



REVISION PLU

Réunion publique

20 juin 2019



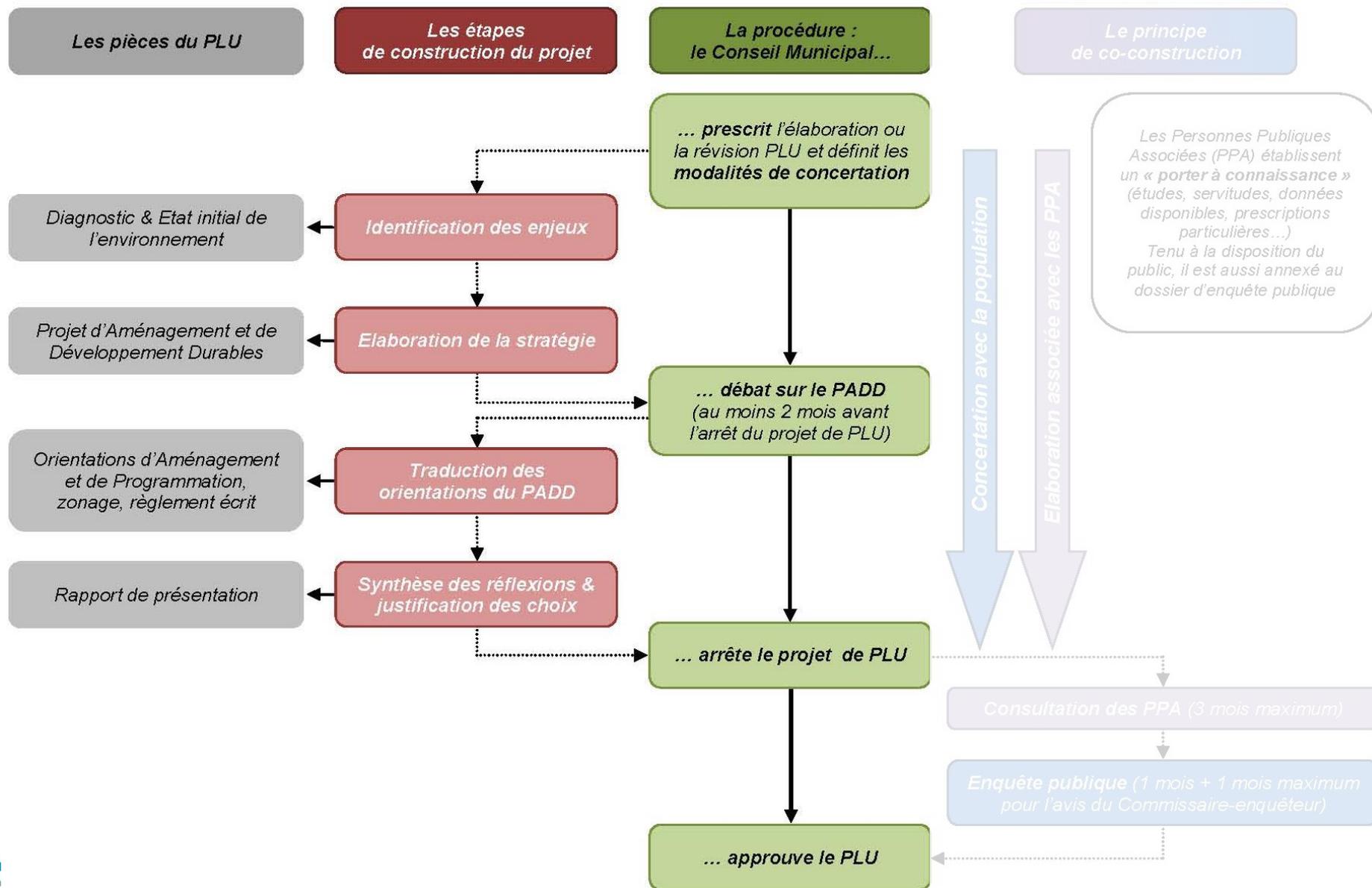
QU'EST-CE QU'UN **PLU** ?

