pluviales (EP), les plantations et clôtures et la protection du patrimoine architectural et paysager. Ces prescriptions garantissent la cohérence entre l'usage du sol, la morphologie du territoire et les objectifs du PADD.

3.7.2 - Evaluation environnementale du projet de PLU.

Méthodologie et cadre d'évaluation.

L'évaluation environnementale du PLU de DENÉE a été réalisée conformément aux dispositions des articles L 122 – 4 à L 122 – 11 du Code de l'environnement, relatifs à l'évaluation des incidences environnementales des plans et programmes.

Elle repose sur une analyse qualitative et quantitative des effets potentiels du PLU sur les principales composantes de l'environnement :

L'occupation des sols et la consommation d'espace,

Les milieux naturels et la biodiversité,

L'eau et les risques naturels,

Le climat, l'énergie et la qualité de l'air,

Le patrimoine, le paysage et le cadre de vie.

La démarche suivie comprend trois étapes :

1 - l'identification des enjeux environnementaux majeurs à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,

2 – l'évaluation des incidences du projet de PLU sur chaque composante environnementale,

3 – la proposition de mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), ainsi que des dispositifs de suivi.

L'évaluation a été conduite en concertation avec les services de l'Etat, la communauté de communes Loire Layon Aubance (CCLLA) et les partenaires institutionnels concernés.

Analyse des effets du PLU sur l'environnement.

a) consommation foncière et artificialisation : le projet de PLU s'inscrit dans une logique de sobriété foncière. La consommation d'espace prévue sur la période d'application est estimée à environ **3 hectares, soit une baisse de plus de 50%** par rapport à la période précédente. Cette réduction résulte du choix de **recentrer l'urbanisation sur le bourg, de mobiliser les « dents creuses »** et de **limiter les extensions périphériques**. L'objectif est de contribuer à l'atteinte du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** à l'horizon 2050, conformément au SRADDET des Pays de la Loire.

b) milieux naturels et biodiversité : les effets du PLU sur la biodiversité sont globalement maîtrisés. Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans les zones à enjeux écologiques majeurs (zones humides, ZNIEFF, corridors écologiques). Le classement en **zone N** des vallées du Louet et des côteaux viticoles permet de préserver les continuités écologiques et d'éviter la fragmentation des habitats. Les haies bocagères et les éléments végétaux remarquables sont protégés au titre de l'article L 151 – 23 du Code de l'urbanisme.

c) ressources en eau et risques naturels : le PLU intègre les dispositions du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** du Val du Louet. Aucune urbanisation nouvelle n'est envisagée dans les zones à aléa fort ou moyen ; les prescriptions du règlement imposent la gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la préservation des zones d'expansion des crues. Ces mesures permettent de limiter les risques de ruissellement et de préserver la qualité des eaux superficielles.

d) Climat, énergie et qualité de l'air : le PLU favorise la compacité et le développement des mobilités douces contribuant à la réduction des émissions de GES. Il prévoit la possibilité d'implanter des énergies renouvelables de faible impact visuel, notamment le solaire intégré au bâti et les chaufferies bois. Le règlement encourage la performance énergétique des constructions (orientation, isolation, végétalisation). Les effets sur la qualité de l'air sont jugés faibles à modérés, la commune n'étant pas soumise à des pressions industrielles majeures.

e) Paysages, patrimoine et cadre de vie : le PLU valorise les paysages identitaires du territoire en préservant les perspectives majeures vers la vallée du Louet, en encadrant les extensions du bourg pour éviter les ruptures paysagères et en protégeant le patrimoine bâti traditionnel et les alignements d'arbres. Les effets négatifs potentiels (artificialisation marginale, imperméabilisation ponctuelle, pression sur les réseaux) sont compensés par des mesures techniques et réglementaires détaillées dans le règlement écrit du PLU.

3.7.3 - Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) et compatibilité supra-communale.

Principe général de la démarche.

Conformément au Code de l'environnement (articles L 122 – 3 et L 110 – 1 II), la démarche **Eviter – Réduire – Compenser (ERC)** constitue la base de l'évaluation environnementale du PLU. L'objectif est de limiter les impacts des aménagements projetés sur les milieux naturels et les ressources en suivant une logique hiérarchique :

Eviter les atteintes irréversibles à l'environnement, en localisant les zones d'urbanisation hors des espaces sensibles,

Réduire les effets résiduels inévitables par des prescriptions techniques adaptées,

Compenser, en dernier recours, les impacts résiduels non supprimables, notamment par la restauration d'habitats ou la replantation de haies bocagères.

Cette démarche a guidé l'ensemble des choix de zonage et de réglementation du PLU de DENÉE.

Mesures d'évitement.

Les principales mesures d'évitement intégrées au document d'urbanisme concernent :

- La localisation des extensions urbaines exclusivement sur des secteurs déjà anthropisés ou en continuité immédiate du bourg, hors zones à enjeux écologiques ou hydrauliques ;
- L'exclusion stricte des zones à aléa fort ou moyen, d'inondation identifiées par le PPRI,
- L'interdiction de l'urbanisation des secteurs identifiés comme zones humides ou couloirs écologiques,
- Le maintien en zone naturelle (N) des prairies inondables et des boisements des côteaux du Louet,
- La protection du patrimoine bâti et paysager par des règles limitant la densité, la hauteur et la volumétrie du bâti dans les zones sensibles.

Ces choix permettent d'éviter la majorité des incidences environnementales significatives. ;

Mesures de réduction.

Lorsque les impacts ne peuvent être totalement évités, le PLU prévoit des mesures de réduction adaptées :

- La gestion des eaux pluviales à la source, par infiltration sur la parcelle et aménagement paysagers (fossés, noues, bassins) ;
- La préservation et la réimplantation des haies bocagères, utilisées comme écrans paysagers et corridors écologiques ;
- La végétalisation des espaces publics et l'intégration paysagère des constructions ;
- L'encadrement des matériaux et des teintes afin de limiter les contrastes visuels dans le paysage ligérien ;
- La réduction des consommations énergétiques par des prescriptions incitatives sur l'orientation et la performance thermique des bâtiments ;

- La maîtrise de la lumière artificielle pour protéger la faune nocturne dans les zones naturelles.

Ces mesures sont directement intégrées au règlement écrit du PLU et au cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Mesures de compensation.

Les mesures de compensation ne sont prévues qu'à titre exceptionnel, en cas d'impact résiduel avéré sur un milieu sensible. Elles consistent principalement :

- à replanter des haies, à raison d'au moins une fois la longueur supprimée,
- à restaurer des zones humides dégradées lorsque la création d'aménagement entraîne des altérations hydrologiques ponctuelles,
- à maintenir des bandes enherbées et tampons le long des cours d'eau et fossés,
- à aménager des espaces verts publics à vocation écologique, notamment en bordure de zones bâties.

Le suivi de ces mesures est confié à la commune et à la communauté de communes Loire Layon Aubance dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.

a) compatibilité avec le SCoT du pôle métropolitain Loire Angers

Cohérence Territoriale (SCoT) pour ce qui concerne : la réduction de la consommation foncière, la protection des espaces agricoles et naturels, le recentrage de l'urbanisation autour des centralités existantes et la préservation de la trame verte et bleue intercommunale.

b) cohérence avec le plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLU traduit les objectifs du PLH – 2025 – 2031 en prévoyant : une diversification du parc de logements, un renforcement de l'offre locative, et la production de logements adaptés aux besoins des jeunes ménages et des seniors.

c) Intégration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le document d'urbanisme soutient les actions du PCAET intercommunal, notamment par la limitation des déplacements contraints, l'encouragement aux mobilités douces et la promotion des énergies renouvelables et des constructions sobres en énergie.

d) conformité avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Les zones d'aléa fort ou moyen sont strictement inconstructibles. Le règlement écrit du PLU reprend les prescriptions du PPRI relatives aux niveaux de plancher, à la perméabilité des sols et à la gestion des eaux pluviales (EP).

e) prise en compte du SRADDET des Pays de la Loire

Le PLU de DENÉE applique les objectifs régionaux de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à long terme, en orientant la croissance urbaine vers le renouvellement du tissu existant.

3.7.4 - Suivi, évaluation du PLU.

Dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLU

Conformément à l'article L 153 – 27 du Code de l'urbanisme, la commune de DENÉE mettra en place un dispositif de suivi et d'évaluation continue de la mise en œuvre de son PLU ; ce suivi vise à vérifier la cohérence entre les objectifs fixés par le PADD, les réalisations concrètes et les effets sur l'environnement.

Ce suivi sera assuré conjointement par la commune de DENÉE autorité compétente en matière de planification locale, la communauté de commune Loire Layon Aubance (CCLLA) au titre de ses compétences en aménagement, habitat et environnement et les services de l'Etat dans le cadre des procédures de révision et d'évaluation périodiques. Le bilan quinquennal sera établi pour mesurer les effets du PLU et, le cas échéant, proposer des ajustements.

Les principaux indicateurs retenus portent sur les thématiques suivantes :

La consommation foncière et l'urbanisation

Surface totale consommée pour l'habitat et les activités (en hectares) ;

Nombre de logements créés par secteur et par typologie ;

Taux de densité moyenne dans les opérations nouvelles ;

Environnement et biodiversité

Nombre d'hectares classés en zone naturelle ou agricole préservée ;

Linéaire de haies et de corridors écologiques maintenus ou recréés ;

Suivi des zones humides et de leur état écologique ;

Mobilités et énergie

Part des déplacements doux dans les trajets domicile-travail ;

Nombre de logements intégrant des dispositifs de performance énergétique ou d'énergies renouvelables ;

Economie et habitat

Répartition des logements par statut d'occupation (locatif, accession, social) ;

Evolution du prix moyen du foncier et du logement.

Ces indicateurs permettront de mesurer l'efficacité des politiques publiques engagées et d'assurer une trajectoire durable de développement.

Modalités d'évaluation environnementale continue.

Une évaluation environnementale continue accompagnera la mise en œuvre du PLU ; elle consistera à observer les effets du document sur la qualité des milieux et la biodiversité, identifier les éventuelles dérives par rapport aux objectifs de sobriété foncière et adapter le cas échéant, les règles et zonages lors des révisions futures.

La commune s'appuiera sur les données produites par les services environnementaux, les opérateurs de l'eau et les partenaires institutionnels (DDT, DREAL, Région, Département).

Enjeux transversaux pour la révision future.

Le PLU de DENÉE constitue un document évolutif appelé à être actualisé pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires (ZAN, planification intercommunale, climat), de l'évolution démographique et des besoins en logement, et de l'adaptation aux effets du changement climatique (inondations, chaleur, ressources en eau).

Les futures révisions devront maintenir un équilibre entre développement résidentiel, préservation des paysages et protection de la biodiversité.

3.8 - Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu en conseil municipal le 28 janvier 2025 constitue un projet politique articulé autour de six orientations déclinées en objectifs.

Orientation 1 : « *Un territoire entre plateau agricole et vallée de la Loire* ».

Le territoire communal est couvert par trois entités : la vallée de la Loire, l'espace urbanisé du bourg et le plateau agricole ; chacune de ces entités paysagères présente des caractéristiques qui leur sont propres qu'il s'agit de préserver.

- **La vallée de la Loire constitue un espace au patrimoine naturel remarquable** dont il faut préserver les zones humides et les sites Natura 2000 en favorisant le développement de l'agriculture, en particulier l'élevage, qui permet le maintien des prairies humides caractéristiques de la vallée de la Loire et en prenant en compte le risque inondation encadré par le PPRI.
- **Le bourg, pivot entre la vallée et le plateau**, doit être préservé en maintenant sa position sur les bords du plateau, en préservant les entrées de ville, en limitant les extensions urbaines, en utilisant le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) pour protéger le patrimoine bâti et végétal et en créant des espaces publics de qualité en centre-bourg.
- **Le plateau agricole, paysage de bocage et de vigne**, doit faire l'objet d'une protection en préservant de toute construction les parcelles plantées en vignes et en favorisant l'habitat en milieu rural par le changement de destination.

Orientation 2 : « *Une centralité à conforter : le bourg de DENÉE* ».

La commune de DENÉE se caractérise par un bourg autour duquel se trouvent dispersés des villages et hameaux ; le projet de territoire vise à :

- **Conforter le centre-bourg** afin d'assurer la pérennité des commerces, services et équipements, le site sportif des Garennes, et le site d'équipements culturels, sociaux et sportifs de la salle des fêtes et interrompre le développement de l'habitat dans les hameaux.
- **Favoriser la densification qualitative du tissu urbain existant** en l'encadrant pour favoriser une gestion économe du foncier et maintenir un paysage urbain qualitatif, maintenir le « poumon vert » au centre du bourg et créer des formes urbaines préservant l'intimité de chacun.
- **Pacifier la circulation routière dans le bourg** en renforçant l'offre de stationnement dans le bourg par la création de poches de stationnement mesurées à proximité du centre-bourg, et en sécurisant la route de MOZÉ- SUR-LOUET.

Orientation 3 : « *DENÉE, un cadre de vie de qualité à proximité de pôle urbain* ».

La commune de DENÉE constitue un territoire rural offrant un cadre de vie de qualité grâce à son patrimoine naturel, son patrimoine architectural classé, et la qualité de ses paysages, situé à proximité de la métropole départementale, ANGERS. Pour consolider ce constat, le projet de PLU vise à :

- **Mettre en valeur le cadre de vie** par la préservation et la mise en valeur du patrimoine en tirant profit du PVAP qui couvre le bourg, la vallée de la Loire et le hameau des Grands Moulins ;
- **Atteindre une population d'environ 1530 habitants** en renforçant l'offre de logements pour répondre à la demande et atteindre environ 1530 habitants tout en s'appuyant sur l'attractivité du cadre de vie et la proximité avec ANGERS.
- **Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages** en proposant une offre diversifiée et adaptée aux jeunes ménages et aux seniors afin de mieux répondre à leurs parcours résidentiels.
- **Relier les polarités voisines par des liaisons douces** en proposant la réalisation d'une liaison douce (piste cyclable) pour joindre la gare routière de MURS-ÉRIGNÉ et en sécurisant la liaison (douce) DENÉE -ROCHEFORT notamment, utilisée par les enfants du club de football pour rejoindre les terrains d'entraînement en sécurité.

Orientation 4 : « Vers un aménagement durable du territoire ».

Cette orientation a pour objectif de limiter la vulnérabilité du territoire communal tout en assurant un développement durable préservant le patrimoine naturel, dans le cadre d'une gestion raisonnée des ressources en :

- **Renforçant la Trame Verte et Bleue (TVB)** (préserver la vallée de la Loire, les cours d'eau majeurs, les zones humides, les haies bocagères.)
- **Développant la nature en ville** (imposer la plantation de végétaux dans le bourg afin de limiter les îlots de chaleur et limiter l'imperméabilisation des espaces du centre - bourg).
- **Prenant en compte les risques pour un urbanisme résilient** (Prendre en compte le risque inondation dans le choix des zones à urbaniser, préserver les champs d'extension des crues de l'urbanisation et informer les habitants sur l'aléa retrait et gonflement des argiles).
- **Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et la TVB** en permettant le développement des dispositifs domestiques d'ENR tout en préservant le patrimoine et les paysages, en limitant les installations sur les sites à forte sensibilité écologique et paysagère, en encourageant leur mise en place sur les sites d'exploitations agricoles.
- **Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie** en prenant en compte les réseaux existants (AEP, EDF, EU, COM) pour le choix des zones à urbaniser, en facilitant la collecte des déchets afin de préserver la qualité paysagère des futurs quartiers et en anticipant l'arrivée de la fibre optique dans les futures opérations d'aménagement.

Orientation 5 : « Favoriser le développement économique d'un territoire rural »

- **en consolidant les sites d'activité existants,**
- **en accompagnant le dynamisme de l'activité agricole** par la protection de toute construction des espaces plantés de vignes et classées en AOC, en encourageant le développement et la création de sites d'exploitation tout en évitant la proximité de zones d'habitat et de sites agricoles pour une cohabitation apaisée.

- **en favorisant le développement du tourisme vert** en tirant profit des circuits de cyclotourisme tel « la Loire à Vélo » pour développer le tourisme sur le territoire communal et en développant l'offre d'hébergements touristiques grâce au changement de destination.

Orientation 6 : « *Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

- **Tendre vers une densité minimale d'opérations de 20 logements / ha en moyenne sur la commune** (les élus souhaitent une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035 compatible avec les recommandations du SCoT du Pays Métropolitain Loire Angers et du PLH Loire Layon Aubance).

Viser une consommation maximale d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) d'environ 1,38 ha entre 2022 et 2035, en extension urbaine.

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2022-2035 avec les objectifs suivants :

Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate et permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti ; la consommation foncière projetée est d'environ 1,38 ha en extension urbaine pour le volet résidentiel et la densification du bourg.

0,38 ha sont prévus pour l'équipement de la commune et sur le volet économie, il est prévu de densifier les sites du Fief aux Moines et du Puy Rouillon.

3.8.1 - les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Présentation des O.A.P.

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

Les OAP « sectorielles » qui concernent des secteurs de projet classés en zone « U » ou « 1 AU » à vocation d'habitat, en densification du tissu urbain existant ou en extension urbaine.

Le OAP « thématiques » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire ; deux OAP thématiques sont prévues au PLU, l'OAP « mise en valeur des continuités écologiques » et l'OAP « densification ».

Etant obligatoires sur les zones ouvertes à l'urbanisation, 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 réservation de la biodiversité sur l'ensemble du territoire communal.

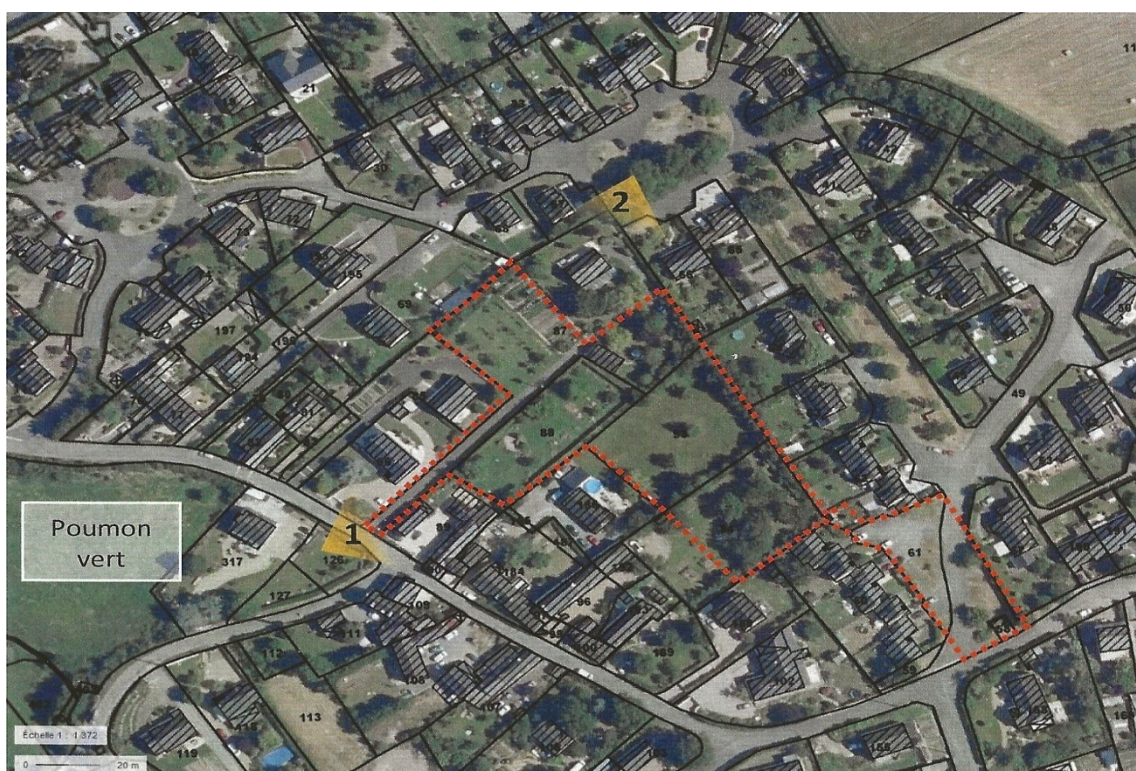
Le projet de territoire ne présentant qu'une zone en extension urbaine, aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'a été établi.