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

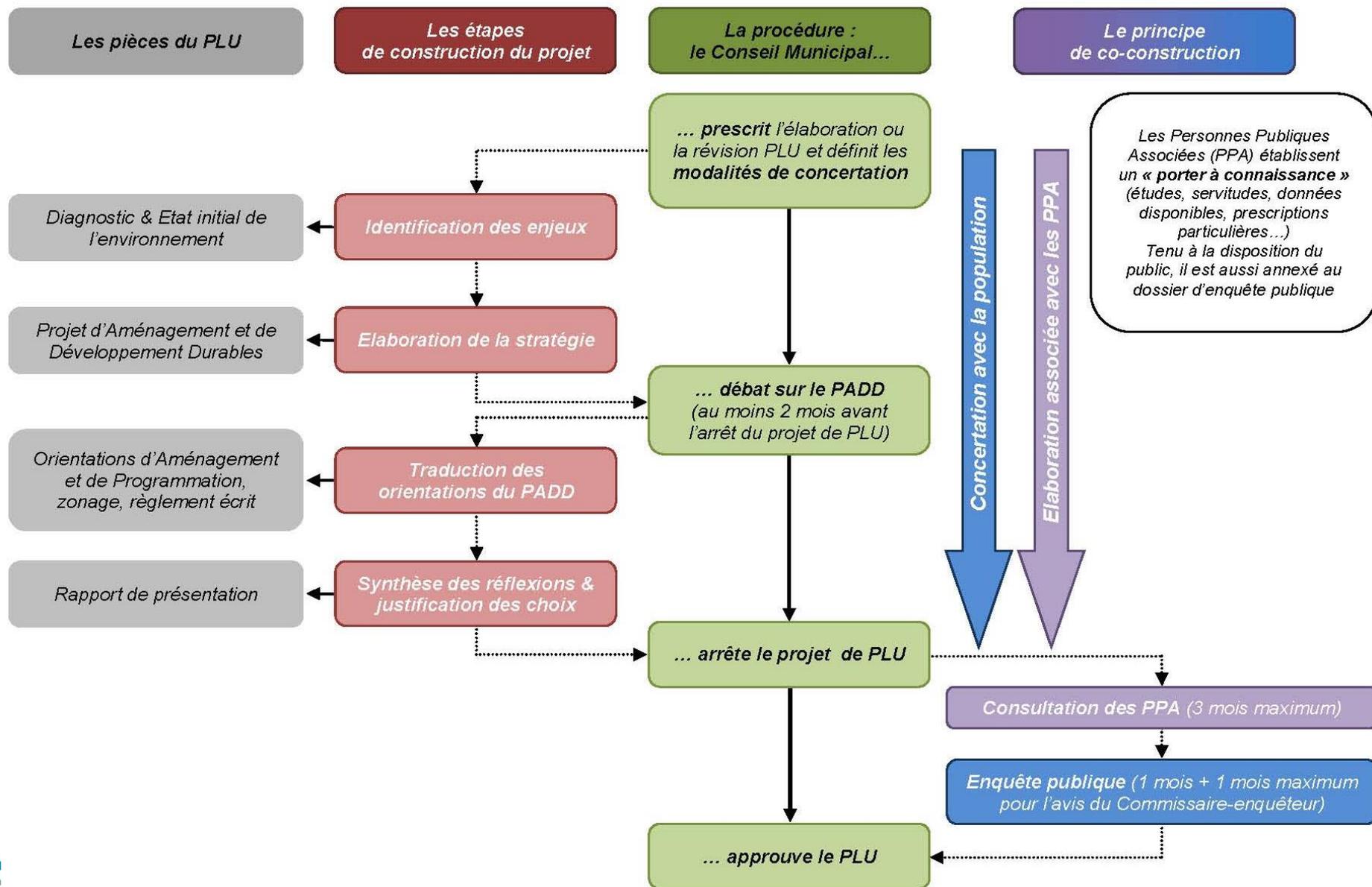
Un document qui

- Réglemente le droit des sols dans une vision prospective
- Permet de se projeter sur les 10 à 15 prochaines années :
 - En prenant en compte les atouts et les sensibilités de votre territoire,
 - En cohérence avec les perspectives de développement locales et en fonction des évolutions supra-communales
 - Dans une logique d'intérêt général

QU'EST-CE QU'UN PLU ?



QU'EST-CE QU'UN PLU ?



CONTEXTE DE LA MISSION

- **PLU DE BECON LES GRANITS APPROUVE LE 25 JANVIER 2008,**
- **FACILITER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES** (tourisme, artisanat...),
- **ADAPTER LE PLU AU CONTEXTE COMMUNAL ACTUEL,**
- **UNE PROCEDURE DE REVISION COORDONNEE AVEC SAINT AUGUSTIN DES BOIS,**



CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

Bécon les Granits appartient aussi au périmètre du SCOT Anjou Bleu

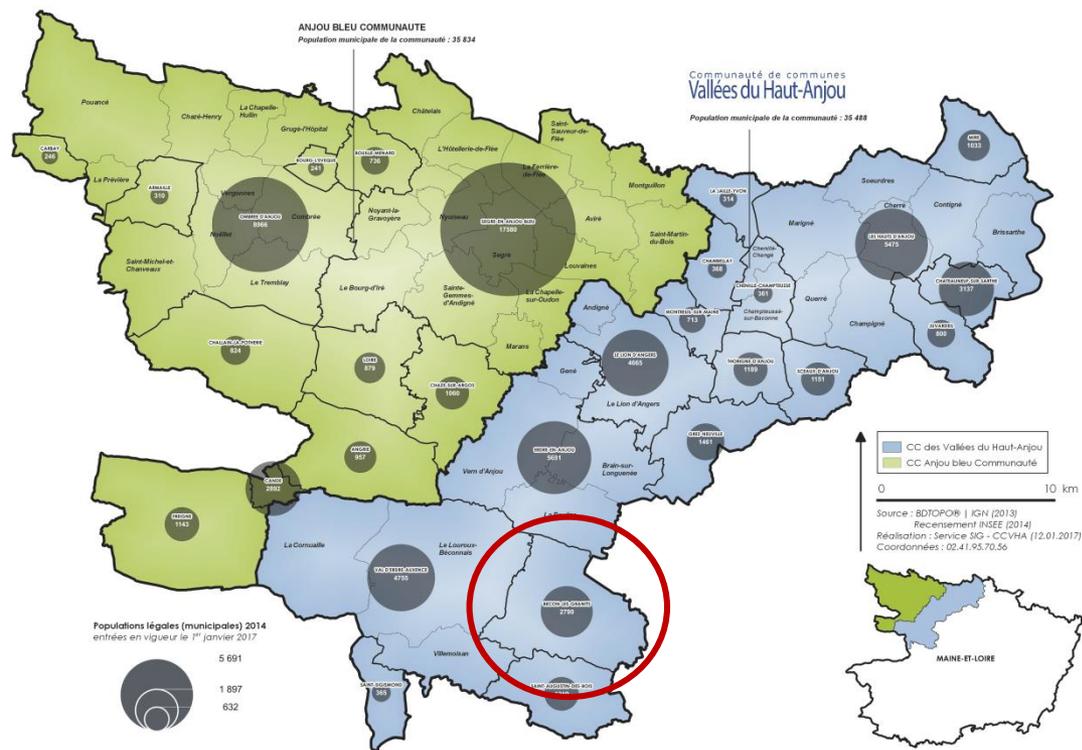
Le SCOT de l'Anjou Bleu c'est :

Le regroupement de deux Communautés de communes (Anjou Bleu Communauté et Vallées du Haut Anjou)

65 communes

Plus de 70 000 habitants

Un projet approuvé en octobre 2017

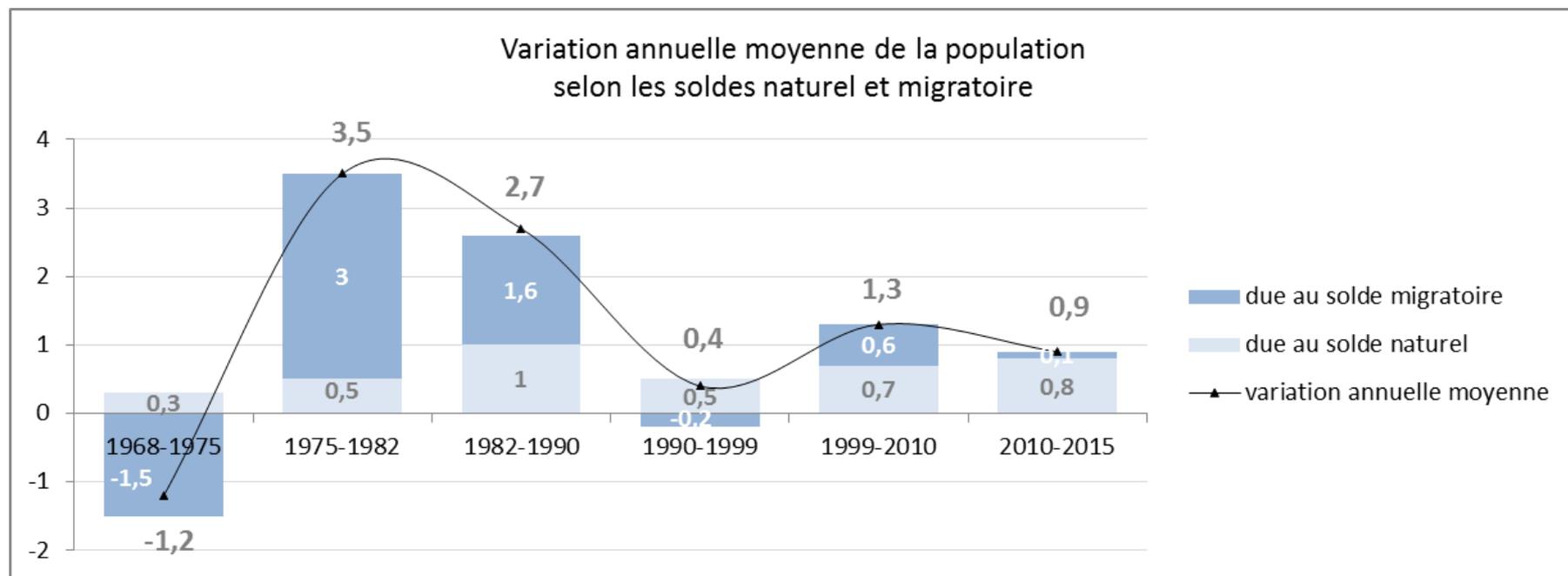




ENJEUX DU DIAGNOSTIC

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

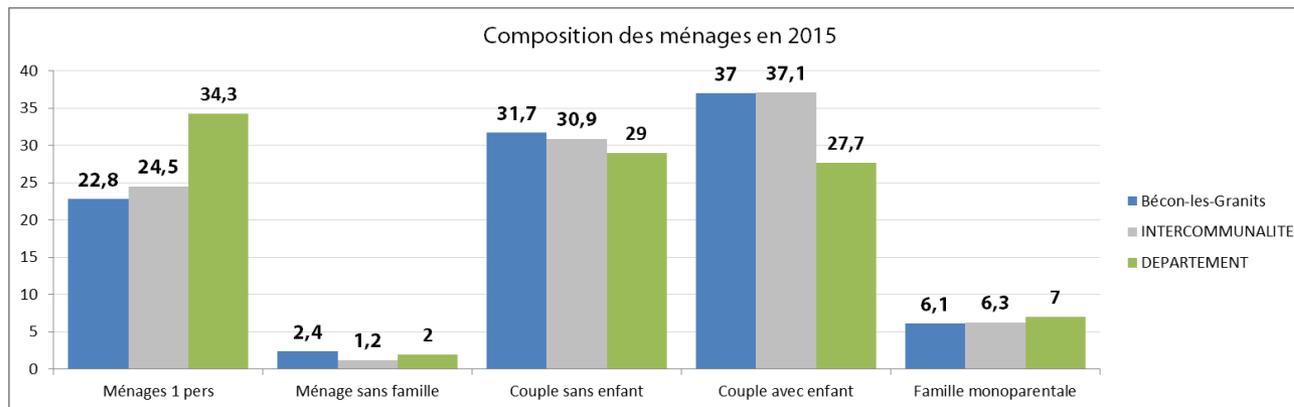
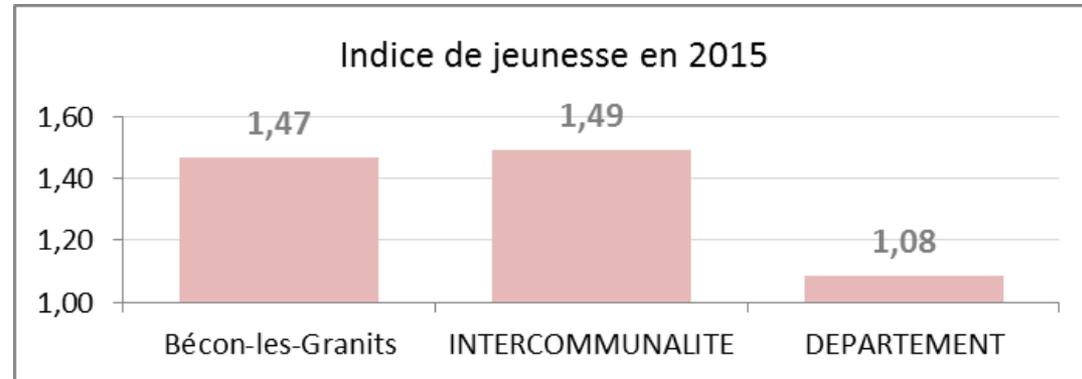
Une croissance démographique très élevée dans les années 1970, qui s'est atténué sur la période récente, mais qui reste importante. Cette croissance est principalement portée par un solde naturel haut.



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une population jeune...

- 41% de la population a moins de 30 ans,
- Indice de jeunesse élevé.



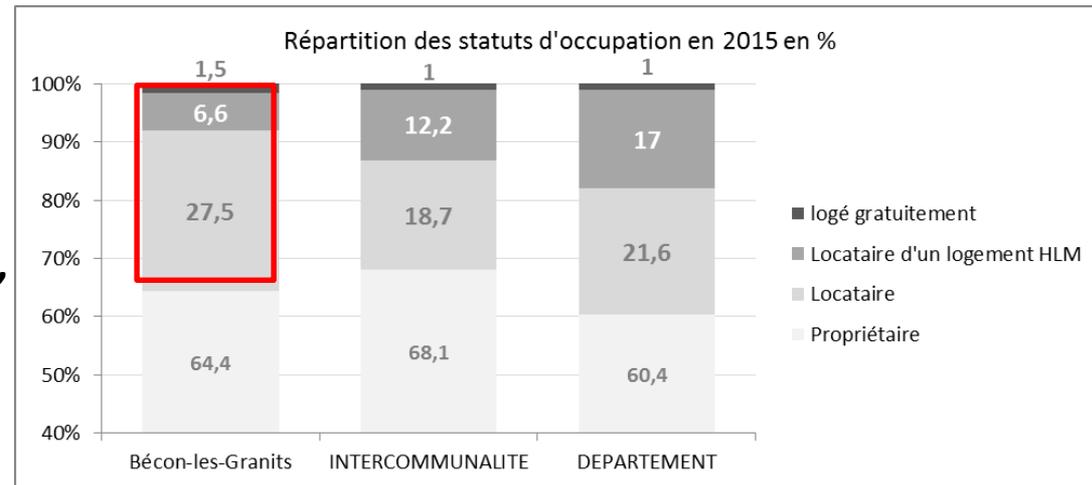
...Et familiale

- 2,5 personnes/ménage en moyenne en 2015,
- 37% des ménages sont des couples avec enfants.