L'O.A.P. sectorielle « le Plessis ».

Le site retenu est situé dans le tissu urbain et correspond à un ensemble de dents creuses (fonds de jardins privés) et de terrains densifiables, susceptibles de subir une division parcellaire et une vaste emprise publique peu fonctionnelle.

L'objectif visé est d'optimiser l'emprise du site dans le cadre d'une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 18 logements /ha sur l'ensemble du secteur et de modifier en conséquence le tracé de la voirie de la Rue du Clos de la Noue pour libérer un espace constructible tout en appliquant :

- la mise en valeur des continuités écologiques,
- les principes de l'OAP « densification » pour ce qui concerne la gestion des accès, optimisant une voirie en sens unique,
- garantissant la défense incendie pour toutes les constructions (permettant l'accès des moyens de secours),
- préservant les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés (5) et selon un style d'habitat d'inspiration traditionnelle avec la création d'une liaison douce depuis le cœur d'îlot vers le Clos de la Noue.



L'O.A.P. sectorielle du Puy Chartrain

Le site retenu par les élus s'inscrit en extension urbaine, à proximité des équipements scolaires et communaux (salle des fêtes, city-stade).

Le périmètre de l'OAP correspond à une surface agricole classée AOC mais non plantée de vignes, constituant un versant orienté Nord-Ouest / Sud-Est et comportant une zone humide dans sa partie Nord.



Le site englobe une transformateur électrique localisé à l'entrée du chemin du Puy Chartrain et un fossé permettant la gestion des eaux pluviales le borde sur sa limite Ouest.

L'objectif du projet du projet est d'optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 22 logements / ha au minimum dont 5 locatifs sociaux et/ou en accession abordable et comprenant de 20 à 30 % de T2 et T3 afin de diversifier l'offre de logement, tout en maintenant en lieu et place le transformateur électrique.

Les principes de l'OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques » seront appliqués ainsi que ceux de l'OAP « Densification » concernant la gestion des accès ;

Le cône de vue sur le clocher du Bourg depuis le site sera préservé ;

La défense incendie sera garantie pour toutes les constructions érigées ;

Le fossé favorisant la gestion des eaux pluviales (EP) sera préservé ;

Une gestion efficiente à ciel ouvert des EP avec récupération en bas de pente et infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires quand ils existent, par le moyen de noues, sera assurée.

La zone humide sera préservée de toute construction et la végétation existante (haies bocagères) ainsi que les lisières végétales seront préservées et renforcées ;

Un style de construction d'habitat traditionnel sera privilégié.

Afin de sécuriser l'accès au nouveau quartier l'aménagement anticipé du carrefour avec la RD 123 sera réalisé ; des connexions douces seront aménagées en direction du City-stade et de l'école avec la possibilité de prolonger l'espace public et la zone de loisirs sur le site.

L'OAP thématique « Densification ».

Les Enjeux du secteur pavillonnaire.

Le tissu pavillonnaire se caractérise par une densité bâtie faible souvent traduite par un habitat de type individuel implanté en retrait de la voirie, à l'écart des voisins et isolé au centre d'une parcelle relativement grande offrant des espaces extérieurs en pourtour souvent végétalisés et comportant parfois des parcs arborés et des arrières jardinés et les constructions sont souvent à rez-de-chaussée ou R+1.

Cette urbanisation caractéristique des centres bourgs anciens offre des opportunités foncières de valorisation et de densification sous réserve de division parcellaire motivée par la rentabilisation de la vente d'une propriété, la cession d'une partie de terrain afin de réduire la surface à entretenir, construire un logement locatif afin de compléter ses rentrées d'argent, bénéficier d'une indépendance au profit d'un enfant revenu vivre près de ses parents.

Dans ce cadre, il est nécessaire de mener une réflexion préalable afin d'élaborer un projet en cohérence avec les objectifs personnels mais aussi avec l'environnement voisin tout en anticipant les futures évolutions potentielles.

Les enjeux sont les suivants :

- maîtriser la densification des cœurs d'îlots, par une architecture en cohérence avec le tissu urbain environnant afin de limiter les sources de conflits de voisinage et garantir une bonne intégration des constructions ;
- favoriser la mutualisation des accès et des aires de stationnement ;
- maintenir les principes de jardins et d'espaces extérieurs paysagés ;
- gérer les limites parcellaires avec les ENAF voisins.

Les Objectifs de densité à atteindre.

En dehors des OAP sectorielles, pour tout projet de constructions neuves à vocation de logement, lors des divisions parcellaires et de l'élaboration des projets de construction de logements, tout en tenant compte du contexte et des contraintes de chacune des parcelles, il est hautement préconisé d'atteindre une densité de 20 logements / ha.

Ainsi, une parcelle de 1000 m² devrait présenter au moins deux logements neufs, sauf impossibilité technique avérée.

3.9 - Le Règlement.

Le règlement traduit le PADD et délimite les zones et secteurs permettant de prendre en compte les enjeux présents et les usages des sols de ces derniers à la parcelle.

Les zones urbaines « U ».

La zone urbaine de DENÉE comprend trois secteurs :

- Le secteur « Ua » qui correspond au tissu urbain ancien, regroupant les services et les activités, destinée à accueillir les équipements collectifs.
- Le secteur « Ub » qui correspond aux extensions urbaines de la commune affectées à l'habitat pavillonnaire.

- Le secteur « Uy » qui correspond aux zones d'activités.

La zone à urbaniser « AU ».

La zone à urbaniser « AU » correspond à l'extension du tissu urbain du bourg dédié à l'habitat. La zone à urbaniser de DENÉE comprend une seule zone à urbaniser « AU ». Le centre historique du bourg et sa périphérie sont concernés par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dont le règlement s'applique ; ainsi, quelle que soit la zone du PLU, le règlement du PVAP s'impose.

La Zone agricole « A ».

La zone agricole « A » correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et comprend des terrains cultivés ou non, des constructions relatives à l'exploitation agricole ou forestière.

Un secteur a été créé afin de préserver les terres en AOC : le secteur « Av » pour viticole. La zone « A » est partiellement concernée par le PVAP et le Plan de Protection contre le Risque Inondations (PPRI) dont les règlements s'imposent au-delà des dispositions réglementaires du PLU.

La Zone naturelle « N ».

La zone naturelle et forestière « N » correspond aux secteurs de la commune équipés ou des sites, des milieux, des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone « N » est partiellement concernée par le règlement du PVAP et du PPRI qui s'imposent au-delà des dispositions réglementaires du PLU. Au sein de cette zone, il a été délimité un secteur « Ne » qui précise l'occupation du sol à vocation d'équipements publics.

Les Evolutions du Règlement graphique.

Le tableau ci-joint, montre une légère augmentation des zones « U ».

Zonage du PLU approuvé en 2011		Zonage après révision		Différence (ha)
Type de zone	Surface (ha)	Type de zone	Surface (ha)	
Total U	47,56	Total U	48,88	1,32
Total AU	0,32	Total AU	0,97	0,65
Total 2AU	10,57	Total 2AU	/	-10,57
Total A	639,97	Total A	567,68	-72,29
Total zone N	912,62	Total zone N	963,39	50,77
		Dont secteur Ne (secteur à vocation d'équipement)	9,804	/
TOTAL COMMUNE¹	1580,98	TOTAL COMMUNE	1580,93	-0,05

Evolution des zones « AU »

Le zonage « AUe » à vocation d'équipement a été supprimée, ne correspondant plus aux besoins actuels et une zone humide y a été identifiée ; elle a été remplacée par une zone « AU » à vocation d'habitat, route de MOZÉ.

Augmentation de la zone « N »

Elle a été agrandie afin d'intégrer les réservoirs de biodiversité, ce qui n'interdira pas l'entreprise d'activités agricoles mais la constructibilité des parcelles sera encadrée par les trames réglementaires du PLU identifiées au titre de l'Art. L 151 – 23 du CU par le PPRI et le PVAP.

Le secteur « Ne » à vocation d'équipement correspond à d'anciens secteurs « N I » destinés à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs ; les anciens secteurs « N h » des hameaux densifiables ont disparu au profit de la zone « N » dans laquelle les habitations peuvent être améliorées par des annexes et des extensions modérées.

La réduction de la Zone « A » se fait au profit de la zone naturelle « N » ; elle prend maintenant en compte la spécificité viticole du territoire avec un zonage « A v » réservé au développement de cette filière.

La protection du patrimoine naturel et bâti.

Avant révision, le PLU identifiait les EBC, les haies et les boisements à préserver ; ces dispositions ont été renforcées dans le PLU projeté avec l'application des Art. L 151 – 23 et L 151 – 19 du CU sur la protection des éléments de continuité écologique et du patrimoine bâti.

Les surfaces de prescriptions réglementaires ont également évolué.

En plus des surfaces de zones inondables imposées par le PPRI et de celles du périmètre Loi BARNIER sur l'autoroute, qui sont des servitudes de rang supérieur, la commune a créé des prescriptions surfaciques en faveur de la préservation des continuités écologiques (+ 470 ha au total) et en faveur de la création d'OAP, absentes de l'actuel PLU

PLU avant révision		PLU après révision		Différence (ha)
Type d'élément identifié	Surface (ha)	Type d'élément identifié	Surface (ha)	
Espace naturel dont la composition paysagère(boisée) est protégée	0,5532	Boisements à préserver	86,9576	37,70
Espace Boisé Classé	48,4764			
Terrains cultivés à protéger	0,2301			
/		Mares à préserver	0,0946	0,09
		Zones humides	432,3787	432,38
		OAP sectorielles	1,9397	1,94
Emplacement réservé	1,7210	Emplacement réservé	0,5059	-1,22

Information relative à la concertation préalable.

La présente enquête publique unique relative à la révision du PLU de DENÉE, à la révision de la ZPPAUP en PVAP, la création de Périmètres Délimités des Abords de trois monuments historiques et l'actualisation du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU) a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Conformément à la loi d'accélération et de simplification de l'action publique du 07 décembre 2020(n°2020 – 1525 dit Loi ASAP) une concertation préalable a été engagée. Les objectifs définis par délibération conseil municipal en date du 27 mai 2021, sont les suivants :

- Donner accès à l'information sur le projet de révision du PLU tout au long de son élaboration ;
- Permettre au public de formuler de manière éclairée des avis et observations sur le dossier de révision du PLU ;

La concertation préalable s'est déroulée du 27 mai 2021 au 20 mai 2025 date d'arrêt du projet de révision du PLU. Des réunions publiques ont été organisées sur le PADD, le 10 janvier 2023 et le 03 mars 2025 avant l'arrêt du projet.

Afin de permettre au public de suivre les travaux d'élaboration du Plu projeté, un site internet a été créé : [http:// participation.institut.auddice.com/PLU Denée](http://participation.institut.auddice.com/PLU%20Denée).

Deux remarques y ont été inscrites.

Conformément à l'article L 103 – 2 du code de l'urbanisme, un registre de concertation a été placé en mairie à la disposition du public pour recevoir ses observations tout au long de la procédure ; sept requêtes y ont été déposées.

IV - Présentation du projet de révision de la ZPPAUP et de l'élaboration du Plan de Protection de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

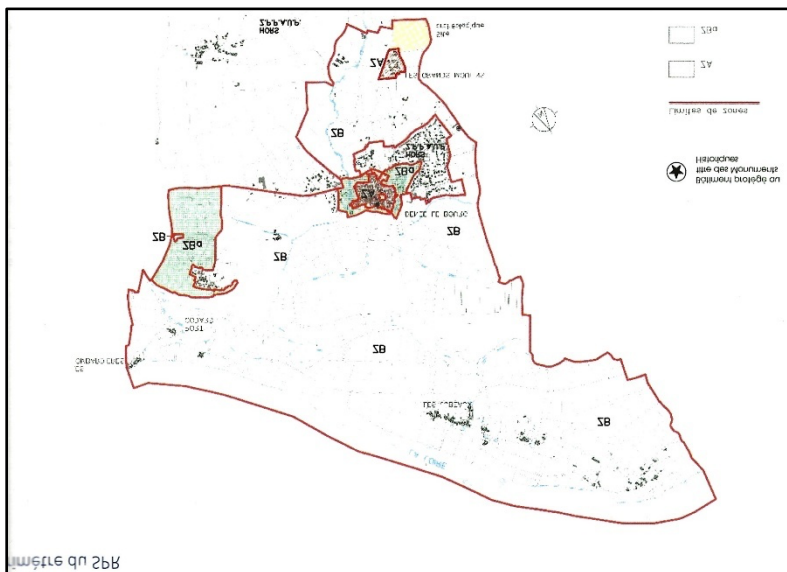
Introduction.

Depuis la promulgation de la Loi du 07 juillet 2016 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de DENÉE approuvée par arrêté en 2004, est devenue de plein droit un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La ZPPAUP de la commune de DENÉE, devenue SPR couvre la moitié Nord du territoire communal et concerne le site de Mantelon, les parcelles limitrophes de l'église, la place de l'église et toutes les parcelles contiguës, le site des Grands Moulins. Elle comprend deux zones :

La zone ZA de protection du patrimoine architectural groupé : le bourg et les Grands Moulins ;

La zone ZB de protection des espaces naturels avec une **sous-zone ZB a**, qui correspond aux espaces paysagers composés (parcs et jardins), la vallée, Mantelon, le Moulin Neuf, les prairies à l'Ouest du bourg et les côteaux du ruisseau des Coulées jusqu'à la ferme des Ruaux.



Le SPR est une servitude d'utilité publique régie par le code du patrimoine, instituée dans un but de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Cette servitude constitue désormais, indépendamment de la protection des sites au titre du code de l'environnement, un socle préalable à la protection des espaces dans le périmètre de laquelle le choix d'un document de gestion réglementaire est ensuite opéré par la collectivité compétente, entre un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) (document d'urbanisme dont le contenu est peu différent du régime précédent) et l'établissement d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Considérant que le SPR (ancienne ZPPAUP) a atteint ses limites au regard du contexte législatif actuel, la commune de DENÉE, par arrêté en date du 29 octobre 2024, a pris la décision d'élaborer un PVAP.

Le PVAP est un document de gestion réglementaire ayant le caractère de servitude d'utilité publique qui est établi sur les parties du SPR non couvertes par un PSMV ; Il est régi par :

- la Loi 2016 – 95 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine,
- les articles L 631 -1 et suivants du code du patrimoine,
- le Décret n° 2017 – 456 du 29 mars 2017,
- le Chapitre III du livre 1er du code de l'environnement (enquête publique),
- les articles R 631 – 8 à R631 – 16 et suivants du code du patrimoine.

4.1 - La procédure suivie.

L'initiative du PVAP appartient à la collectivité compétente en matière d'urbanisme (en l'occurrence la commune de DENÉE). Son instruction s'effectue en collaboration avec **l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)** ; en application de l'Art. L 122 – 1 du code de l'environnement, une évaluation environnementale au cas par cas du projet est obligatoire.

Par décision de la MRAE en date du 16 septembre 2025, le projet présenté à l'enquête publique, n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.

Le projet de PVAP est arrêté par le conseil municipal de la commune de DENÉE et à sa demande, il est soumis par le préfet de région pour avis, à la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA), il donne lieu à un examen conjoint des PPC-PPA, il fait l'objet d'une enquête publique et il est adopté par le conseil municipal de la commune de DENÉE, après accord du préfet de région.

L'élaboration, la modification ou la révision du PLU peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique avec l'élaboration du PVAP, dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

Le dossier soumis à l'enquête publique est constitué :

d'un rapport de présentation des objectifs du plan fondé sur un diagnostic comprenant :

- **un inventaire du patrimoine historique** couvrant la période comprise entre l'époque gallo-romaine et nos jours ;
- **un inventaire des servitudes et des espaces protégés** : présence de cinq monuments historiques, du site classé « Confluence Maine-Loire et les côteaux angevins » ; la moitié Nord du territoire communal appartient au périmètre UNESCO « Val de Loire de Sully/Loire à Chalonnes/Loire » et concentre des espaces d'intérêt écologique dont des espaces protégés : 3 ZNIEFF de type 1, 1 ZNIEFF de type 2, 1 ENS et 2 sites NATURA 2000 ;
- **un inventaire du patrimoine paysager**,
- **un inventaire du patrimoine urbain** qui couvre le noyau historique, les hameaux de la Vallée, le tissu urbain de Mantelon, les hameaux de la terrasse et du côteau, le tissu pavillonnaire, la trame viaire, la trame minérale (murs de clôture et de soutènement), la trame végétale et les jardins, la trame de l'eau dans le bourg et les points de vue majeurs.
- **un inventaire du patrimoine architectural** qui comprend les demeures et les manoirs, les maisons de bourg, l'habitat rural, les édifices singuliers, le petit patrimoine ou vernaculaire et le patrimoine immatériel et d'une analyse de l'architecture par immeuble ou typologie d'immeuble, y compris les éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux.

d'un règlement écrit garantissant le développement et la préservation du patrimoine de DENÉE, comprenant :

le « cadre de l'application réglementaire » qui explique la manière dont les règles vont s'appliquer et les différentes législations à prendre en compte ;

- des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux, ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords,
- des règles paysagères relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains et à chaque élément de la légende graphique ;
- des règles urbaines relatives à la délimitation des immeubles, espaces publics, notamment sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration.

un document graphique comprenant une légende fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018, commune à tous les PVAP, faisant apparaître le périmètre couvert par le plan et les secteurs du SPR et présentant :

1 - les éléments à vocation d'information tels que la limite des secteurs du SPR de DENÉE établis en fonction des différentes identités historiques composant les structures urbaines ; ainsi le SPR de DENÉE comprend quatre secteurs :

centralité, composé du noyau historique du bourg, la ceinture verte ainsi que le tissu urbain constitué de lotissement situé à l'Est du ruisseau de la sorcière.