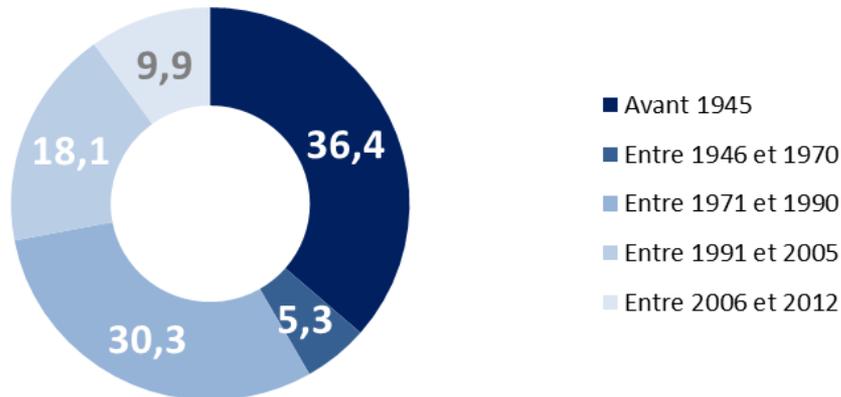
ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Un parc de logements peu diversifié...

- 90% de résidences principales,
- 64% des occupants sont propriétaires,
- 78% des logements ont 4 pièces ou plus,
- 87% des nouveaux logements (2006-2015) sont des logements individuels.



Age des résidences principales



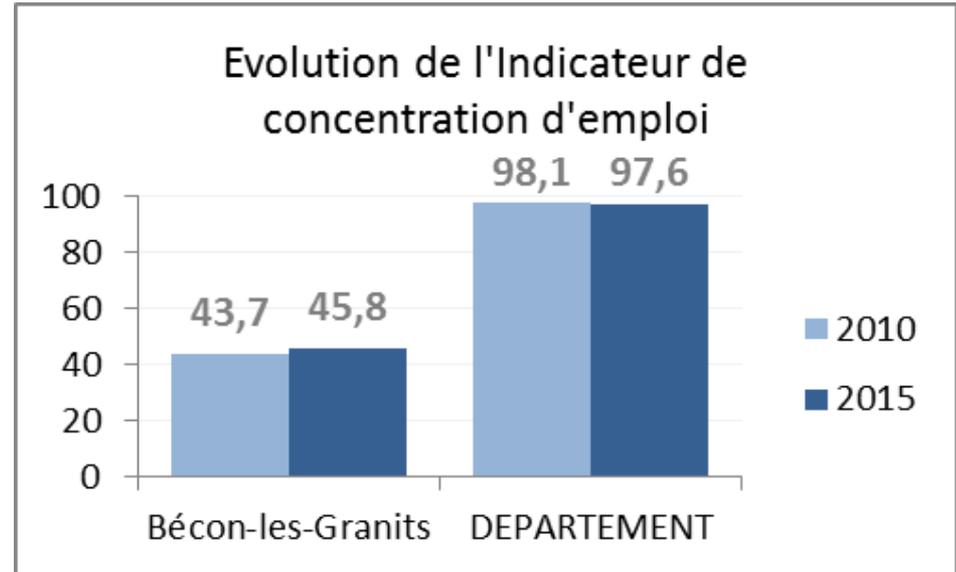
...Et relativement ancien

- 42% des résidences principales ont été construites avant 1970.

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une population active en partie influencée par les pôles d'emplois voisins...

- ICE relativement important et en hausse,
- 81% des actifs de Bécon les Granits travaillent en dehors de la commune,
- Proximité A11 et Angers.



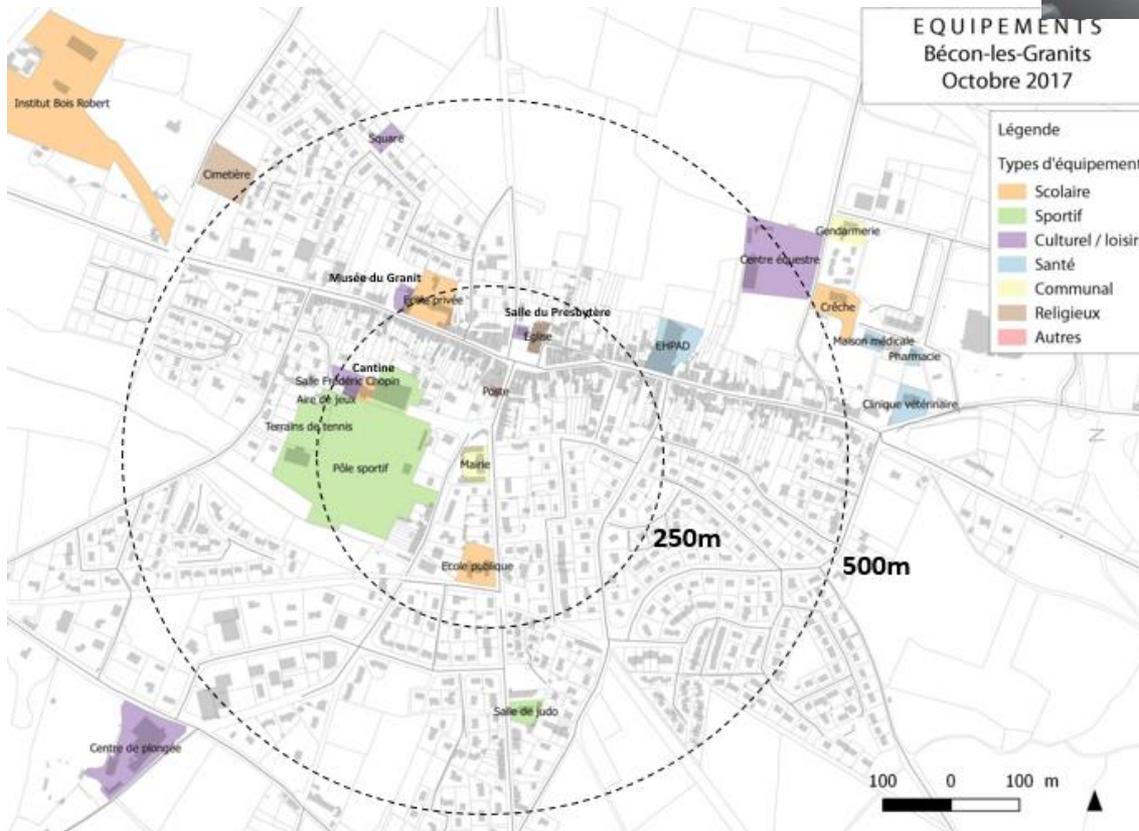
Une économie locale portée par...