Mantelon, composé du hameau historique de Mantelon, incluant le parc du château et les parties non protégées du domaine ;

le plateau, comprenant les espaces naturels et agricoles situés sur le plateau de DENÉE, ainsi que les hameaux ou écarts tels que les Grands Moulins ;

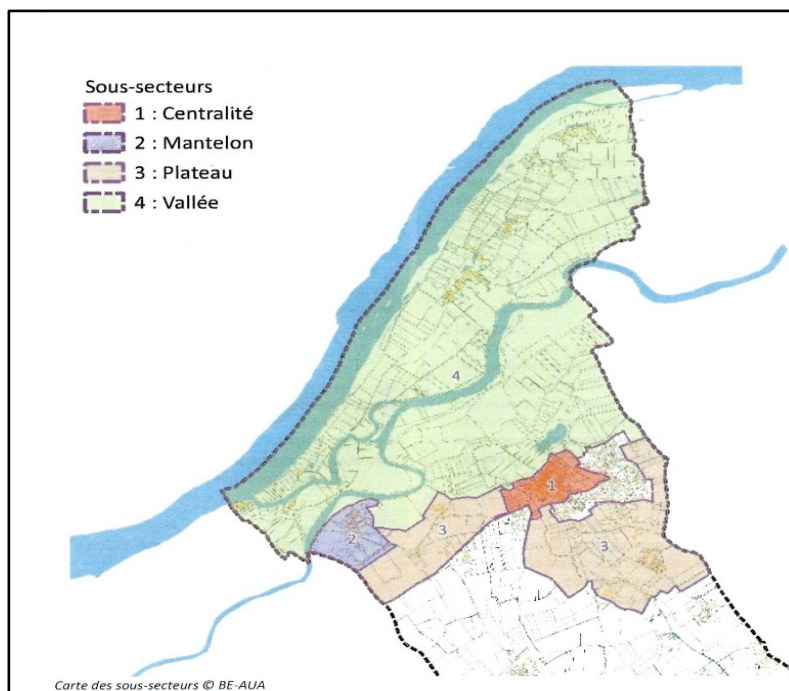
la Vallée, correspondant aux espaces naturels et agricoles situés dans la vallée de la Loire, du Louet et de l'Aubance ainsi que les hameaux ou écarts des Lombardières, des Jubeaux , de Port Godart.

2 - les immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non, protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

3 - les immeubles non protégés.

4 - les conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction.

une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non et le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et du couvert.



Médiation et participation citoyenne.

L'élaboration du projet de PVAP a fait l'objet d'une médiation et d'une participation citoyenne multiple et diversifiée afin d'intéresser un large public. Tous les événements ont été animés par les chargés d'études BE-AUA, accompagnés par les services et les élus.

Afin de recueillir les avis du public un registre a été placé en mairie dès le début des études du projet.

Une réunion d'information et de sensibilisation du public à la démarche, a été organisée le 12 avril 2023 en mairie.

Une balade urbaine a été organisée dans le centre historique de la commune le 26 septembre 2023 afin d'informer « in situ », le public sur les enjeux de préservation et de restauration au sein d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Au printemps 2024, une exposition de quatre panneaux informatifs a été mise en place à l'extérieur de la mairie ; une autre réunion d'information du public s'est tenue avant la phase d'enquête publique.

Cette action a permis d'échanger sur les difficultés rencontrées individuellement par le public tout en recontextualisant les enjeux de restauration du patrimoine et d'explication relatives à l'utilisation des matériaux autorisés ou interdits à leur mise en œuvre.

V - La création des périmètres délimités des abords des trois monuments historiques : le château de Mantelon, l'Eglise et le presbytère et le domaine de la Noue.

Préambule.

Les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur, sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

L'étude engagée a pour buts de définir la servitude de protection (AC1) des monuments historiques en recherchant un périmètre de protection adapté de façon à désigner les ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui participent à l'environnement des monuments proposés pour l'inscription au titre des monuments historiques, pour en préserver le caractère ou contribuer aux dispositions de l'article L 621 – 30 du code du patrimoine.

Elle s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du site Patrimonial Remarquable (SPR)

Ce périmètre correspond à la modification du périmètre déterminé par une distance de 500 m des monuments en l'adaptant à la réalité du terrain, notamment du parcellaire, pour une application cohérente de la servitude en fonction de la cohérence du tissu urbain.

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) doit délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles, le paysage urbain et la séquence d'approche qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

La commune de DENÉE a conduit une étude pour la révision de l'outil de gestion de son Site Patrimonial Remarquable (SPR) ; cela se traduit par l'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). La présente étude d'élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour l'Eglise de DENÉE et son Presbytère, le château de Mantelon et le domaine de la Noue font suite à cette démarche, les rayons d'abords de ces monuments débordant du périmètre existant.

Le projet de PDA a été élaboré conjointement par la commune et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ; il est soumis à l'enquête publique unique simultanément au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

A cette étape de la procédure, les propriétaires des monuments historiques concernés sont ;

Le PDA est créé par décision du préfet de région puis il est annexé au PLU.

Cadre juridique.

Code du patrimoine : articles L 621 – 30 et L 621 – 31 ; R.621 – 92 à R.621 – 95 ;

Code l'environnement : articles L 123 – 1 à L 123 – 18 ; R 123 – 1 à R 123 – 27. Et du site classé

L'autorité responsable de la procédure, dans le département du Maine-et-Loire, est l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), Cité administrative Bâtiment M, 15 bis Rue Dupetit-Thouars, 49047 ANGERS.

Au cas où l'enquête publique unique aurait une conclusion favorable, le préfet de région prendra un arrêté approuvant le nouveau périmètre, en remplacement des rayons de 500 mètres.

Cette nouvelle servitude se substituera à celle existante dans le PLU en vigueur ; au sein de ce périmètre, la notion de covisibilité n'existe plus et tous les avis de l'ABF sont conformes.

5.1 - Présentation du contexte et du Château de Mantelon.

La commune de DENÉE située en bordure de Loire, à une vingtaine de km au Sud d'ANGERS, appartient au territoire du Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Elle fait partie de La Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA) depuis 2017.

L'étude pour la création d'un PDA s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du PVAP du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de DENÉE ; elle concerne le château de Mantelon dont les façades et toitures du « vieux Mantelon » et les façades et toitures du château rebâti sont, inscrites monument historique depuis le 2 octobre 2003.

Le château de Mantelon est situé au sein du SPR de DENÉE (ancienne ZPPAUP créée en 2004) et du site classé « la confluence Maine-Loire et les côtes angevines » créé en 2010.

Référence de la notice : PA 9000040

Dénomination : Château,

Titre courant : Château de Mantelon

Localisation : DENÉE

Références cadastrales : AD 553, 562.

Propriété privée.

Siècle de la campagne principale de construction : XVI^{ème} (vieux Mantelon), fin du XVIII^{ème} (château rebâti).

Château construit près d'un ancien bâti médiéval, avec de nombreux aménagements réalisés au début du XIX^{ème} (chapelle, pavillon d'entrée, grilles, étable, laiterie).

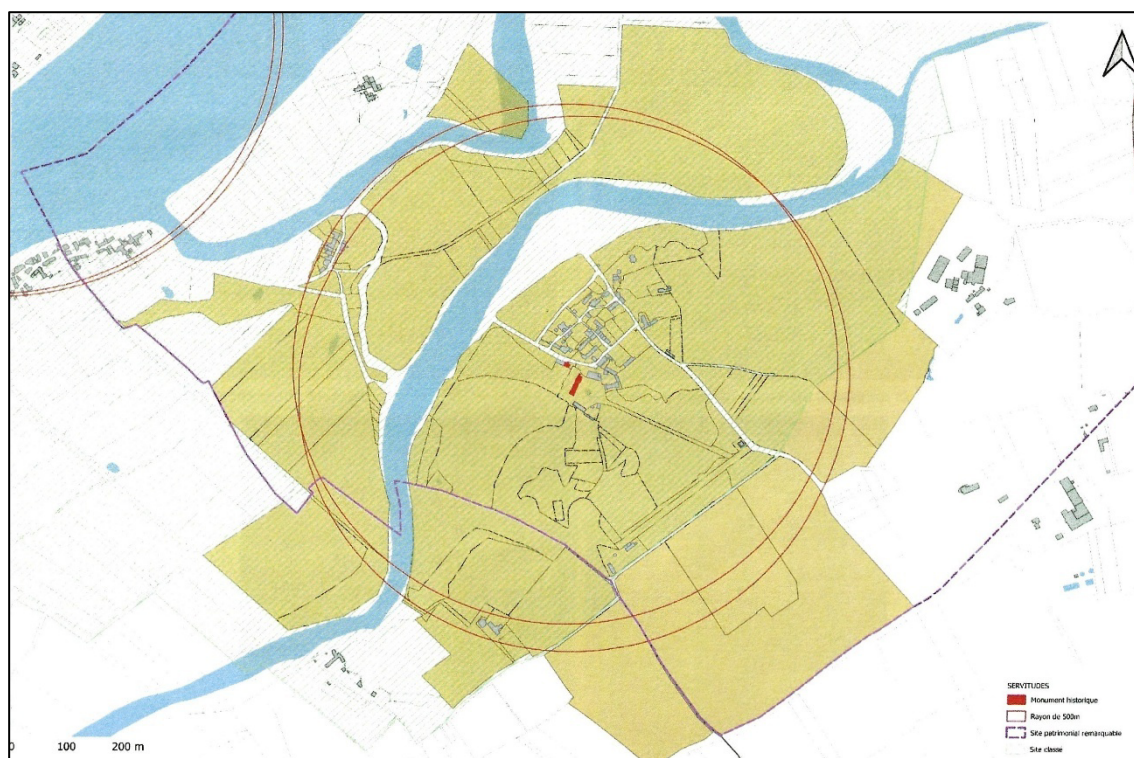
Diagnostic patrimonial et paysager

L'étude topographique du site permet de distinguer le château construit sur un promontoire au pied duquel coule le Louet et le hameau traversé par la voie principale de communication (route de Rochefort/Loire) parallèle à la rivière.

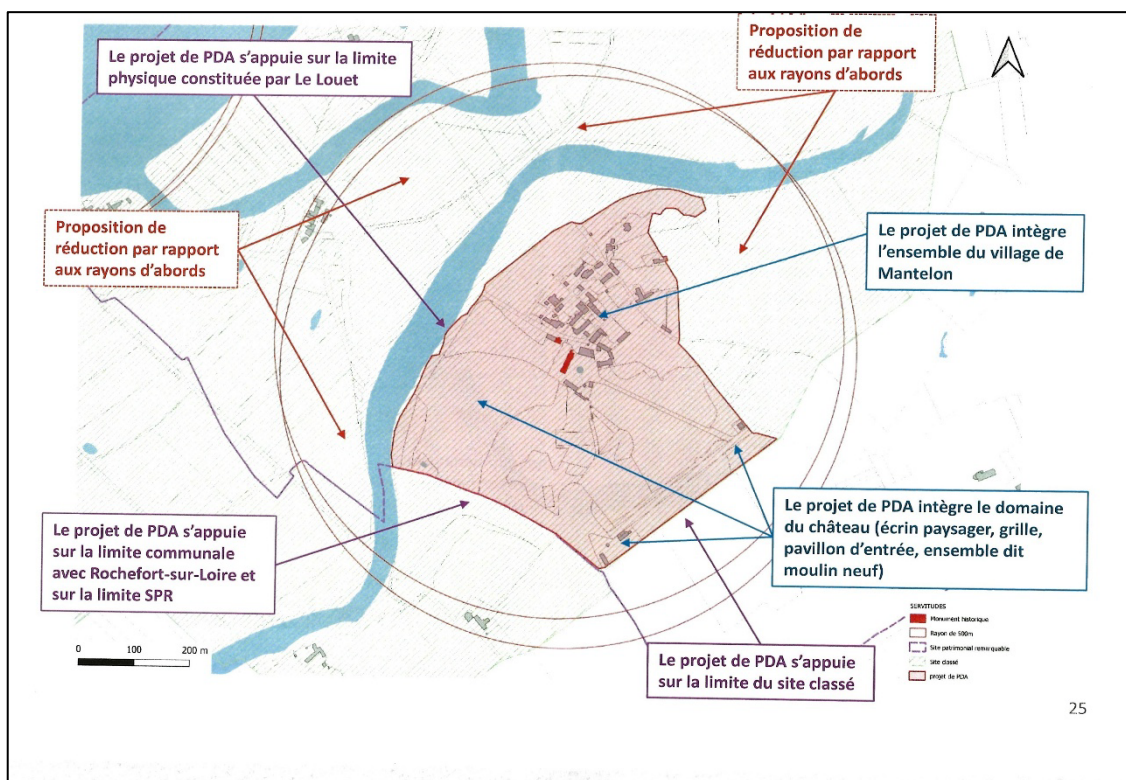


Proposition du PDA.

Carte de la servitude des 500m et des parcelles impactées.



Proposition de PDA



Critères retenus dans la délimitation du PDA

Le PDA doit délimiter les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument un ensemble cohérent, et ceux qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

Le PDA prend en compte les points de perception sur le monument historique, ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le monument et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du monument historique et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

Tracé du PDA :

il est proposé de conserver dans les abords du monument historique le village de Mantelon qui présente un tissu cohérent avec un ensemble bâti d'intérêt patrimonial ; le domaine du château comprenant son écrin paysager (perspective vers l'Ouest, le site du moulin à vent et le pavillon) qui présente un intérêt paysager.

Il est proposé de ne pas maintenir dans les abords les secteurs paysagers situés au-delà du domaine du château et du village de Mantelon, qui sont intégralement compris dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de DENÉE.

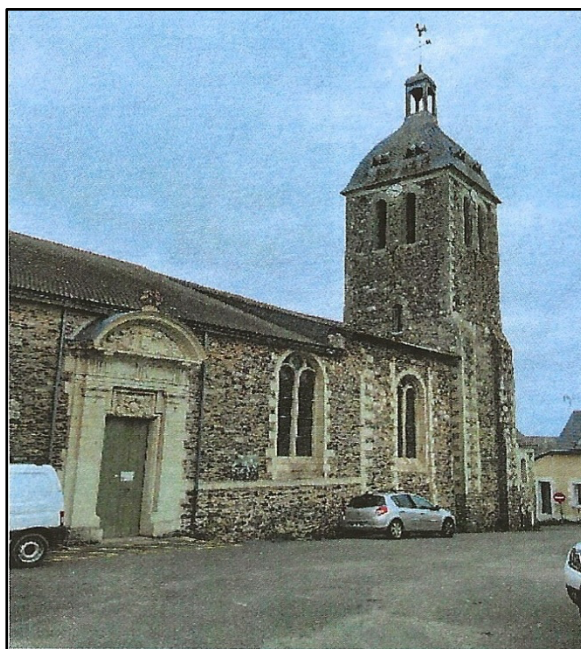


Le PDA proposé couvre une surface de 25,4 ha ; la surface cumulée par les anciens rayons de 500 m était de 83,8 ha ; ceci **permet un gain de surface non contrainte de 58,4 ha.**

5.2 - Présentation du contexte et de l'Eglise avec son Presbytère.

L'étude du PDA concerne le presbytère inscrit monument historique depuis le 8 février 1968 et l'Eglise Notre Dame de l'Assomption, inscrite monument historique depuis le 26 juin 1968.

Ces deux monuments historiques sont situés au sein du SPR de DENÉE.



L'Eglise Notre Dame de l'Assomption.

Référence de la Notice : PA 00109075

Dénomination Eglise :

Titre courant : Eglise

Localisation : Place de l'église DENÉE

Références cadastrales : AE 40

Historique :

Siècle de la campagne de construction : XII^{ème}, XV^{ème}, XVII^{ème} siècles.

Description historique : la partie Nord de l'église pourrait dater du XII^{ème} siècle ; aux siècles suivants, l'édifice est remanié à plusieurs reprises notamment au XVI^{ème} siècle, mais les modifications les plus importantes sont réalisées au XVIII^{ème} siècle. A cette époque la nef est rallongée et le clocher s'enrichit d'un lanternon coiffé d'une toiture à l'impériale.

L'accès à l'église se fait au Sud par une porte surmontée d'un fronton sculpté aux armes des Ducs de Brissac. Pendant la révolution, l'église sert de grange mais elle est ensuite rendue au culte et agrandie en 11825.

A l'intérieur se trouvent de nombreux objets qui font la richesse de l'édifice : tableaux, confessionnal, grille de communion, Piéta.

Précision sur la protection de l'édifice : l'église est inscrite monument historique par arrêté du 26 juin 1968.

Statut juridique du propriétaire : propriété de la commune de DENÉE.

Le Presbytère.

Référence de la Notice : PA 00109076

Dénomination de l'édifice : Presbytère

Titre courant : Presbytère

Localisation : Rue de la cure, DENÉE

Références cadastrales : AE 39

Historique : Construction du XVII^{ème} siècle

Description historique : le presbytère a été édifié en 1766 ; il domine la vallée. Sous l'Ancien Régime la cure de DENÉE était l'une des plus riches du diocèse ; il a fait l'objet d'une restauration menée par Jacqueline Dumas, religieuse de l'ordre des Bénédictines missionnaires de VANVES, qui dirigeait une entreprise de reliure industrielle à DENÉE. A l'intérieur, un imposant escalier comportant une rampe en fer forgé a été également classé en 1968.

Protection de l'édifice : inscription par arrêté du 8 février 1968

Statut juridique du propriétaire : propriété privée (Mr et Mme De NAVACELLE).



Diagnostic patrimonial et paysager.

L'étude de la carte de Cassini (XVIII^{ème}) met en évidence le relief, notamment le promontoire sur lequel est implanté le noyau historique dont l'église Notre Dame de l'Assomption et le presbytère et l'espace humide qui borde le pied du promontoire portant le bourg. La trame verte ceinture le bourg et le relief très marqué est à l'origine de l'aménagement au Nord, de terrasses orientées vers l'espace naturel. A l'Ouest du bourg se trouve la vallée du ruisseau de la sorcière.

L'église Notre Dame et son clocher sont perceptibles dans le grand paysage de DENÉE ; ils sont visibles depuis la route de MOZÉ-SUR-LOUET, depuis les hauteurs du Puy Chartrain, Mantelon ou Les Jubeaux. L'église marque la silhouette du noyau historique.

Proposition du PDA.

Carte de la servitude des 500 m et des parcelles impactées.



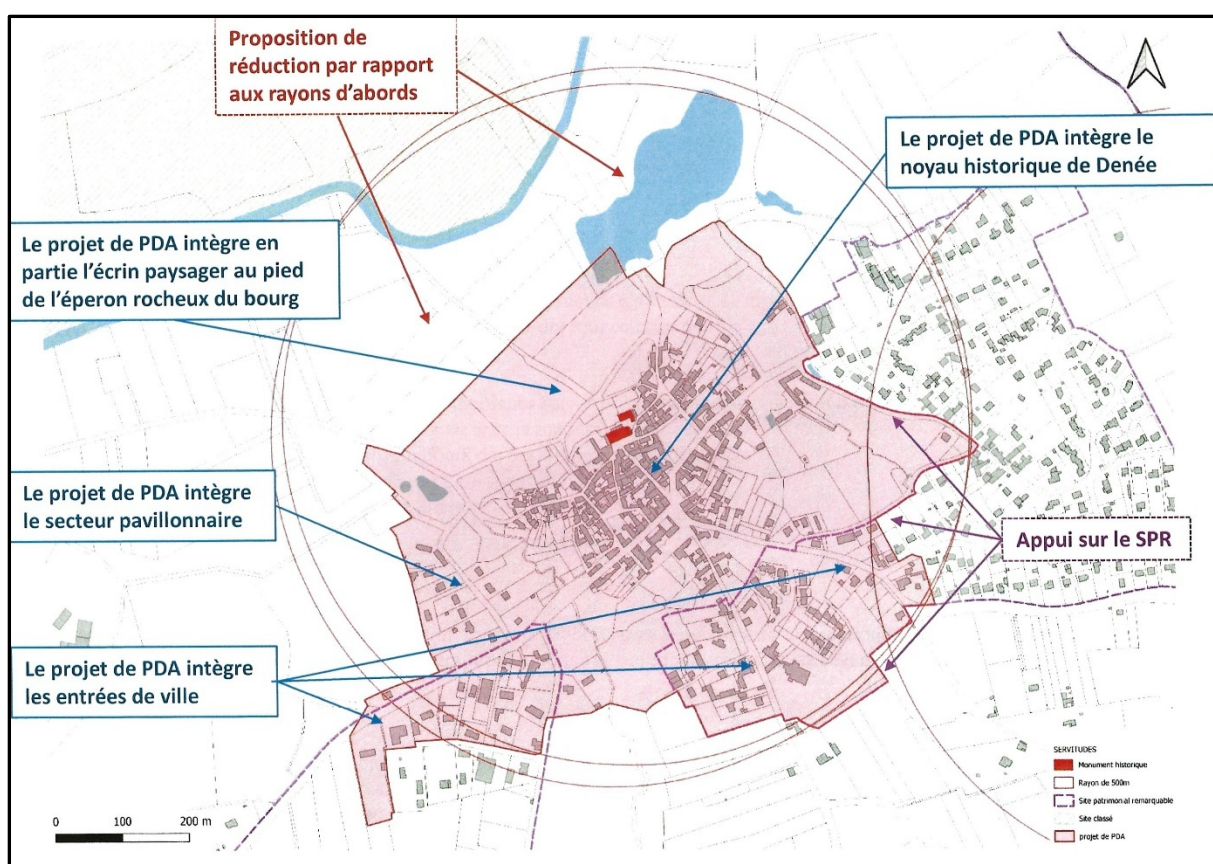
Critères retenus dans la délimitation du PDA.

Le Plan Délimité des Abords (PDA) doit délimiter :

Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent,

Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou leur mise en valeur.

Le PDA prend en compte les points de perception sur les monuments historiques, ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis les monuments historiques et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte des monuments historiques et qui participent à la qualité des abords des édifices.



Tracé du PDA.

Il est proposé de conserver dans les abords des monuments historiques :

Le noyau historique de DENÉE qui présente un intérêt patrimonial élevé,

L'écrin paysager situé au pied du promontoire du bourg qui présente un intérêt paysager,

Le secteur pavillonnaire implanté à l'Ouest en vis-à-vis avec la silhouette du noyau historique,

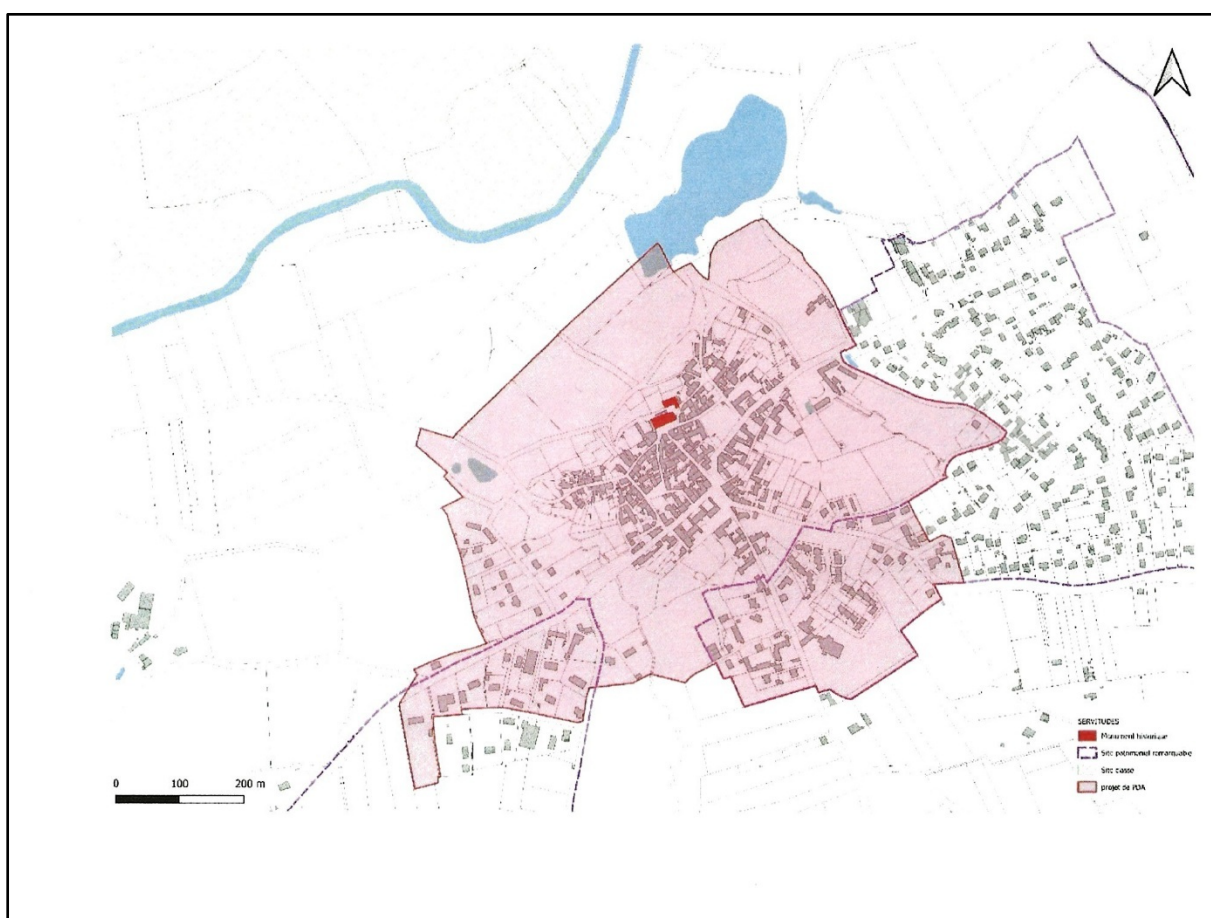
Les entrées de ville qui constituent les séquences d'approche vers le noyau historique et les monuments,

Il est proposé de ne pas maintenir :

A l'Ouest, au Nord et au Sud, les espaces naturels et paysager qui sont compris dans le SPR,

A l'Est, les secteurs pavillonnaires qui ne participent pas de la séquence d'approche et sont non perçus depuis les monuments historiques.

Carte de Délimitation du PDA.



Seuls les travaux projetés dans les limites du nouveau périmètre seront soumis à l'avis de l'ABF.

Le PDA proposé couvre une surface de 44,9 ha :

La surface cumulée couverte par les anciens rayons de 500 m était de 83,7 ha.

Ceci permet un gain de surface non contrainte de 38,8 ha.

5.3 - Présentation du contexte et du Domaine de la Noue.

L'étude pour la création d'un PDA s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de DENÉE ; elle concerne le domaine de la Noue inscrit monument historique depuis le 16 février 1995.



Référence de la Notice : PA 00135547

Dénomination de l'édifice : Demeure

Titre courant : Domaine de la Noue

Localisation : sur les communes de DENÉE et de MOZÉ-SUR-LOUET

Références cadastrales : B 2 457 à 460

Historique :

Siècle de campagne principale de construction : XVII^{ème} – XVIII^{ème} siècle.

Siècle de campagne secondaire de construction : 4^{ème} quart du XIX^{ème} siècle.

Description historique :

Demeure de type clos angevin ; corps de logis des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, peu modifié au XIX^{ème} siècle, aménagé en 1889 par le collectionneur Alfred JUBIEN.

Précision sur la protection de l'édifice : Maison, jardin, folie, murs de clôture (cad Denée B2 457 à 460 et Mozé-sur-Louet A 1571) : inscription par arrêté du 16 février 1995.

Statut juridique du propriétaire : propriété privée.

Diagnostic patrimonial et paysager.

L'étude de la carte de Cassini (XVIII^{ème}) permet de visualiser l'éperon rocheux sur lequel s'est implanté le noyau historique du bourg et les nombreux thalwegs secondaires qui fendent le plateau, dont celui de la Noue.

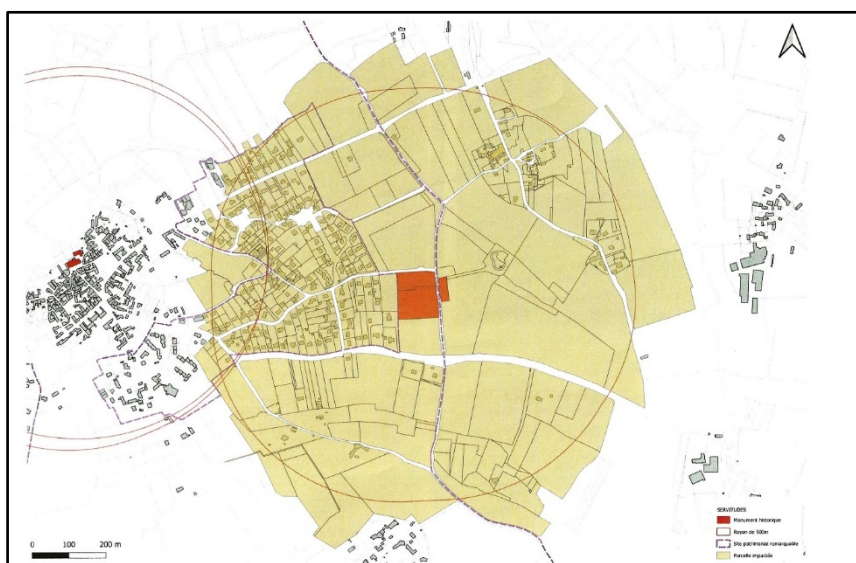
On note la présence d'une zone humide au pied de l'éperon rocheux portant le bourg, qui accompagne les terrains proches de la Noue.

La carte du cadastre napoléonien permet d'apprécier l'ensemble du domaine de la noue, les hameaux du Plessis, de Solbré et des Rogeries ainsi que les voies de communication.

Du fait de la topographie du territoire communal, le domaine de la Noue est perceptible depuis le Sud du territoire.

Proposition du PDA

Carte de la servitude de 500 m et des parcelles impactées.



Critères retenus dans la délimitation du PDA.

Le PDA doit délimiter les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent et les immeubles ou ensembles d'immeubles qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur.

Principes du PDA : le PDA prend en compte les points de perception sur le monument historique, ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le monument historique et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du monument historique et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

Tracé du PDA :

Il est proposé de conserver dans les abords du monument historique :

Les hameaux de Solbré et des Rogeries, situés sur la commune de Mozé-sur-Louet qui présentent des ensembles bâtis d'intérêt patrimonial,

L'écrin paysager du domaine qui présente un intérêt paysager,

Le hameau du Plessis, situé sur la commune de DENÉE qui présente un ensemble bâti d'intérêt patrimonial,

Les deux axes d'approche vers le monument historique et le parcellaire de part et d'autre (excepté celui qui est intégré dans le SPR) constitué d'un tissu pavillonnaire afin d'en maîtriser la qualité urbaine.

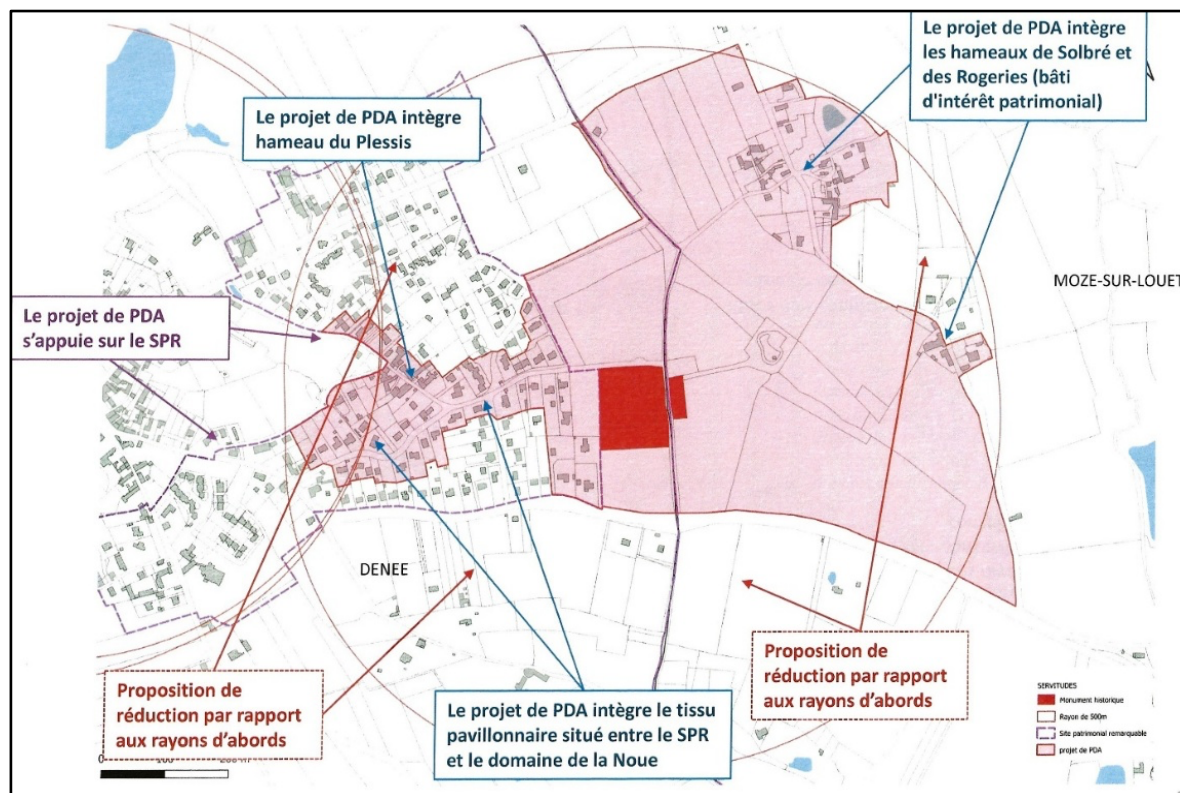
Il est proposé de ne pas maintenir :

Les secteurs pavillonnaires qui ne participent pas de la séquence d'approche et sont non perçus depuis le monument historique,

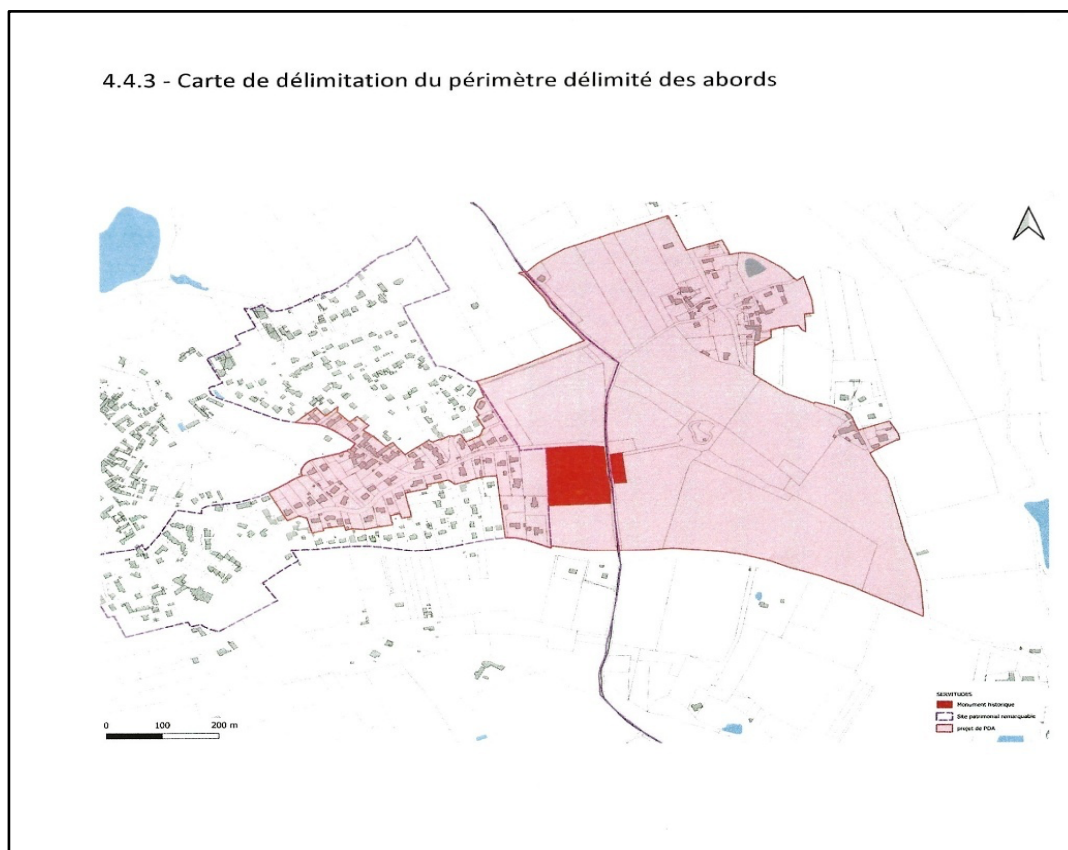
Les secteurs situés au Sud de la route de Mozé qui sont des versants déconnectés du monument historique et du paysage qui lui est associé.

PDA

Carte de délimitation du PDA superposé au SPR et aux rayons d'abords.



Carte de délimitation du PDA.



Le PDA proposé couvre une surface de 45,3 ha

La surface cumulée par les anciens rayons de 500 m était de 105,1 ha, **ce qui permet un gain de surface non contrainte de 59,8 ha.**

VI – Présentation du projet d'actualisation du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)

La présente enquête publique unique concerne le projet d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de la commune de DENÉE, qui relève de la compétence de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance à laquelle cette dernière appartient. La commune de DENÉE est une commune rurale angevine de l'Ouest du département, située en rive gauche de la Loire, à une vingtaine de km au Sud d'ANGERS. Elle regroupe une population vieillissante stabilisée depuis quelques années, qui comptait en 2021, 1427 habitants.