- Les petites entreprises artisanales (71% des entreprises n'ont pas de salariés et 97% ont moins de 10 salariés),
- La ZA de la Clercière,
- Une activité agricole structurante (47 sièges d'exploitation sur la commune).

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une activité touristique « verte et durable »...

- Patrimoine (naturel, bâti...),
- Circuits de randonnées,
- Musée du Granits,
- Centre de plongée,
- Structures d'hébergements (chambres d'hôtes)...



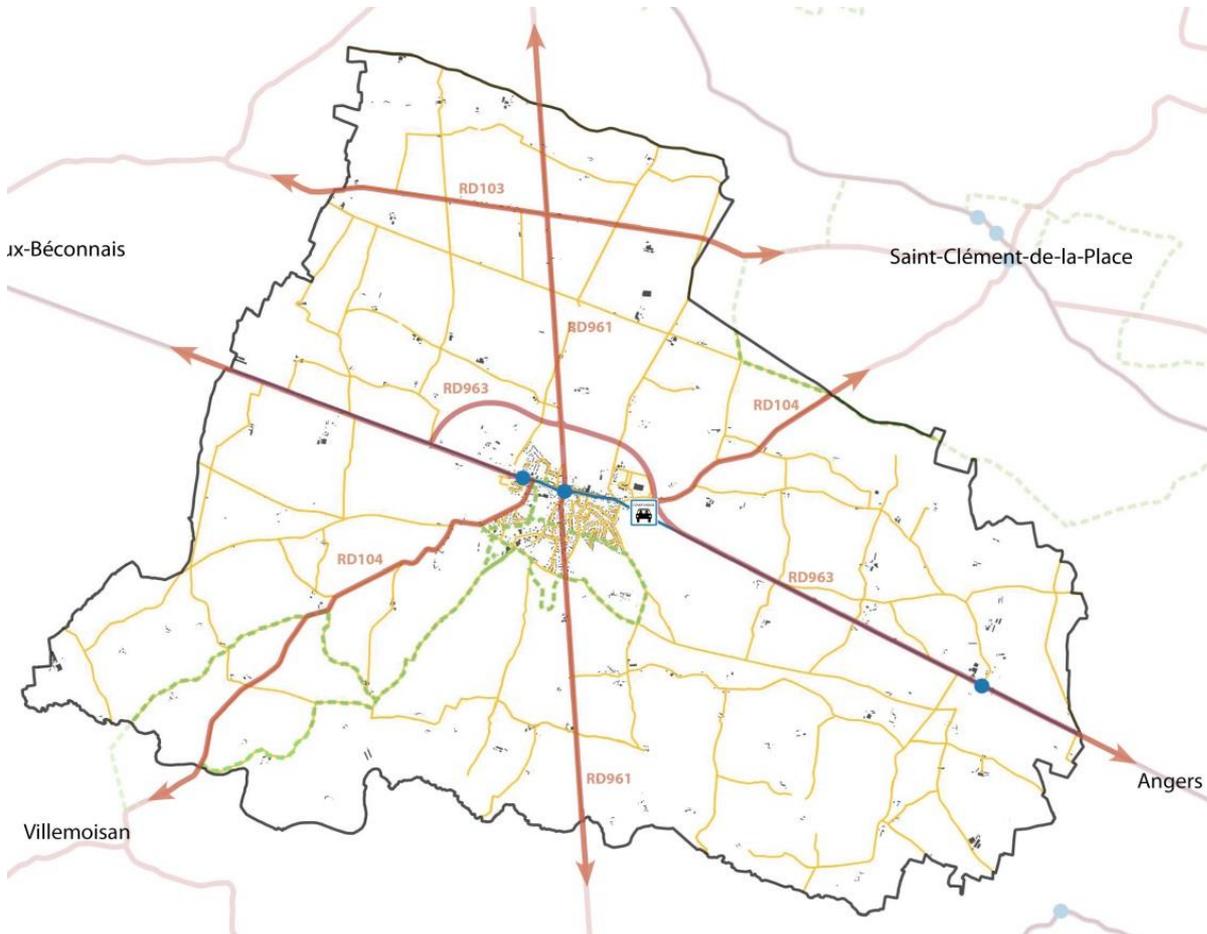
Une offre en équipements satisfaisante...

- Pôle sportif relativement conséquent,
- EHPAD,
- 2 écoles et institut,
- La majorité des équipements sont regroupés dans un rayon de 250m.

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une utilisation prépondérante de la voiture...

- Desserte du bourg selon une organisation en étoile,
- RD963 (déviation depuis 2013) reliant Angers-Candé,
- 87% des déplacements domicile-travail réalisés en voiture,
- Quelques carrefour dangereux, notamment le long des rues de Candé et d'Angers.



Malgré quelques alternatives...

- Une offre en transport en commun limitée (Angers – Candé),
- Les TC représentent 2% des déplacements domicile-travail,
- Une aire de covoiturage (ZA),
- Un bon réseau de cheminement doux.

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une consommation d'espace...

- De moins de 12ha depuis 2007,
- De 9ha à vocation habitat (83%), et de moins de 2ha pour l'activité (ZA).

Un inventaire des gisements fonciers...