L'évolution prévue de la population se basant sur le PLU projeté et la projection de logements à l'horizon 2035, de 75 logements, correspond à une augmentation de 150 habitants soit 113 équivalents-Habitants (EH) supplémentaires raccordés à la station d'épuration.

L'élaboration des projets de Zonage d'Assainissement de Eaux Usées (ZAEU) doit respecter les textes législatifs et réglementaires qui encadrent à la fois la procédure mais aussi son contenu.

Contexte général.

L'article L 2224 – 10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) stipule que les communes ou leurs EPCI délimitent après enquête publique :

Les zones d'assainissement collectif dans les quelles elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

Les zones relevant de l'assainissement non collectif dans lesquelles elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et si elles le décident, le traitement des matières de vidange et à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

Les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (EP);

Les zones dans lesquelles il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales (EP) et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le projet de zonage d'assainissement a été déterminé en fonction de l'intérêt technique, économique et environnemental du projet relatif aux eaux pluviales (EP).

Plus particulièrement

Art. R 2224 - 7 « peuvent être placées en zone d'assainissement non collectif les parties de territoire d'une commune dans les quelles l'installation d'un réseau de collecte ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement, soit parce que son coût serait excessif. »

Art. R 2224 – 8 « l'enquête publique préalable à la délimitation des zones mentionnées à l'article L 2224 – 10 est conduite par le maire ou le président de l'EPCI compétent, dans les formes prévues par les articles R 123 – 1 à R 123 – 27 du code de l'environnement. »

Art. R 2224 – 9 « Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un projet de délimitation des zones d'assainissement de la commune, faisant apparaître les agglomérations d'assainissement comprises dans le périmètre du zonage, ainsi qu'une notice justifiant le zonage envisagé. »

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) prendra en charge le contrôle de l'assainissement non collectif conformément aux articles 3 et 4 de l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Le contrôle technique exercé par la collectivité sur les systèmes d'assainissement non collectif comprend :

Pour les installations neuves ou à réhabiliter ; un examen préalable de la conception, et une vérification de l'exécution avant remblayage ;

Pour les autres installations : vérifier l'existence d'une installation, vérifier le bon fonctionnement et l'entretien de l'installation, évaluer les dangers pour la santé des personnes ou les risques avérés de pollution de l'environnement, évaluer une éventuelle non-conformité de l'installation.

Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de la commune de DENÉE permet conformément à L'Art. L 2224 – 10 du CGCT de définir les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

Par décision de la MRAE en date du 10 septembre 2025, le projet d'élaboration du ZAEU de la commune de DENÉE présenté par la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA) est dispensé d'évaluation environnementale.

6.1 - Généralités.

Chaque logement de la zone d'étude doit être assaini conformément à la réglementation en vigueur ; il existe plusieurs types de systèmes d'évacuation de EU et des EP.

Systèmes collectifs séparatifs :

Les riverains sont desservis par un réseau d'EU strictes, affecté à l'évacuation des EU domestiques (eaux vannes et eaux ménagères).

Le réseau d'EU aboutit à un système de traitement des eaux (station d'épuration), le réseau d'EP, quand il existe, se rejette directement dans le milieu superficiel.

Ce type de système permet d'évacuer rapidement et efficacement les eaux les plus polluées, sans aucun contact avec l'extérieur et d'assurer un fonctionnement régulier de l'unité de traitement.

Systèmes collectifs unitaires :

Les EU et les EP sont collectées par un réseau unique qui est en général muni de réservoirs d'orage permettant le rejet d'une partie des eaux lors de pluies importantes, vers le milieu naturel.

Ce système s'impose dès qu'il n'est pas possible d'envisager économiquement un réseau séparatif et une reprise des branchements particuliers.

Systèmes d'assainissement non collectifs. :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Elles correspondent à tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des EU domestiques traitées des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des EU et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs EU avant de les rejeter dans le milieu naturel.

L'ANC est reconnu comme une solution à part entière, alternative à l'assainissement collectif et moins aussi efficace.

Les systèmes d'assainissement de la CCLLA sont de types collectifs séparatifs dans les secteurs desservis par les réseaux de collecte.

L'entretien des réseaux ('EU) a été délégué par la collectivité à SUEZ depuis le 1^{er} juillet 2014.

Le territoire de la zone d'étude s'étend sur une surface de 16 km².

6.2 - L'assainissement non collectif de la commune de DENÉE.

251 installations d'assainissement non collectif des EU desservant 510 habitants, sont décomptées sur le territoire communal.

La Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA) dispose depuis le 1^{er} janvier 2021, d'un service assainissement pour superviser le bon fonctionnement de ces installations.

Il assure les missions suivantes :

Contrôle des installations neuves et réhabilitées,

Contrôle périodique des installations existantes,

Contrôle des installations dans le cadre d'une vente.

Toutes les installations d'assainissement non collectif du territoire communal ont été contrôlées depuis 2021, et 26,7 % d'entre elles sont conformes.

6.3 - L'assainissement collectif de la commune de DENÉE.

Le système d'assainissement collectif du territoire communal comporte :

- 7620 ml de réseau gravitaire séparatif des EU ;
- 1490 ml de réseau de refoulement, trois postes de refoulement et trois « Trop-pleins » ;
- la station d'épuration (STEP) est une station de type « boues activées » d'une capacité nominale de traitement de 1200 EH , mise en service en 2017.
- sa capacité organique est de 72 kg DBO5/j avec un taux de charge de 38 % ;
- sa capacité hydraulique est de 330 m³ avec un taux de charge hydraulique NB 28% et un taux de charge hydraulique NH 59 %.

Ces capacités de traitement et les flux futurs ont été établis sur la base d'une réduction des eaux claires parasites permanentes (ECP) indiquée au schéma directeur 2024, et des évolutions de la population prévue au PLU projeté. Ainsi la charge de pollution supplémentaire parvenant à la STEP devrait être de l'ordre de 113 EH à l'horizon 10ans.

Charge organique : la STEP a la capacité de traiter sans modification, la charge organique future.

Charge Hydraulique : les travaux projetés devraient permettre de réduire de 29,6 m³/j les volumes d'ECP et de 72 m² la surface active.

L'actuelle STEP de la commune de DENÉE aura la capacité de traiter la charge organique future liée à l'urbanisation du PLU projeté.

La charge hydraulique future sera dépassée lors de pluie mensuelle de 15 mm avec un volume total de 363 m³/j pour une capacité de 330 m³/j.

Plan de zonage.

Etude relative à l'extension du réseau collectif.

Une étude technico-économique de l'extension du réseau d'assainissement collectif à certains hameaux et écarts actuellement en ANC a été réalisée. Dans cette étude les paramètres suivants ont été pris en compte :

- la faisabilité de la mise en place d'un assainissement collectif,
- la faisabilité de la rénovation des ANC non conformes dans ces différents hameaux,
- le coût de chacune de ces deux hypothèses.

Les résultats de cette étude montrent que la réhabilitation des ANC dans les hameaux étudiés s'avère moins coûteuse.

Enfin, du point de vue de l'exploitation, le maintien des ANC sera plus simple.

La gestion des petites unités de traitement (- 50 EH) est souvent chronophage et complexe en raison de la variabilité des flux entrants.

Par ailleurs, les hameaux de Port Thibault, des Airaux, des Jubeaux et de Mantelon sont partiellement voire totalement inondables.

Proposition de zonage.

Le choix de zone d'assainissement collectif est appuyé sur le secteur actuellement couvert. Les projets d'urbanisation sont intégrés dans le nouveau zonage (ZAEU) et le découpage de la zone d'assainissement collectif a été modifiée pour tenir compte du zonage du PLU, des parcelles desservies par l'assainissement collectif (AC) mais actuellement zonées en non collectif (NC).

Un secteur de la route d'ANGERS est mis en assainissement collectif sous réserve que l'OAP thématique des parcelles ZE 88, 89, 92 soit réalisée.

VII – la composition du dossier unique soumis à l'enquête.

Pour chacun des quatre objets soumis à l'enquête publique, un dossier spécifique a été constitué par :

- **le Bureau d'études d'urbanisme Auddicé Val de Loire**, 3 Rue des petites granges, 49400 SAUMUR en collaboration avec la commune de DENÉE, pour la révision du PLU,
- la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA) pour l'actualisation du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU),
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sous l'autorité du Préfet de Région pour l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP),
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles sous l'autorité du Préfet de Région pour la création des Périmètres Délimités des Abords des trois monuments historiques du château de Mantelon, de l'église et son presbytère et du Domaine de la Noue.

Enfin, un dossier commun aux quatre objets de l'enquête publique unique regroupait l'arrêté de prescription et d'organisation de l'enquête publique N° 2025 – 60 du 15 septembre 2025, l'avis d'enquête, la désignation du commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de NANTES n° E 25000119/49 en date du 27 mai 2025, et le registre d'enquête unique destiné à recevoir les observations du public.

Le dossier de révision du PLU de DENÉE se compose de :

- d'un opusculé regroupant les textes réglementaires relatifs à l'enquête publique,
- d'une note de présentation non technique,
- des délibérations du conseil municipal relatives au projet de révision du PLU,
- des avis des PPA -PPC,
- du mémoire-en réponse aux avis des PPA – PPC,
- du rapport de présentation du projet de révision du PLU comprenant trois tomes,
- Tome 1 : le diagnostic et l'état initial de l'environnement,
- Tome 2 : la justification des choix et l'évaluation environnementale,
- Tome 3 : le volet environnemental de l'évaluation environnementale et l'atlas des zones humides et du bocage,
- du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- du règlement graphique,
- du règlement écrit,
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- des annexes sanitaires (et numériques).

Le commissaire-enquêteur estime satisfaisant le contenu du dossier de révision du PLU, globalement bien constitué, richement illustré de photos plans et schémas même si quelques redites apparaissent. Chaque évolution territoriale est présentée de manière compréhensible et argumentée de schémas, plans et photos aériennes.

Le projet d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PAVAP) se compose de :

- un rapport de présentation comportant une présentation générale, une évaluation de la ZPPAUP, un inventaire du patrimoine historique, paysager, urbain et architectural ;
- un règlement écrit ;
- un règlement graphique ;
- les avis des PPA – PPC.

Le commissaire-enquêteur considère que le dossier mis à la disposition du public est bien présenté et articulé ; les textes sont accompagnés de nombreuses photos et schémas qui en facilitent la compréhension.

Le projet de création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) du Château de Mantelon, de l'Eglise et son Presbytère et du Domaine de la Noue.

Ce dossier comprend trois sous-dossiers : un par monument historique. Tous sont composés et articulés de la même manière :

- un préambule qui précise les objectifs et le contenu de l'étude du PDA,
- un rappel du cadre juridique,
- une présentation du contexte et du monument historique,
- un diagnostic patrimonial et paysager,
- une proposition de périmètre délimité des abords du monument historique.

Le commissaire-enquêteur estime que les dossiers mis à la disposition du public sont agréables à consulter du fait d'une rédaction s'appuyant sur un vocabulaire simple et une illustration enrichie de nombreuses photos et cartes.

Le projet d'actualisation du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU) fait l'objet d'un dossier de quarante pages.

Il comprend un rapport de présentation comportant :

- les objectifs de l'étude,
- le dispositif réglementaire,
- une note explicative,
- une présentation de l'assainissement non collectif communal,
- une présentation de l'assainissement collectif communal,
- une proposition de plan de zonage,
- un avis de la MRAE,
- la délibération du conseil de Communauté du 10 juillet 2025.

Le commissaire-enquêteur observe que le dossier propose une évolution du zonage conforme aux évolutions urbaines.

VIII - Les avis des PPA-PPC

Par courrier en date du 04 juillet 2025 le maire de la commune de DENÉE a notifié le projet de révision du PLU, aux PPA -PPC suivants :

La MRAE, l'Etat, la DDT, l'ARS, la CDPENAF, l'INAO, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, la Chambre d'Agriculture, la Chambre du Commerce et de l'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le CRPF, le PMLA, la CCLLA, le Département, le SDIS, RTE, les Commune de MOZÉ/LOUET, BOUCHEMAINE, MURS ERIGNE, BEHUARD, ROCHEFORT / LOIRE, St JEAN DE LA CROIX, SAVENNIERES, la SAUR, ENEDIS,

8.1 - Avis émis sur le projet de révision du PLU

Avis de l'Etat (DDT).

Par courrier en date du 07 octobre 2025, la Direction Départementale des Territoires émet un avis favorable au projet de PLU de Denée sous réserve de la prise compte des observations suivantes :

- de présenter l'analyse de la consommation passée sur les dix dernières années avant l'arrêt du projet (art L 151 – 4 du CU) ;
- de garantir une meilleure prise en compte des paysages sur le périmètre UNESCO dans le projet via l'identification d'un objectif dans le PADD et d'une traduction dans le règlement (zonage protecteur) ;
- de réglementer les piscines en zone « A » et « N » ;

- d'apporter des justifications concernant le potentiel retenu de 7 logements en changement de destination ;
- dans le cas des bâtiments identifiés pour permettre un changement de destination situés en zone PPRI, que les possibilités d'évolution envisagées soient conformes au règlement du PPRI.

Assainissement

- assurer un raccordement au réseau d'eaux usées des habitations de l'OAP « le Plessis » conjugués avec les travaux permettant de réduire les eaux parasites collectées.

Préservation des enjeux environnementaux

- le choix opéré dans le projet de règlement de permettre les constructions agricoles, ainsi que les extensions et annexes mesurées, sur des zones humides repérées sur le plan de zonage pose question et doit, à minima, faire l'objet de justification s dans le rapport de présentation.

Risques naturels

- Les risques naturels et technologiques ont bien été identifiés dans le rapport de présentation. Le PLU ne prévoit pas de zone à urbaniser en zone inondable du PPRI, ni de nouvelle zone urbaine dans le zonage PPRI par rapport au PLU en vigueur.

Avis de la CDPNAF.

Les changements de destination (16 bâtiments).

La CDPNAF estime que globalement les bâtiments identifiés pour un changement de destination répondent aux critères de la charte Agriculture et Urbanisme ; toutefois le Projet n°4 (Souvigné), l'usage du bâtiment situé en face du projet doit être précisé : s'agit-il d'un bâtiment à

Les projets n° 5 et 16 semblent ne pas correspondre à la réglementation relative aux changements de destination ; les photos des projets n° 10 et 16 ne correspondent pas aux bâtiments identifiés sur le plan.

En zone RN du PPRI, pour trois des quatre projets il est indiqué sur les fiches d'identification que la sous-destination retenue est « hébergement » et pour l'autre bâtiment les sous-destinations indiquées sont « hébergement » et « logement » ; au vu de la réglementation du PPRI visant à ne pas augmenter la vulnérabilité du territoire, **la sous-destination « logement » en zone RN du PPRI ne doit pas être envisagée.**

PLU - Enjeux environnementaux

Concernant les enjeux environnementaux, la CDPNAF demande que le règlement du PLU projeté soit revu en cohérence avec le projet de règlement du PVAP.

Avis de l'INAO.

OAP du Puy Chartrain

La parcelle sur laquelle l'OAP est projetée, est classée en AOC ; ce renseignement est bien mentionné dans l'évaluation environnementale qui précise que la parcelle concernée n'est pas plantée en vigne et que la configuration du terrain n'est peut-être pas propice à une exploitation viticole en méthode conventionnelle. **L'INAO estime que son avis aurait dû être requis.**

Avis de la MRAE.

Par décision émise le 03 septembre 2025, la MRAE estime que le projet de PLU s'attache notamment à réduire la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente et à protéger de nombreux éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Evaluation environnementale du PLU projeté.

Toutefois, la MRAE relève les manques relatifs à la justification des choix effectués en particulier ceux concernant la suppression de la totalité des protections en EBC (Espace Boisé Classé) actuellement en vigueur.

L'état initial du territoire et les secteurs ouverts à l'urbanisation doit être complété (zones humides, inventaires écologiques, secteurs concernés tels que l'OAP « le Plessis », l'ER3) ainsi que la démarche ERC associée.

La situation du poste de refoulement de Port Thibault doit amener la collectivité à conditionner l'urbanisation au niveau de l'OAP du Plessis, à la réalisation des travaux de réduction des eaux parasites, à même de garantir une qualité des rejets compatibles avec les milieux récepteurs.

Protection des secteurs à forte sensibilité paysagère et patrimoniale.

Concernant les importants enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire, le futur PLU devra notamment améliorer la protection des secteurs à forte sensibilité paysagère du territoire, par exemple via la création d'un sous-zonage plus protecteur, et des cônes de visibilité identifiés.

De même, le PLU projeté doit également encadrer davantage les futures installations en densification de la ZA mixte du Puits Rouillon afin de limiter les nuisances potentielles sur les habitations présentes.

Enfin, le projet de PLU gagnerait à approfondir la réflexion sur les mobilités et la réduction de la part de la voiture et à intégrer des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments.

Symbole	Nom officiel de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Acte l'ayant institué (arrêté, décret,...)	OBJET DE LA SERVITUDE
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Code des transports Articles R6352-1 à 9 et L6352-1.	Arrêté et circulaire du 25/07/1990	Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome

Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile

Par courrier en date du 31 juillet 2025, la Direction Générale de l'Aviation Civile demande de modifier la liste des servitudes d'utilité publique dans la mesure où les textes qui permettent d'instituer la servitude T7 sont erronés, selon les éléments ci-dessous mentionnés.

Avis de la EMZD - RENNES

Par courrier en date du 23 juillet 2025, l'Etat-Major de Zonz de Défense Ouest fait savoir qu'il n'a aucune observation à émettre sur le projet de PLU de la commune de DENÉE.

Avis de RTE

Par courrier en date du 05 août 2025, Réseau de Transport d'Electricité de NANTES fait savoir qu'il n'a aucune observation à émettre sur le projet de PLU de la commune de DENÉE.

Avis de l'IGN.

L'Institut Géographique National rappelle que la loi du 06 juillet 1943 relative à l'exécution des travaux géodésiques et cadastraux et à la conservation des signaux, bornes et repères, a habilité la Gendarmerie Nationale à les surveiller.

La conservation de ces installations donne lieu à l'établissement d'une servitude d'utilité publique sur les terrains où elles sont implantées et leur surveillance est confiée aux maires.

Ces installations sont utilisées par l'IGN pour les levés et l'entretien de la cartographie de la France, par les services publics (cadastre, génie rural, équipement, armées), les services techniques et l'aménagement du territoire.

L'intérêt général exige donc la bonne conservation de ces éléments permanent, patrimoine national utile à tous.

8.2 - Avis émis sur le projet de PVAP.

Avis de la MRAE

Par correspondance en date du 16 septembre 2025, la MRAE considère :

- que le PVAP doit permettre de compléter l'inventaire di patrimoine bâti, de prendre en compte des objectifs environnementaux et de régler les difficultés réglementaires.
- que le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) n'est pas modifié.
- que les zonages ont évolué par rapport à la ZPPAUP, ainsi le territoire couvert par le PVAP comprend 4 sous-secteurs : 1 Centralité, 2 Mantelon 3 Le Plateau, 4 La Vallée.