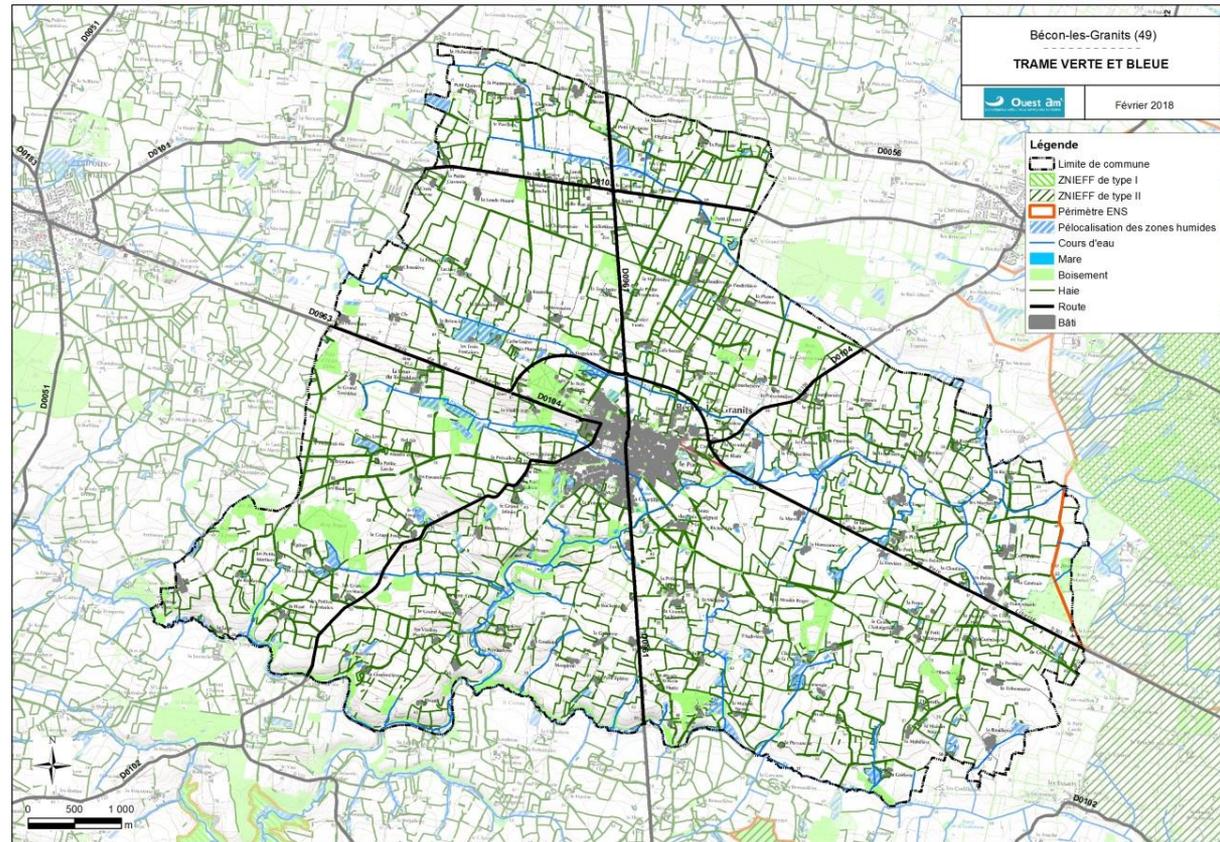
- Réalisé en fonction du niveau de faisabilité,
- Résultat : Une quarantaine de logements pourront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Un milieu naturel riche...

- La vallée de la Romme (ENS),
- Ruisseau du Druyer,
- Ruisseau des Quatre Planches
- 172ha de boisement (Bois Ragot, bois des Morinières, bois de l'Eperon...),
- 450km de haies bocagères
- 107ha de zones humides...



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

- MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN ATTIRANT ET ACCUEILLANT DE NOUVEAUX HABITANTS,**
- ANTICIPER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET CONSERVER UNE POPULATION JEUNE,**
- RENFORCER LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LA MIXITE,**
- PERMETTRE L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE,**
- PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE,**
- RENFORCER L'OFFRE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA NATURE ET LA CULTURE LOCALE,**
- CONSERVER UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET AMELIORER LEURS ACCES,**
- AMELIORER LES MOBILITES SUR LE TERRITOIRE,**
- LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS EN PRIVILEGIANT LA DENSIFICATION ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN,**
- PROTEGER LES ESPACES NATURELS.**

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

- > PARTIR DES ENJEUX POUR PENSER LE PROJET
- > PRENDRE EN COMPTE LE CADRAGE SUPRA-COMMUNAL (SCOT)

AXES DU PADD

Axe I : Structurer le développement urbain du centre-ville

Axe II : Pour un territoire vivant

Axe III : Protéger l'espace rural

AXE 1 : Structurer le développement urbain du centre-ville

- **Encadrer la croissance démographique**

Rythme de croissance envisagé : **1,5%/an** (plus dynamique)

Accueillir environ **450 habitants** supplémentaires sur les 10 prochaines années

Réaliser environ **180 logements** (logements neufs et changements de destination)

AXE 1 : Structurer le développement urbain du centre-ville

- **Fabriquer la ville dans la ville**

Le SCOT impose la réalisation de **20%** des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine

Réalisation d'un **inventaire des gisements fonciers** sur le bourg

Un potentiel d'une **quarantaine de logements** sur les 10 prochaines années (soit 20% des 180 logements nouveaux).

Dents creuses et divisions parcellaires réparties dans le bourg



AXE 1 : Structurer le développement urbain du centre-ville

- **Conforter le centre-ville**

Assurer la **proximité** entre les nouveaux quartiers d'habitat, les équipements, les commerces et les services

Faciliter l'utilisation des **modes doux**

Dessiner une forme urbaine plus **agglomérée**

Analyse multicritère (impact agricole, environnemental...)

> CHOIX DES SECTEURS CONDITIONNE PAR LES PRESCRIPTIONS DU SCOT

COMPATIBILITE SCOT



Le SCOT définit une densité minimale à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension de chaque commune pour les 10 prochaines années :

BECON-LES-GRANITS : 17 logements / hectare

COMPATIBILITE SCOT

Le SCOT impose une densité de **17 logements / hectare** (à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension)

Les besoins identifiés sur la commune correspondent à environ **180 nouveaux logements**

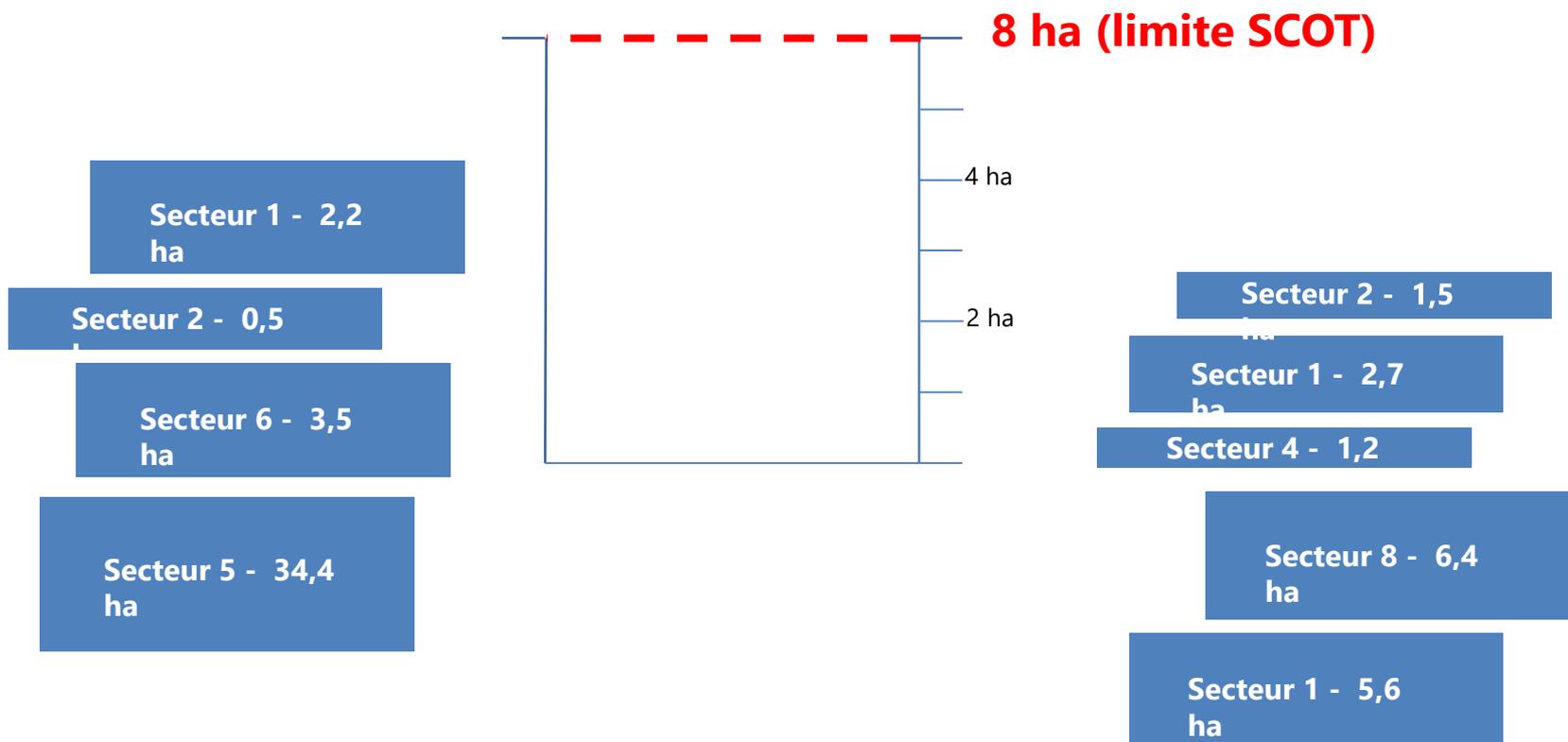
- dont **une dizaine de changements de destination,**
- Et **36 logements dans l'enveloppe urbaine**

Les logements a réaliser en extension représentent donc environ **140 logements.**

Pour respecter les prescriptions du SCOT, les secteurs d'extension doivent s'étendre sur environ **8 hectares.**

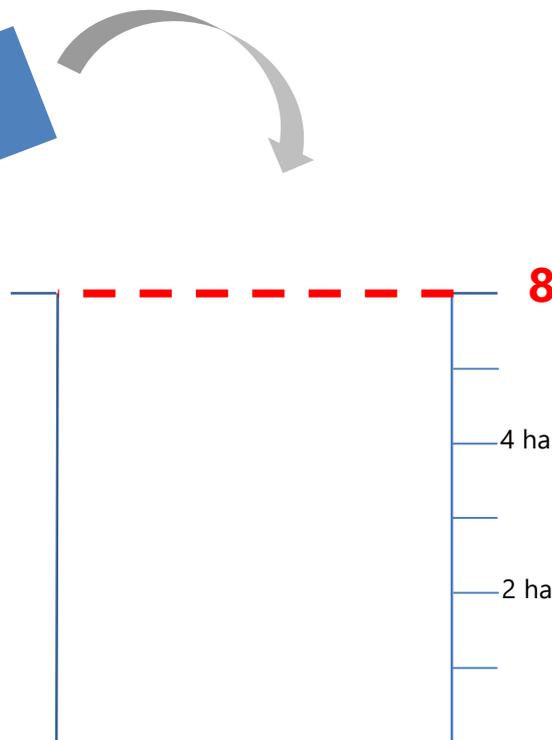
| | | |
|-----------|----|-----|
| Logements | 17 | 140 |
| Hectares | 1 | 8 |

COMPATIBILITE SCOT



COMPATIBILITE SCOT

Secteur 1 - 2,2
ha



Secteur 2 - 0,5
ha

Secteur 6 - 3,5
ha

Secteur 5 - 34,4
ha

Secteur 2 - 1,5
ha

Secteur 1 - 2,7
ha

Secteur 4 - 1,2
ha

Secteur 8 - 6,4
ha

Secteur 1 - 5,6
ha

COMPATIBILITE SCOT

Secteur 2 - 0,5

8 ha (limite SCOT)

4 ha

2 ha

Secteur 6 - 3,5
ha

Secteur 1 - 2,2
ha

Secteur 2 - 1,5
ha

Secteur 1 - 2,7
ha

Secteur 4 - 1,2
ha

Secteur 5 - 34,4
ha

Secteur 8 - 6,4
ha

Secteur 1 - 5,6
ha

COMPATIBILITE SCOT

Secteur 6 - 3,5
ha

8 ha (limite SCOT)