Le PVAP projeté encadre la gestion des constructions neuves et nouvelles clôtures (qui doivent permettre localement le passage de la petite faune), **les améliorations thermiques sur le bâti ancien, la pose de panneaux photovoltaïques** et l'utilisation de matériaux locaux voire biosourcés afin de permettre un équilibre entre protection du paysage et développement urbain. **Enfin, il prône la préservation de la ripisylve, des haies et des zones humides.**

Pour ce qui concerne l'intégration des opérations d'aménagement dans le paysage, de la préservation et de la valorisation des espaces remarquables, mais aussi des continuités écologiques (notamment les haies), les objectifs du PVAP apparaissent compatibles avec les prescriptions du SCoT.

Le dossier précise que le PVAP projeté est établi en cohérence avec le PLU de DENÉE ; **il paraît compatible avec le futur PLU et avec son projet d'aménagement et de développement durable.**

Toutefois, l'interdiction des constructions neuves en zone urbaine paraît en opposition avec les objectifs de sobriété foncière et de densification du tissu urbain existant liés à la trajectoire ZAN. Le règlement du PLU en vigueur ne traitant pas du sujet des piscines, le règlement du PVAP doit limiter l'emprise au sol des piscines en zones « A » et « N » du PLU et fixer une distance d'implantation vis-à-vis de la construction principale.

Enfin, le PVAP projeté n'apparaît pas susceptible de porter atteinte à des éléments d'intérêt ayant conduit à la désignation des Zones Natura 2000 et des ZNIEFF du territoire et des points de vue et perspectives paysagères y sont intégrées dans le but de les protéger.

Le projet de PVAP présenté à l'avis de la MRAE n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La MRAE recommande de justifier de l'interdiction des nouvelles constructions en zone urbaine en cohérence avec le respect des objectifs de la trajectoire ZAN et de limiter l'impact foncier des piscines en zones « A » et « N » du PLU.

Avis des Services de l'Etat

Par correspondance en date du 17 février 2025, le Préfet de Maine-et-Loire émet les remarques suivantes sur le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Le PVAP est prévu pour faciliter la gestion et la mise en valeur du SPR. Il permet la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers en tenant compte des dernières évolutions législatives.

Je note que le rapport de présentation du PVAP projeté a été complété ainsi que le règlement graphique qui opère un repérage plus large avec l'identification du patrimoine vernaculaire.

Le projet de PVAP est établi en cohérence avec le PLU en cours d'élaboration. Le rapport de présentation consacre une partie à l'analyse de la compatibilité du projet avec le PADD du PLU en vigueur et avec le dernier PADD débattu en conseil municipal dans le cadre de la révision générale du PLU.

En cohérence avec les orientations du PADD en vigueur, le PVAP participe en effet à préserver et valoriser les patrimoines recensés dans le diagnostic et accompagne ou précise les orientations du PADD en matière d'espaces naturels ou bâtis.

Le projet de PVAP a ainsi pour objet de protéger et valoriser le patrimoine architectural. Il encadre la préservation de la trame viaire, la gestion des constructions neuves et des nouvelles clôtures, la préservation des parcs et jardins, la végétalisation des espaces publics et la mise en valeur des paysages.

Le choix d'interdire les constructions neuves en zone urbaine aurait pu être davantage justifié au regard des objectifs de sobriété foncière et de densification du tissu urbain liés à la trajectoire ZAN. Ce sujet aurait dû être abordé dans la partie traitant de la cohérence PADD/PVAP.

Les objectifs du PVAP semblent compatibles avec les prescriptions du SCoT pour ce qui concerne l'intégration des opérations d'aménagement dans le paysage, de préservation et de valorisation des espaces remarquables mais également en ce qui concerne leurs règlements écrits et graphiques et les projets d'aménagements prévus dans le PLU et encadrés par des OAP.

La commune de DENÉE se distingue par la qualité de son patrimoine architectural et la singularité de son urbanisme, mais également par la grande richesse et le caractère remarquable de son patrimoine paysager et naturel caractéristique du val inondable de la Loire.

Une partie conséquente du territoire communal est située dans le périmètre du site classé Confluence Main-Loire et des Côteaux angevins ; à ce titre, le cadre juridique doit explicitement mentionner cette servitude (AC2) en précisant que dans les secteurs concernés,

l'ensemble des travaux modifiant l'état des lieux sont soumis à la décision conforme du ministre en charge des sites ou du préfet de département en fonction de la nature et de l'importance des travaux.

L'articulation de ces servitudes avec celles du PVAP (AC4) et des monuments historiques (AC1 cf. château de Mantelon) et leurs incidences réglementaires qui s'appliquent à tout occupant, propriétaire ou gestionnaire des lieux mériteraient d'être précisées dans une annexe technique destinée à expliquer et simplifier les démarches.

La superposition des servitudes patrimoniales a en effet pour conséquence, de complexifier la lisibilité des dispositifs applicables, aussi bien pour la collectivité que pour les particuliers, voire les services.

Dans un environnement très contraint soumis aux crues de la Loire, l'architecture globalement très composite résulte ici d'extensions successives, modestes, économes en surface.

Dans le même esprit, de nouvelles adaptations mesurées doivent être permises, au cas par cas, adaptées aux spécificités du parcellaire, à la disponibilité foncière, à l'état sanitaire objectif du bâti, aux contraintes de desserte.

Avis du Conseil Départemental.

Par courrier en date du 27 janvier 2025, la Présidente du Conseil Départemental émet un avis favorable au projet de PVAP tel qu'il a été communiqué.

Avis de DRAC.

Par courrier en date du 23 février 2025, la directrice de la Direction Régionale des Affaires Culturelles transmet l'avis favorable de la DRAC émis à l'unanimité. Elle recommande que la servitude AC2 soit mentionnée dans le règlement écrit du PVAP et demande que l'inventaire d'éléments paysagers relevant du domaine végétal à préserver soit complété.

8.3 - Avis émis sur l'actualisation du réseau d'assainissement.

Avis de la MRAE

La situation du poste de refoulement de Port Thibault doit amener la collectivité à conditionner l'urbanisation au niveau de l'OAP du Plessis, à la réalisation des travaux de réduction des eaux parasites, à même de garantir une qualité des rejets compatibles avec les milieux récepteurs.

Avis des services de l'Etat.

L'OAP « Le Plessis » est située sur le bassin versant du poste de refoulement de Port Thibault où les déversements importants via le trop plein du poste sont observés. Les travaux de raccordement au réseau d'eaux usées des habitations de cette OAP devront être conjugués avec des travaux permettant de réduire les eaux parasites collectées.

Parmi les PPA -PPC sollicités pour avis sur le projet de PLU par courrier en date du 04 juillet 2025, plusieurs d'entre elle n'ont pas répondu à la demande. L'absence de réponse de leur part dans le délai fixé pour répondre (3 mois), est considéré comme avis tacite favorable.

IX – Organisation de l'enquête.

9.1 – Travaux préparatoires.

Suite à sa désignation par le Président du Tribunal Administratif de NANTES, le 16 juin à 10h en mairie de DENÉE, le Commissaire enquêteur a rencontré Madame GUILLET, Maire de la Commune de DENÉE ; Monsieur ACHER-DUBOIS, responsable assainissement à la Communauté de communes Loire-Layon-Aubance, participait à cette réunion.

Au cours de cette réunion, les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête ont été arrêtées ; la date de publication de l'arrêté portant organisation de l'enquête publique ainsi que les modalités d'affichage ont été fixées ; la date de mise en place du dossier d'enquête et du registre au siège de l'enquête a été déterminée et les modalités de récupération en fin d'enquête, du registre et du certificat d'affichage ont été définies.

Publicité.

Par voie de Presse.

La publicité de l'enquête a été réalisée par la voie de la presse locale à la rubrique des « annonces judiciaires et légales » des journaux suivants : - « Ouest-France » et « Le Courrier de l'Ouest » du 30 septembre 2025 et du 08 octobre 2025

Par voie d'affichage.

La publicité de l'enquête par voie d'affichage a été effectuée au siège de l'enquête, à la mairie de DENÉE, sur les panneaux d'affichage dédiés à l'information du public. En outre, des panneaux d'affichage plastifiés, supportant les affiches réglementaires (de format A3 portant écritures noires sur fond jaune), ont été placés aux entrées de la commune, en bordure des principaux axes de communication desservant la commune.

Pendant toute la durée de l'enquête publique le dossier (sur support « papier ») a été placé à la disposition du public en mairie.

Accès au dossier d'enquête

Par internet : L'intégralité du dossier soumis à l'enquête publique a été placée à la disposition du public sur le site internet de la Commune dès le premier jour de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête.

Par consultation : Le public pouvait également consulter le dossier d'enquête sur support « papier » : - au siège de l'enquête en mairie de DENÉE. Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consulter le dossier d'enquête publique. Enfin, pendant toute la durée de l'enquête publique, toute personne sur sa demande et à ses frais, pouvait obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la Mairie.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait adresser ses observations et propositions écrites au commissaire-enquêteur :

- par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire-enquêteur – Projet de Révision du PLU, 3 Rue du 08 mai - 49190 DENÉE.

- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete.publique@mairie-denee.fr

Les observations et propositions du public transmises par courrier postal ou électronique ainsi que les observations inscrites dans les registres d'enquêtes étaient consultables sur le site internet à l'adresse suivante : <https://www.mairie-denee.fr>

- Visite du Site.

Le 13 septembre 2025 entre 14h et 15h30, le commissaire enquêteur a effectué une visite du territoire communal en compagnie de Madame guillet, maire de la commune ; cette visite a permis au commissaire-enquêteur d'apprécier la diversité des paysages et la richesse du patrimoine naturel et architectural.

- Contrôle de l'affichage.

Avant la période d'enquête le commissaire-enquêteur a effectué une vérification de l'affichage mis en place par les services municipaux et au cours de la période d'enquête, à l'occasion des déplacements qu'il a effectués pour se rendre aux permanences qu'il a assurées.

9.2 - Déroulement de l'enquête.

Durée de l'enquête : L'enquête s'est déroulée du mercredi 15 octobre 2025 à 09h00 au vendredi 14 novembre 2025 à 12h00, soit pendant une durée de trente (30) jours consécutifs.

Permanences : Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recueillir ses observations et propositions à la mairie de DENÉE

- le 14 octobre 2025 de 09h00 à 12h00,

- le 31 octobre 2025 de 09h00 à 12h00,

- le 14 novembre 2025 de 09h00 à 12h00.

Climat de l'enquête : L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur, dans un climat serein. Il faut souligner que le commissaire-enquêteur a reçu un excellent accueil et toutes les dispositions nécessaires pour qu'il reçoive le public dans de bonnes conditions, ont été prises.

9.3 - Clôture de l'enquête.

L'enquête s'est achevée le vendredi 14 novembre 2025 à 12h00. La population de DENÉE a modestement participé à l'enquête publique ; au cours des trois permanences qu'il a tenues pendant la durée de l'enquête, le commissaire-enquêteur a enregistré trois (3) observations écrites relatives au PLU, six (6) observations orales relatives au PLU, deux (2) observations orales relatives au PVAP ; enfin il a reçu 10 visites relatives, pour deux (2) d'entre elles au PLU, pour cinq (5) d'entre elles au PDA et pour deux (2) d'entre elles au PVAP.

	Visites	Obs. orales	Obs. écrites	@
PLU	2	6	2	1
PVAP	3	2	0	0
PDA	5	0	0	0
Sch.Assin.t	0	0	0	0
Total	10	8	2	1

Le registre d'enquête placé à la disposition du public au siège de l'enquête a été clos par le commissaire-enquêteur le vendredi 14 novembre 2025 à la fin de la dernière permanence.

9.4 – Bilan de l'EP : Les Observations enregistrées.

Les observations écrites émanent de :

- Mr CESBRON demeurant 553 route des Grands Moulins 49190 DENÉE qui demande la constructibilité de la parcelle ZM 64 dont il est propriétaire ;

Avis du CE : Mr CESBRON a déjà formulé cette demande qui n'a pas reçu une réponse favorable.

- Mr Antony CHAUVEAU et Mme Laurine ALLARD, demeurant 17 la Jarretière (32 rue de la Doue) 49190 DENÉE, propriétaires de la parcelle ZR 53, demandent le maintien en zone « N » de la parcelle voisine ZR 57, afin de sauvegarder leur tranquillité et leur qualité de séjour.

Avis du CE : la parcelle ZR 57 dont Mr CHAUVEAU craint la constructibilité, est située en zone « N » du PLU projeté ; elle ne sera pas constructible.

- Mr Jacques LELAURE demeurant 31 route de MOZÉ 49190 DENÉE, propose l'aménagement au centre-bourg du poumon vert que constitue l'actuel espace « jardins » (parcelles 1322, 1323, 1324, 1325) en aire paysagée de stationnement pour véhicules (parking en épis le long de la Rue Reine Fabiola) afin de dynamiser l'activité commerciale du bourg tout en conservant le poumon vert du centre-bourg.

Avis du CE : Mr LELAURE Fait une proposition intéressante qui répond au projet de création d'une aire de stationnement au centre bourg envisagé dans le PLU projeté.

Les observations orales relatives au PLU ont été émises par :

- Mme Anne de PERTHUIS demeurant 340 Impasse du moulin neuf à Mantelon, à propos de la protection des haies bocagères sur la parcelle AD 416 dont elle est propriétaire,

Avis du CE : les haies étant protégées, la crainte de Mme de PERTHUIS n'est pas fondée.

- Mmes BERTIN-ROCHE et Mme HOLVECK demeurant chemin de la Bidetterie à DENÉE, s'inquiètent d'un zonage relatif à l'aléa « remontée de nappe » dont elles ont eu connaissance par internet (téléphone portable) ne figurant pas à l'ancien PLU.

Avis du CE : les craintes de Mmes BERTIN-ROCHE et HOLVECK ne sont pas fondées dans la mesure où après consultation du site « Géorisque », il s'avère que ne risque « remontée de nappe » n'est pas présent dans le secteur de la Bidetterie.

- Mr BLANCHARD, Mme OGER, sont venues s'informer de la constructibilité de leur parcelle,

Avis du CE ; les parcelles de Mmes BLANCHARD et OGER sont situées en zone « N » inconstructible.

- Mr BATTUT Jean-Marc demeurant à DENÉE s'oppose au classement ER04 attribué « abusivement » à la parcelle dont il est propriétaire, eu égard à sa potentielle constructibilité.

Avis du CE : des négociations doivent être menées afin de désamorcer ce début de conflit, les travaux envisagés à cet endroit étant nécessaire à sécurité routière.

Les observations orales relatives au PVAP ont été formulées par :

- Mme VANHEE Adèle demande le devenir d'un dossier de demande de changement de destination relatif à la ferme de la Blairie (parcelle AE123) déposé le 13/12/ 2024 et les démarches à effectuer en vue de la réfection de l'enduit extérieur d'un bâtiment remarquable.

Avis du CE : la réponse à cette question peut être posée à l'ABF ?

- Par l'intermédiaire de Mme GUILLET, maire de la commune de DENÉE, cette dernière demande la démolition partielle (partie récemment construite) de l'immeuble classé occupant la parcelle AE 224 au centre-bourg.

Avis du CE : le CE prend acte

Les visites relatives au PVAP : Mr CALLET Denis, Mr AUDIO Pascal sont venus s'informer sur le changement de destination des bâtiments anciens.

Les visites relatives au PLU : Mr LE MENER, Mme COUSIN-CHERBUY sont venus s'informer sur le PLU.

Les visites relatives au PDA :

Conformément à la procédure, le commissaire-enquêteur a reçu Mr et Mme de NAVACELLE, propriétaires du presbytère de DENÉE, inscrit monument historique, afin de les informer sur le PDA appliqué à leur propriété.

Mr et Mme de NAVACELLE sont venus rencontrer le CE afin d'être informés sur le PDA du presbytère de DENÉE. Ils souhaitent recevoir la brochure du dossier d'enquête relative à leur propriété.

Mrs ROBERT, LEDUC et BRIAND sont venus consulter les PDA du château de Mantelon et du Domaine de La Noue.

Conformément à la procédure, le commissaire-enquêteur a reçu Mr et Mme de LAMERIE, propriétaires du Domaine de la Noue, inscrit monument historique, afin de l'informer sur le PDA appliqué à sa propriété.

Mr de LAMERIE est venu rencontrer le CE afin d'être informé sur le PDA du Domaine de La Noue ; il souhaite recevoir la brochure du dossier d'enquête relative à sa propriété.

Le propriétaire du château de Mantelon, inscrit également monument historique, demeurant à l'étranger, un courrier rédigé par le commissaire-enquêteur pour l'informer, lui fut adressé par l'intermédiaire de la Commune de DENÉE.

9.5 - Procès-verbal de synthèse

Après analyse du dossier, le commissaire-enquêteur a établi le procès-verbal de synthèse auquel étaient jointes les copies des observations enregistrées et reçues, (joint en annexes au présent rapport) conformément à l'article 9 de l'arrêté d'organisation et de prescription de l'enquête publique et l'a remis et commenté à Madame GUILLET le vendredi 21 novembre à 11h30.

9.6 - Mémoire-en-Réponse

En réponse au procès-verbal de synthèse précité, le porteur du projet, a transmis au commissaire-enquêteur, le vendredi 5 décembre 2025, par la voie du courrier électronique, son mémoire-

en-réponse qui apporte les réponses aux observations enregistrées et à la question du commissaire-enquêteur.

9.7- Avis du CE sur les réponses du porteur du projet

Mr CESBRON demeurant 553 route des Grands Moulins 49190 DENÉE

Réponse de la Collectivité

La parcelle ZM 64 se situe au sein du hameau des Grands Moulins, actuellement en zone Nh du PLU applicable. Dans le cadre de la révision du PLU, ce hameau n'a pas été retenu pour permettre une densification à vocation de logement, car l'urbanisation prévue au sein et en extension de l'enveloppe urbaine principale (bourg) suffit à répondre aux objectifs de création de logements en lien avec l'évolution démographique projetée à Denée. Le hameau des Grands Moulins sera identifié en zone Agricole, où est autorisée l'évolution limitée des habitations existantes (extension et annexes) sous conditions.

Avis du C.E. ; le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Mr Antony CHAUVEAU et Mme Laurine ALLARD, demeurant 17 la Jarretière (32 rue de la Doue) 49190 DENÉE, propriétaires de la parcelle ZR 53, demandent le maintien en zone « N » de la parcelle voisine ZR 57, afin de sauvegarder leur tranquillité et leur qualité de séjour.

Réponse de la collectivité

La parcelle visée, actuellement située en zone Agricole du PLU applicable, se situe au lieu-dit La Jarretière. Lors de la révision du PLU, le hameau et ses alentours ont été identifiés en zone Agricole, où sont autorisées les évolutions limitées des habitations existantes (extension et annexes) sous conditions. Ce classement ne change pas sur la parcelle ZR 53 et 57 et ne devrait donc pas compromettre la tranquillité du site.

Avis du C.E. : le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse formulée par la collectivité

Mr Jacques LELAURE demeurant 31 route de MOZÉ 49190 DENÉE, propose l'aménagement au centre-bourg du poumon vert que constitue l'actuel espace « jardins » (parcelles 1322, 1323, 1324, 1325) en aire paysagée de stationnement pour véhicules (parking en épis le long de la Rue Reine Fabiola) afin de dynamiser l'activité commerciale du bourg tout en conservant le poumon vert du centre-bourg.

Réponse de la collectivité

Les numéros de parcelle semblent erronés (ancien cadastre ?), néanmoins la commune a déjà prévu un emplacement réservé pour ce type d'aménagement sur la parcelle AE 89 aux abords de la rue Reine Fabiola.

Avis du C.E. : Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Mr Jean-Marc BATTUT demeurant à Denée, s'oppose au classement ER 04 attribué « abusivement » à la parcelle dont il est propriétaire, eu égard à sa potentielle constructibilité.

Réponse de la collectivité

Le Code de l'urbanisme prévoit que le PLU « peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les

caractéristiques ». (Article L151-41 - Code de l'urbanisme). Cet emplacement réservé vise à répondre aux besoins en stationnement du centre bourg, dont l'offre est actuellement insuffisante.

Avis du C.E. : le C.E. considère qu'une information préalable aurait été bien venue et qu'elle aurait peut-être ouvert la voie à des négociations susceptibles de se dérouler dans un climat serein.

Mme Anne de PERTHUIS demeurant 340 Impasse du moulin neuf à Mantelon, est venue s'informer à propos de la protection des haies bocagères sur la parcelle AD 416 dont elle est propriétaire.

Réponse de la collectivité

La nature de la demande n'est pas indiquée.

Avis du C.E. : le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Mmes BERTIN-ROCHE et Mme HOLVECK demeurant chemin de la Bidetterie à DENÉE, s'inquiètent d'un zonage relatif à l'aléa « remontée de nappe » dont elles ont eu connaissance par internet (téléphone portable) ne figurant pas à l'ancien PLU.

Réponse de la collectivité

Les cartes sur les remontées de nappe sont issues de données plus récentes que le PLU approuvé en 2005. La révision du PLU a permis de mettre à jour les informations sur le territoire. Il s'agit de secteurs sur lesquels les constructions doivent prendre des précautions pour assurer leur bon état sanitaire par rapport à la remontée des eaux par le sol, et par rapport à la gestion des eaux pluviales. Cette remarque n'appelle pas de réponse.

Avis du C.E. : le C.E. partage l'avis de la collectivité, d'autant plus que la consultation du site « Géorisques » confirme l'absence de risque à cet endroit de la commune.

Mr BLANCHARD, Mme OGER, sont venues s'informer de la constructibilité de leur parcelle.

Réponse de la collectivité : cette remarque n'appelle pas de réponse.

Avis du C.E. : le C.E. prend acte de la réponse de la collectivité.

Question du C.E. : la commune est-elle propriétaire du secteur sur lequel est prévue l'OAP thématique « Densification » du chemin du Puy Chartrain ?

Réponse de la collectivité :

L'OAP thématique densification ne vise pas spécifiquement le secteur du Puy Chartrain situé en zone AU. Il existe une OAP sectorielle sur le site du chemin du Puy Chartrain, où les terrains sont actuellement de propriétaires privés.

Avis du C.E. : le C.E. prend acte de la réponse de la collectivité.

Observations orales relatives au PVAP.

Mme VANHEE Adèle demande le devenir d'un dossier de demande de changement de destination relatif à la ferme de la Blairie (parcelle AE123) déposé le 13/12/2024 et les démarches à effectuer en vue de la réfection de l'enduit extérieur d'un bâtiment remarquable.

Réponse de la commune : Le changement de destination relève de la compétence du PLU et non de celle du PVAP.

En ce qui concerne le projet de réfection de l'enduit du bâti identifié dans le PVAP comme « immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur », les règles de restauration des façades en maçonnerie de moellon enduit sont les suivantes (cf. p.37 du règlement écrit) :

« Les façades enduites à la chaux sont à restaurer selon leurs dispositions d'origine.

Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine sont ré-enduites afin de correspondre à leur époque de construction ou à leur typologie constructive.

Sur les maçonneries de schiste et de moellon un enduit couvrant doit être mis en œuvre.

Les enduits se font au mortier de chaux naturelle avec des sables locaux.

Les éléments de modénature en pierre de taille ou brique sont laissés apparents. L'enduit couvrant ne vient pas en surépaisseur par rapport aux modénatures.

La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

La mise en peinture par une peinture minérale est autorisée sur les façades en enduit ciment en bon état de conservation, ne créant pas de pathologies

Sont interdits :

- **La mise en peinture des modénatures en pierre de taille ou en brique,**
- **Les baguettes d'angle,**
- **L'enduit ciment et les enduits à la chaux préformulés,**
- **L'emploi de peintures non-perméables (acryliques). »**

Après avoir pris connaissance du règlement écrit, le pétitionnaire est invité à déposer une demande d'autorisation préalable de travaux en mairie.

Avis du C.E. : Le C.E. estime qu'en ce qui concerne l'aspect technique de sa question, la réponse très complète de la collectivité devrait satisfaire Mme VANHEE qui toutefois n'est toujours pas informée sur le devenir de son dossier déposé le 13 décembre 2024, il y a presque un an.

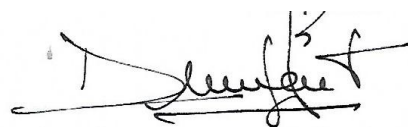
Par l'intermédiaire de Mme GUILLET, maire de la commune de DENÉE, cette dernière demande la démolition partielle (partie récemment construite) de l'immeuble classé occupant la parcelle AE 224 au centre-bourg.

Réponse de la commune : Le plan graphique du PVAP sera mis à jour afin de supprimer la protection de l'extension des années 60 accolée au bâti protégé.

Avis du C.E. : le C.E. considère que cette démarche permettra la démolition partielle de ce bâtiment (l'extension des années 60) et ainsi de revaloriser le bâtiment initial

A ANGERS le 6 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



Jean-François DUMONT

Communauté de Communes

Loire-Layon-Aubance

Commune de DENÉE

Enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), à la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de trois monuments historiques et à la révision du schéma communal d'assainissement.



Seconde partie

Conclusions du commissaire-Enquêteur

Sommaire

I - Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de DENÉE.	77
II – Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).	84
III – Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques	88
IV- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur le projet d'actualisation du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU) sur le territoire de la commune de DENÉE.....	90

I - Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de DENÉE.

La commune de DENÉE s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2005. Il a fait l'objet de deux modifications, la première approuvée le 27 juillet 2009, la seconde, le 06 septembre 2010. Sa révision générale est motivée par :

- l'ancienneté du PLU en vigueur,
- la mise en conformité du PLU en vigueur avec les réglementations nouvelles,
- l'ouverture à l'urbanisation en densification du bâti existant et en renouvellement urbain de deux secteurs classés en zone « 1 AU » et « U » du règlement graphique du PLU projeté,
- la présence au PLU en vigueur, d'une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans qui ont suivi sa création, n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI (CCLLA) compétent, ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par délibération en date du 27 avril 2021, Mme Le Maire et son conseil municipal ont décidé de prescrire la révision générale du PLU.

Soumise à enquête publique, en application de l'art. L 153 – 41 du code de l'urbanisme, la révision du PLU a été menée conjointement à trois autres procédures d'évolution du document d'urbanisme communal :

- l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP),
- la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de trois monuments historiques,
- la révision de son zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU).

Ces quatre dossiers font l'objet de l'enquête publique qui a été prescrite par la commune de DENÉE et conduite par le commissaire-enquêteur. Au vu des évolutions à apporter au PLUi, le projet de révision a donné lieu à une concertation préalable et Il a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA – PPC) qui n'ont émis aucun avis défavorable et à la MRAE des Pays de la Loire qui a émis un avis assorti de réserves sur l'évaluation environnementale.

Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête a été conduite, durant 30 jours consécutifs du mercredi 15 octobre 2025 à 9h00 au vendredi 15 novembre 2025 à 12h00 et s'est déroulée de manière satisfaisante, conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête publique n° 2025-60 en date du 15 septembre 2025.

Afin d'éviter l'alourdissement excessif de procédures successives, la commune, autorité organisatrice, avait fait le choix de procéder, comme l'y autorise l'article L.123-6 du code de l'environnement, à une enquête publique unique lui permettant de mener simultanément plusieurs enquêtes dont celle relative à la révision du PLU. Les conditions nécessaires à son organisation ont bien été réunies, le dossier soumis à l'enquête unique comportant bien l'ensemble des pièces et éléments exigés au titre de chacun des projets.

Son organisation a donné lieu, en liens étroits avec le commissaire-enquêteur à une préparation rigoureuse.

Qualité de l'information du public et respect des dispositions réglementaires

La publicité de l'enquête a été réalisée selon les modalités suivantes :

- **par publication dans la presse locale** ;
- **par publication dans le bulletin municipal** de la commune siège de l'enquête ;
- **par affichage de l'avis d'enquête** :
 - sur des affiches de format A₂ réglementaires à fond jaune portant le texte en caractères noirs, mises en place en entrée de commune et en mairie sur les panneaux d'affichage des informations destinées au public ;
- **par voie dématérialisée**, sur le site de la mairie : [enquête. publique@mairie-denee.fr](mailto:enquete publique@mairie-denee.fr)
- **sur support « papier »**, au siège de l'enquête, en mairie de DENÉE

Avis du commissaire-enquêteur sur la publicité :

La publicité a été réalisée selon les modalités prescrites par le code de l'environnement et la réglementation relative à la publicité de l'enquête a été appliquée. Les affiches jaunes placées notamment aux entrées de la commune, étaient de nature à attirer l'attention des passants ; malgré cela, le public n'a que modestement participé.

Cependant, je considère que toutes les mesures réglementaires et nécessaires à l'information du public sur le projet et sur le déroulement de l'enquête, ont bien été prises.

Qualité du dossier

Le dossier présenté à l'enquête est conforme à la réglementation ; il comporte toutes les pièces exigées cf. paragraphe VII du rapport d'enquête.

J'observe que la composition du dossier présenté à l'enquête répond aux obligations des textes en vigueur et que le public pouvait y accéder dans les conditions requises par les règlements.

D'une présentation simple et d'une architecture rigoureuse, richement agrémenté de nombreux documents cartographiques, photographiques et de schémas clairs, le dossier est d'une lecture aisée et agréable malgré quelques « redites » et comporte tous les renseignements utiles et indispensables à sa compréhension et à l'information du public.

Accès du public au dossier et dépôt d'observation.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était mis à disposition du public :

- sur support papier au siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;

Le public pouvait présenter ses observations et propositions

- a) - en les consignant sur le registre d'enquête,
- b) - en les adressant par correspondance au CE en mairie de DENÉE
- c) - par courriel à l'adresse : enquete publique@mairie-denee.fr ;
- d) - en rencontrant le commissaire enquêteur lors d'une permanence et en lui demandant le cas échéant de rapporter son observation faite par oral.

- e) Les observations du registre étaient consultables directement dans le registre. Les observations par courrier étaient consultables dans le registre au siège de l'enquête ; Les courriels étaient imprimés puis annexés au registre du siège de l'enquête.

Avis du CE :

J'estime que le public pouvait consulter le dossier et présenter ses observations avec toutes les modalités et facilités prescrites par la réglementation.

Déroulement de l'enquête

Conformément à l'arrêté n°2025 - 60 du 15 septembre 2025 portant prescription et organisation de l'enquête publique, celle-ci s'est déroulée du mercredi 15 octobre à 09h00 au vendredi 14 novembre 2025 à 12h00, soit durant 30 jours consécutifs. Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de DENÉE, au cours des trois permanences suivantes :

- Le mercredi 15 octobre 2025 de 09h00 à 12h00,
- Le vendredi 31 octobre 2025 de 09h00 à 12h00,
- Le vendredi 14 novembre 2025 de 09h00 à 12h00.

Les conditions d'accueil du public étaient excellentes ; malgré cela, ce dernier a modestement participé à l'enquête : j'ai enregistré trois (3) observations écrites relatives au PLU, six (6) observations orales relatives au PLU, deux (2) observations orales relatives au PVAP ; enfin j'ai reçu 10 visites relatives, pour deux (2) d'entre elles au PLU, pour cinq (5) d'entre elles au PDA et pour deux (2) d'entre elles au PVAP.

Bilan de l'enquête

L'enquête publique n'a pas vraiment mobilisé le public ; sa participation s'avère modeste eu égard aux moyens mis en place pour son information. Neuf observations relatives au PLU ont été enregistrées et un seul avis défavorable au projet de révision du PLU a été formulé.

Avis du C.E. sur la forme de l'enquête :

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur sous tous ses aspects : information du public, complétude du dossier et clarté suffisante, accès du public au dossier, possibilité de dépôt éventuel d'observation, déroulement de l'enquête unique.

Avis du CE sur le fond

Synthèse générale et enjeux transversaux

Le présent résumé constitue une **synthèse** du diagnostic territorial et environnemental de la commune de Denée.

Il met en lumière les principales caractéristiques du territoire, ses atouts, ses fragilités et les enjeux prioritaires à intégrer dans la révision du PLU.

Le projet de document d'urbanisme concilie :

- la **maîtrise de la croissance urbaine**,
- la **préservation du patrimoine naturel et paysager**,
- le **renforcement de la qualité de vie** des habitants.

Ces orientations s'inscrivent dans les objectifs nationaux et intercommunaux de transition écologique, d'économie des sols et de développement durable.

Bilan global du diagnostic.

Le diagnostic territorial, socio-économique, environnemental et foncier de Denée met en évidence un **territoire équilibré, attractif mais fragile**, confronté à la nécessité d'assurer une **transition maîtrisée** entre développement résidentiel et préservation des espaces naturels et agricoles. La commune bénéficie d'un **cadre de vie de qualité**, d'un environnement naturel remarquable et d'une identité paysagère forte.

Cependant, sa situation en zone périurbaine d'Angers entraîne une pression foncière croissante, qui impose une vigilance accrue en matière de consommation d'espace et de maintien des fonctions agricoles. Le bilan du précédent PLU souligne une gestion raisonnable de l'urbanisation, mais également un **manque de diversification de l'habitat** et une **faible densité urbaine**. Le vieillissement démographique et la faible part de logements accessibles ou adaptés constituent des défis importants pour les années à venir.

Sur le plan environnemental, la commune est soumise à des **contraintes majeures d'inondation** et à la nécessité **de protéger des milieux écologiques sensibles**. Ces spécificités limitent les possibilités d'urbanisation et orientent vers une stratégie de **sobriété foncière et de densification raisonnée**.

Enjeux transversaux identifiés.

Le diagnostic fait ressortir plusieurs enjeux d'intérêt communal et intercommunal dont il a été tenu compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU soumis à l'enquête publique.

1. Maîtriser la croissance urbaine et préserver le foncier agricole

L'objectif est de maintenir la vocation rurale et viticole du territoire tout en accompagnant un développement résidentiel modéré, fondé sur la densification et la requalification du bâti existant.

2. Répondre aux besoins en logement tout en favorisant la mixité

Le futur PLU devra encourager la production de logements diversifiés (petites typologies, locatif, habitat adapté) et promouvoir des opérations respectueuses du tissu urbain et du paysage.

3. Renforcer la centralité du bourg et consolider les services de proximité

Le bourg doit demeurer le cœur de vie communal : les nouveaux projets devront renforcer son attractivité commerciale et sociale, en lien avec les équipements existants.

4. Préserver les milieux naturels et la biodiversité

La protection du val du Louet, des zones humides et des haies bocagères constitue une priorité. Le PLU devra contribuer à la préservation des continuités écologiques et à la réduction des pollutions diffuses.

5. Valoriser les paysages et le patrimoine

Les composantes paysagères, les points de vue emblématiques et le patrimoine bâti traditionnel devront être intégrés dans les projets d'aménagement afin de préserver la qualité visuelle du cadre de vie.

6. Promouvoir la transition écologique et énergétique

La commune doit s'inscrire dans la stratégie du PCAET intercommunal : amélioration de la performance énergétique des bâtiments, développement des énergies renouvelables, réduction des émissions de gaz à effet de serre et promotion des mobilités actives.

7. Renforcer les mobilités douces et la connexion intercommunale

La création d'un réseau de cheminements piétons et cyclables reliant le bourg aux hameaux et aux communes voisines est un objectif prioritaire pour réduire la dépendance automobile.

8. Garantir la compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLU devra s'articuler avec le SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers, le PLH et le PCAET, garantissant la cohérence des politiques publiques à l'échelle territoriale.

Le projet de révision du PLU du territoire communal soumis à l'enquête, doit constituer un outil stratégique au service d'un développement équilibré et durable devant notamment :

- définir des **zones urbaines et à urbaniser** en cohérence avec la morphologie du bourg et la capacité des réseaux ;
- fixer des **règles de densité et de forme urbaine** adaptées à la taille de la commune ;
- protéger les **espaces agricoles, viticoles et naturels** d'intérêt paysager et écologique ;
- intégrer les objectifs de **sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** à l'horizon 2050.

La mise en œuvre de ces orientations permettra de garantir la **cohérence entre développement communal et préservation du cadre environnemental**, tout en répondant aux besoins actuels et futurs de la population.

Conclusion générale.

Le projet de révision du plan local d'Urbanisme de la commune de DENÉE soumis à l'enquête publique, a fait préalablement l'objet d'un examen minutieux des Services de l'Etat et de la MRAE des Pays de la Loire qui ont souligné un certain nombre de manquements à compléter, d'erreurs et contradictions à corriger, et formulé quelques recommandations et demandes de justification.

Dans son mémoire-en-réponse aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC), le porteur du projet s'est engagé à apporter les compléments et effectuer les corrections nécessaires avant approbation du projet de PLU.

Le territoire communal de DENÉE connaît une très haute sensibilité environnementale du fait de la richesse de son patrimoine naturel et paysager lié à sa localisation en rive gauche de la Loire, qui est de nature à contraindre fortement l'urbanisation et le développement de la commune.

En effet, la partie Nord du territoire est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO et fait l'objet d'un Plan de Protection contre le Risque Inondation (PPRI) ; trois ZNIEFF, deux Zones NATURA 2000, une ZPS, une ZSC et 430 ha de zones humides y sont identifiées.

Du fait de la richesse du patrimoine naturel, historique et architectural de la commune, la quasi-totalité du territoire communal est couvert par un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) auquel sera adjoint un Plan de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine dans lequel seront implantés trois Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des quatre monuments historiques présents sur le territoire : l'Eglise Notre Dame de l'Assomption et son presbytère, le château de Mantelon et le Domaine de la Noue.

Toutes ces mesures de protection qui concourent toutes globalement à la protection du patrimoine en général, sont difficilement compatibles avec le développement et l'urbanisation de cette commune rurale devant satisfaire aux objectifs de développement des ENR, de lutte contre les émissions de GES et des pollutions diffuses, d'amélioration thermique du bâti ancien. ...

Je m'associe pleinement à la remarque formulée par la DCPAT et partagée par la DRAC, selon laquelle : « l'articulation de ces servitudes entre elles et leurs incidences réglementaires qui s'appliquent à tout occupant, propriétaire ou gestionnaire des lieux, mériteraient d'être précisées dans une annexe technique destinée à expliquer et simplifier les démarches ».

« La superposition des servitudes patrimoniales a en effet, pour conséquences de complexifier la lisibilité des dispositifs applicables, aussi bien pour la collectivité que pour les particuliers, voire les services.

Il est permis de comparer cette superposition de mesures protectrices à un « mille-feuilles » administratif dont l'application est complexe.

Conclusions.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de DENÉE exprime une stratégie de développement maîtrisé, cohérente avec les enjeux territoriaux et environnementaux ; il s'appuie sur un diagnostic approfondi, une concertation étroite avec les acteurs locaux et une évaluation environnementale complète.

Les principaux acquis du PLU sont :

Une consommation foncière fortement réduite et encadrée ;

Une protection renforcée des espaces naturels agricoles et viticoles ;

Une diversification progressive de l'habitat dans le respect du tissu urbain existant ;

Une valorisation des paysages et du patrimoine ligérien ;

Une prise en compte effective de la transition écologique et énergétique.

Le document ainsi établi traduit la volonté de la commune d'assurer un développement durable, équilibré et solidaire, garantissant la qualité du cadre de vie pour les générations futures

Avis du commissaire-enquêteur.

En conséquence, au vu :

- Du rapport établi par le commissaire-enquêteur,
- De l'exposé des remarques et analyses qui précèdent,
- Des conclusions développées ci-dessus,
- Des observations peu nombreuses, recueillies au cours de l'enquête,
- Des engagements du porteur du projet vis-à-vis des observations des PPA – PPC,

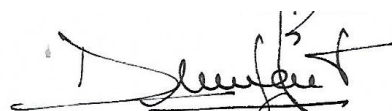
Et tenant compte :

- De l'ensemble du dossier soumis à enquête,

Sous réserve de prendre en compte les avis des Services de l'Etat et de l'AE, j'émet, en toute objectivité et impartialité, UN AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du PLU de la commune de DENÉE.

A ANGERS le 8 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



Jean-François DUMONT

II – Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Généralités.

Depuis la promulgation de la Loi du 07 juillet 2016 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de DENÉE approuvée par arrêté en 2004, est devenue de plein droit un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La ZPPAUP de la commune de DENÉE, devenue SPR couvre la moitié Nord du territoire communal et concerne le site de Mantelon, les parcelles limitrophes de l'église, la place de l'église et toutes les parcelles contiguës, le site des Grands Moulins. Elle comprend deux zones :

La zone ZA de protection du patrimoine architectural groupé : le bourg et les Grands Moulins ;

La zone ZB de protection des espaces naturels avec une sous-zone ZB a, qui correspond aux espaces paysagers composés (parcs et jardins), la vallée, Mantelon, le Moulin Neuf, les prairies à l'Ouest du bourg et les côteaux du ruisseau des Coulées jusqu'à la ferme des Ruaux.

Le SPR est une servitude d'utilité publique régie par le code du patrimoine, instituée dans un but de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Cette servitude constitue désormais, indépendamment de la protection des sites au titre du code de l'environnement, un socle préalable à la protection des espaces dans le périmètre de laquelle le choix d'un document de gestion réglementaire est ensuite opéré par la collectivité compétente, entre un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) (document d'urbanisme dont le contenu est peu différent du régime précédent) et l'établissement d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Considérant que le SPR (ancienne ZPPAUP) a atteint ses limites au regard du contexte législatif actuel, la commune de DENÉE, par arrêté en date du 29 octobre 2024, a pris la décision d'élaborer un PVAP.

Le PVAP est un document de gestion réglementaire ayant le caractère de servitude d'utilité publique qui est établi sur les parties du SPR non couvertes par un PSMV. Il est institué pour faciliter la gestion et la mise en valeur du SPR ; il permet la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers en tenant compte des dernières évolutions législatives relatives notamment aux objectifs environnementaux sur les bases d'un diagnostic complet.

L'organisation et le déroulement de l'enquête

L'élaboration du projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) a bénéficié de la procédure et des modalités de l'enquête unique, au même titre que les autres enquêtes que ce soit en termes de publicité de l'enquête, d'information du public, de la consultation du public, de la tenue des permanences.

le bilan de l'enquête et les enseignements tirés.

L'élaboration du projet de PVAP a peu mobilisé. Il est vrai que l'aspect réglementaire et technique du plan est assez peu attractif. Seulement 2 contributions ont été déposées. Elles concernent pour l'une, la technique à utiliser pour le ravalement d'une façade d'un bâtiment classé

et pour l'autre, une demande de démolition partielle (extension contemporaine) d'un bâtiment classé situé au centre-bourg.

Avis émis sur le projet de PVAP.

Avis de la MRAE

Dans sa correspondance en date du 16 septembre 2025, sans émettre un avis favorable à son sujet, l'autorité environnementale considère que

Le PVAP projeté encadre la gestion des constructions neuves, les améliorations thermiques sur le bâti ancien, la pose de panneaux photovoltaïques afin de permettre un équilibre entre protection du paysage et développement urbain. Enfin, il prône la préservation de la ripisylve, des haies et des zones humides.

Les objectifs du PVAP apparaissent compatibles avec les prescriptions du SCoT pour ce qui concerne l'intégration des opérations d'aménagement dans le paysage, de la préservation et de la valorisation des espaces remarquables, mais aussi des continuités écologiques (notamment les haies) ; il paraît compatible avec le futur PLU et avec son projet d'aménagement et de développement durable.

Enfin, le PVAP projeté n'apparaît pas susceptible de porter atteinte à des éléments d'intérêt ayant conduit à la désignation des Zones Natura 2000 et des ZNIEFF du territoire et des points de vue et perspectives paysagères y sont intégrées dans le but de les protéger.

Le projet de PVAP présenté à l'avis de la MRAE n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La MRAE recommande de justifier de l'interdiction des nouvelles constructions en zone urbaine en cohérence avec le respect des objectifs de la trajectoire ZAN et de limiter l'impact foncier des piscines en zones « A » et « N » du PLU.

Avis des Services de l'Etat

Dans la correspondance en date du 17 février 2025, le Préfet de Maine-et-Loire, sans émettre un avis favorable à son sujet, formule les remarques suivantes sur le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Le PVAP est prévu pour faciliter la gestion et la mise en valeur du SPR. Il permet la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers en tenant compte des dernières évolutions législatives.

Le rapport de présentation du PVAP projeté a été complété et le règlement graphique intègre le patrimoine vernaculaire ; le projet d'élaboration du PVAP paraît compatible avec le PLU en vigueur ainsi qu'avec le PLU projeté.

Le projet de PVAP a ainsi pour objet de protéger et valoriser le patrimoine architectural. Il encadre la préservation de la trame viaire, la gestion des constructions neuves et des nouvelles clôtures, la préservation des parcs et jardins, la végétalisation des espaces publics et la mise en valeur des paysages.

Les objectifs du PVAP semblent compatibles avec les prescriptions du SCoT pour ce qui concerne l'intégration des opérations d'aménagement dans le paysage, de préservation et de valorisation des espaces remarquables mais également en ce qui concerne leurs règlements écrits et graphiques et les projets d'aménagements prévus dans le PLU et encadrés par des OAP.

Une partie conséquente du territoire communal est située dans le périmètre du site classé Confluence Main-Loire et des Côteaux angevins ; à ce titre, le cadre juridique doit explicitement mentionner cette servitude (AC2) en précisant que dans les secteurs concernés, l'ensemble des travaux modifiant l'état des lieux sont soumis à la décision conforme du ministre en charge des sites ou du préfet de département en fonction de la nature et de l'importance des travaux.

L'articulation de ces servitudes avec celles du PVAP (AC4) et des monuments historiques (AC1 cf. château de Mantelon) et leurs incidences réglementaires qui s'appliquent à tout occupant, propriétaire ou gestionnaire des lieux mériteraient d'être précisées dans une annexe technique destinée à expliquer et simplifier les démarches.

La superposition des servitudes patrimoniales a en effet pour conséquence, de complexifier la lisibilité des dispositifs applicables, aussi bien pour la collectivité que pour les particuliers, voire les services.

Des adaptations mesurées doivent être permises, au cas par cas, adaptées aux spécificités du parcellaire, à la disponibilité foncière, à l'état sanitaire objectif du bâti, aux contraintes de desserte.

Avis du Conseil Départemental.

Par courrier en date du 27 janvier 2025, la Présidente du Conseil Départemental émet un avis favorable au projet de PVAP tel qu'il a été communiqué.

Avis de DRAC.

Par courrier en date du 23 février 2025, la directrice de la Direction Régionale des Affaires Culturelles transmet l'avis favorable de la DRAC émis à l'unanimité. Elle recommande que la servitude AC2 soit mentionnée dans le règlement écrit du PVAP et demande que l'inventaire d'éléments paysagers relevant du domaine végétal à préserver soit complété.

Conclusions générales

Le commissaire-enquêteur observe que le projet d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine n'a pas soulevé de difficultés particulières et n'a pas intéressé le public qui ne s'est pas prononcé à son sujet. Le PVAP, ainsi que le rappelle le préfet dans son avis, « est un document institué pour faciliter la gestion et la mise en valeur des enjeux patrimoniaux et paysagers » dans le cadre des évolutions législatives relatives aux enjeux environnementaux, sur la base d'un diagnostic complet ».

Avis du commissaire-enquêteur.

En conséquence, au vu :

du rapport établi par le commissaire-enquêteur,

de l'exposé des remarques et analyses qui précèdent,

des conclusions développées ci-dessus,

du faible nombre d'observations recueillies au cours de l'enquête et de leurs objets,

Et tenant compte :

de l'ensemble du dossier soumis à enquête,

des avis des Personnes Publiques Associées,

Enquête publique unique relative à la Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de DENÉE, à l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), à la création de trois périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques et à la Révision du schéma communal d'Assainissement

de la non soumission à évaluation environnementale du projet d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP),

C'est en toute objectivité et impartialité que j'émetts un avis favorable au projet d'élaboration du PVAP de la commune de DENÉE.

A ANGERS le 8 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



Jean-François DUMONT

III – Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques

Rappel du projet

Le territoire de la commune de DENÉE possède un patrimoine architectural et historique particulièrement riche puisque quatre monuments historiques classés y sont recensés :

- le château de Mantelon, (XVI - XVIII^{èmes} siècles) inscrit par arrêté du 02 octobre 2003,
- l'Eglise Notre Dame de l'Assomption (XII – XVII^{èmes} siècles) inscrite par arrêté du 26 juin 1968,
- le presbytère (XVII^{ème} siècle) inscrit par arrêté du 08 février 1968,
- le domaine de la Noue (XVII – XVIII^{èmes} siècles) inscrit par arrêté du 16 février 1995.

Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur, sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

L'étude engagée s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) et du Périmètre Délimité des Abords (PDA) et correspond à la révision de l'outil de gestion du site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune de DENÉE, les rayons d'abords des monuments historiques débordant du périmètre du SPR existant.

Elle vise à définir la servitude de protection (AC1) des monuments historiques en recherchant un périmètre de protection adapté de façon à désigner les ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui participent à l'environnement des monuments historiques inscrits pour en préserver le caractère ou contribuer aux dispositions de l'article L 621 – 30 du code du patrimoine.

Ces périmètres proposent ainsi de modifier les précédents périmètres déterminés par une zone circulaire d'un rayon de 500 mètres centré sur chacun des monuments classés en l'adaptant à la réalité du terrain, notamment du parcellaire, afin d'appliquer la servitude en fonction de la cohérence du tissu urbain.

Cadre juridique et réglementaire.

Code du patrimoine : articles L 621 – 30 et L 621 – 31 ; R.621 – 92 à R.621 – 95 ;

Code l'environnement : articles L 123 – 1 à L 123 – 18 ; R 123 – 1 à R 123 – 27. Et du site classé

L'autorité responsable de la procédure, dans le département du Maine-et-Loire, est l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), Cité administrative Bâtiment M, 15 bis Rue Dupetit-Thouars, 49047 ANGERS. Au cas où l'enquête publique unique aurait une conclusion favorable, le préfet de région prendra un arrêté approuvant les nouveaux périmètres, en remplacement des rayons de 500 mètres.

Cette nouvelle servitude se substituera à celle existante dans le PLU en vigueur ; au sein de ce périmètre, la notion de co-visibilité n'existe plus et tous les avis de l'ABF sont conformes.

L'enquête unique et la participation du public.

Le projet de création des trois PDA des monuments historiques identifiés sur le territoire communal, a bénéficié de la procédure et des modalités de l'enquête unique, au même titre que les autres enquêtes que ce soit en termes de publicité de l'enquête, d'information du public, de la consultation du public, de la tenue des permanences.

Le bilan de l'enquête et les enseignements tirés.

La création des PDA des monuments historiques n'a pas mobilisé le public. Aucune contribution n'a été recueillie, ainsi le projet n'est pas remis en cause.

Conclusions.

Les Plans Délimités des Abords proposés en remplacement des Rayons de 500 m. institués antérieurement autour de chacun des quatre monuments historiques de la commune, couvrent tous une surface inférieure à celles des précédents périmètres.

Cela représente un gain de surface non contrainte de 38,8 ha pour le PDA de l'Eglise et son presbytère, de 59,8 ha pour le PDA du Domaine de la Noue et de 58,4 ha pour le PDA du château de Mantelon.

Avis du CE.

En conséquence

Au vu

du rapport établi par le commissaire-enquêteur,

de l'exposé des remarques qui précèdent,

de l'absence d'observation,

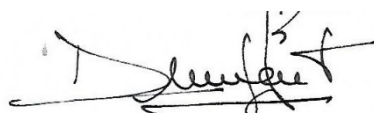
Et tenant compte :

de l'ensemble du dossier soumis à enquête,

C'est en toute objectivité et impartialité que j'émetts un avis favorable au projet d'élaboration des Plans Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques inscrits de la commune de DENÉE.

A ANGERS le 8 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



Jean-François DUMONT

IV- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur le projet d'actualisation du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU) sur le territoire de la commune de DENÉE.

Rappel du projet

La Communauté de communes Loire Layon Aubance (CCLLA) disposant de la compétence assainissement (collectif ou non) a engagé la procédure de mise à l'enquête publique de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées (EU). Le zonage d'assainissement définit pour chaque commune et à l'échelle de la parcelle cadastrale, les secteurs compatibles avec l'assainissement non collectif ou devant relever à terme de l'assainissement collectif.

L'actualisation projetée s'inscrit dans la démarche d'évolution du PLU de la commune de DENÉE avec lequel il existe une cohérence étroite, le document cadre établi pour la politique d'assainissement étant annexé au PLU. La mise à jour du zonage permet ainsi de maintenir une politique raisonnée en matière d'extension des réseaux.

La présente actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées poursuit l'objectif de procéder à des ajustements ponctuels au regard de l'existant ou de certaines évolutions urbaines (permis, divisions parcellaires etc) ou encore d'évolutions liées aux évolutions du PLU comme une ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, un calage de périmètre, une suppression ou une réduction de zone AU.

Son cadre juridique et réglementaire.

La procédure de révision du zonage d'assainissement des eaux usées rentre dans le cadre de l'article L 2224 – 10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Elle fait l'objet d'une enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement en application des articles L 123 – 1 à L 123 – 18 et R 123 – 1 à R 123 – 23 du code de l'environnement.

L'enquête unique et la participation du Public.

La modification du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) a bénéficié de la procédure et des modalités de l'enquête unique, au même titre que les autres enquêtes que ce soit en termes de publicité de l'enquête, d'information du public, de la consultation du public et de la tenue des permanences.

Le bilan de l'enquête et les enseignements tirés.

La modification du ZAEU n'a pas mobilisé le public ; Il est vrai que l'aspect réglementaire, un peu technique de la modification s'adresse davantage à des personnes initiées. Aucune contribution n'a été déposée, ainsi le projet d'actualisation du ZAEU n'est pas remis en cause.

Une observation relative à une suspicion de remontée de nappe a été enregistrée.

Avis des PPA - PPC.

Avis de la MRAE

Le projet d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de la commune de DENÉE présenté par la Communauté de communes Loire-Layon-Aubance (CCLLA) est dispensé d'évaluation environnementale.

La MRAE recommande de :

Modifier le dossier en y ajoutant les caractéristiques de l'assainissement collectif de la commune de DENÉE et en mettant en cohérence le plan du réseau d'assainissement collectif associé au projet de PLU et celui fourni dans le cadre de la révision du ZAEU.

De réaliser au plus vite les travaux de réduction des eaux parasites du réseau d'assainissement collectif, à minima avant de raccorder les futurs logements ;

De présenter dans le dossier le calendrier de mise en conformité des systèmes d'assainissement non collectif et contrôler la réalisation des travaux correspondants.

La situation du poste de refoulement de Port Thibault doit amener la collectivité à conditionner l'urbanisation au niveau de l'OAP du Plessis, à la réalisation des travaux de réduction des eaux parasites, à même de garantir une qualité des rejets compatibles avec les milieux récepteurs.

Avis des services de l'Etat.

L'OAP « Le Plessis » est située sur le bassin versant du poste de refoulement de Port Thibault où les déversements importants via le trop plein du poste sont observés. Les travaux de raccordement au réseau d'eaux usées des habitations de cette OAP devront être conjugués avec des travaux permettant de réduire les eaux parasites collectées.

Conclusions.

Les capacités de traitement de la station d'épuration ainsi que les flux futurs ont été établis sur la base d'une réduction des eaux claires parasites permanentes (ECP) indiquée au schéma directeur 2024, et des évolutions de la population prévue au PLU projeté. Ainsi la charge de pollution supplémentaire parvenant à la STEP devrait être de l'ordre de 113 EH à l'horizon 10 ans.

Charge organique : la STEP a la capacité de traiter sans modification, la charge organique future.

Charge Hydraulique : les travaux projetés devraient permettre de réduire de 29,6 m³/j les volumes d'ECP et de 72 m² la surface active.

Pour ce qui concerne l'OAP du secteur du Puy Chartrain, l'assainissement sera réalisé par extension du réseau d'assainissement collectif ; cette extension est intégrée dans le PPI Sa réalisation sera ajustée avec le projet, le zonage a été adapté en conséquence dans le cadre de la révision du PLU et du ZAEU.

L'actuelle STEP de la commune de DENÉE aura la capacité de traiter la charge organique future liée à l'urbanisation du PLU projeté.

Avis du CE.

En conséquence

Au vu

du rapport établi par le commissaire-enquêteur,

de l'exposé des remarques qui précèdent,

de l'absence d'observation,

des engagements du porteur de projet pour remédier aux dysfonctionnements constatés

Et tenant compte :

de l'ensemble du dossier soumis à enquête,

des avis des Personnes Publiques Associées,

de la non soumission à évaluation environnementale du projet d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de DENÉE,

Sous réserve de satisfaire aux recommandations de la MRAE, j'émet un avis favorable au projet d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de la commune de DENÉE.

A ANGERS le 8 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



Jean-François DUMONT