4 ha

2 ha

Secteur 2 - 0,5
ha

Secteur 1 - 2,2
ha

Secteur 2 - 1,5
ha

Secteur 1 - 2,7
ha

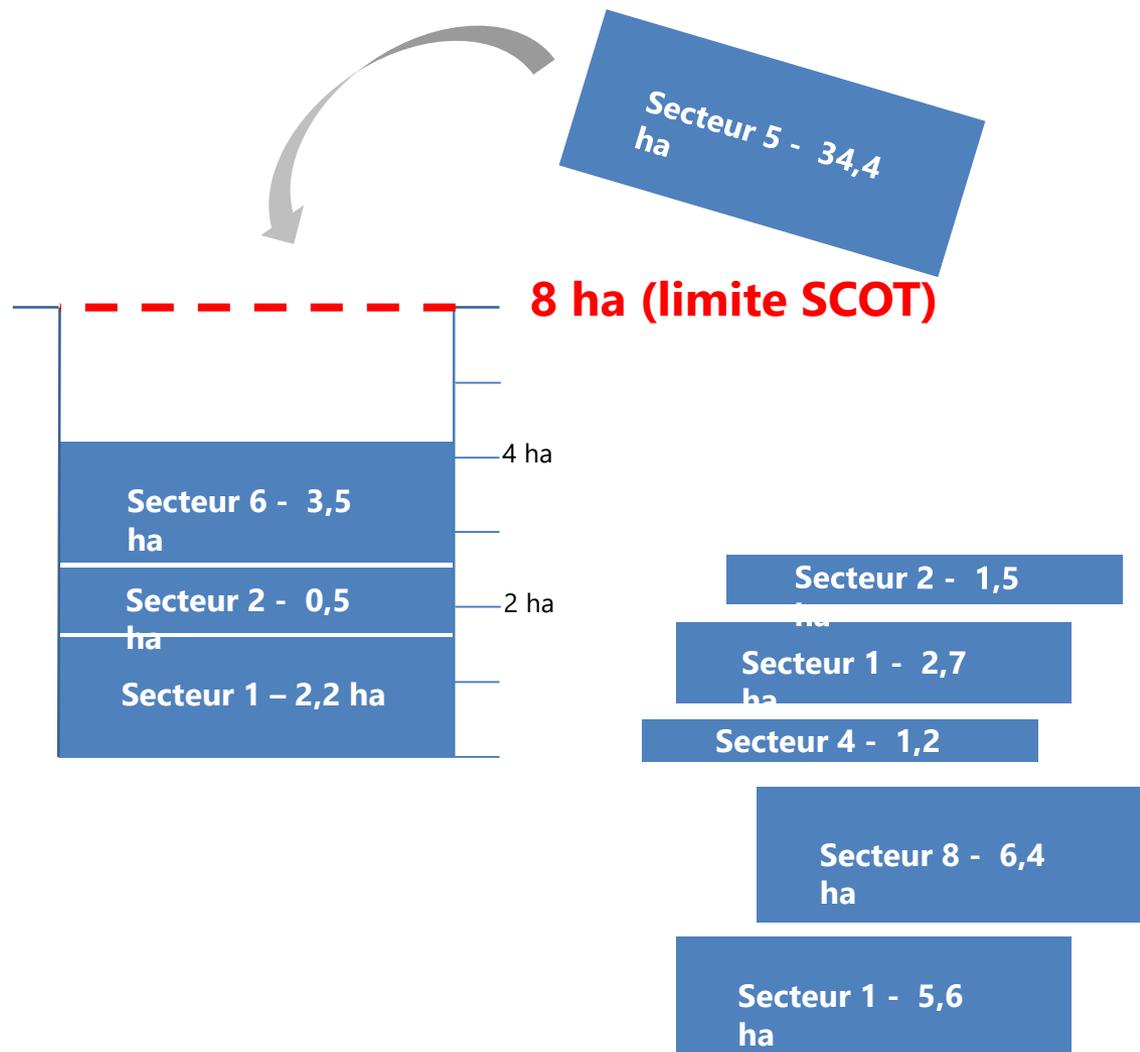
Secteur 4 - 1,2
ha

Secteur 8 - 6,4
ha

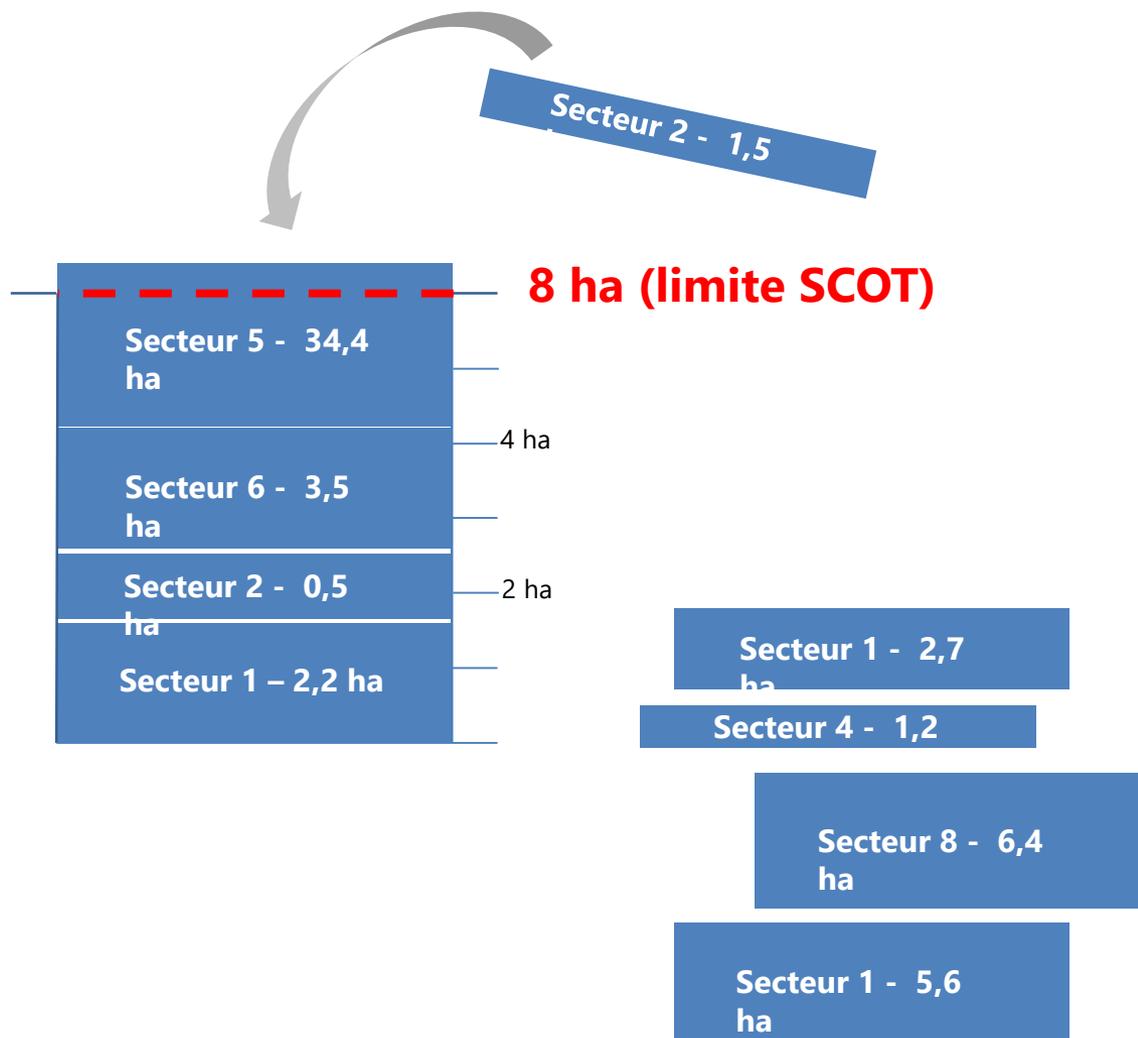
Secteur 1 - 5,6
ha

Secteur 5 - 34,4
ha

COMPATIBILITE SCOT



COMPATIBILITE SCOT



AXE 1 : Structurer le développement urbain du centre-ville

- **Conforter le centre-ville**

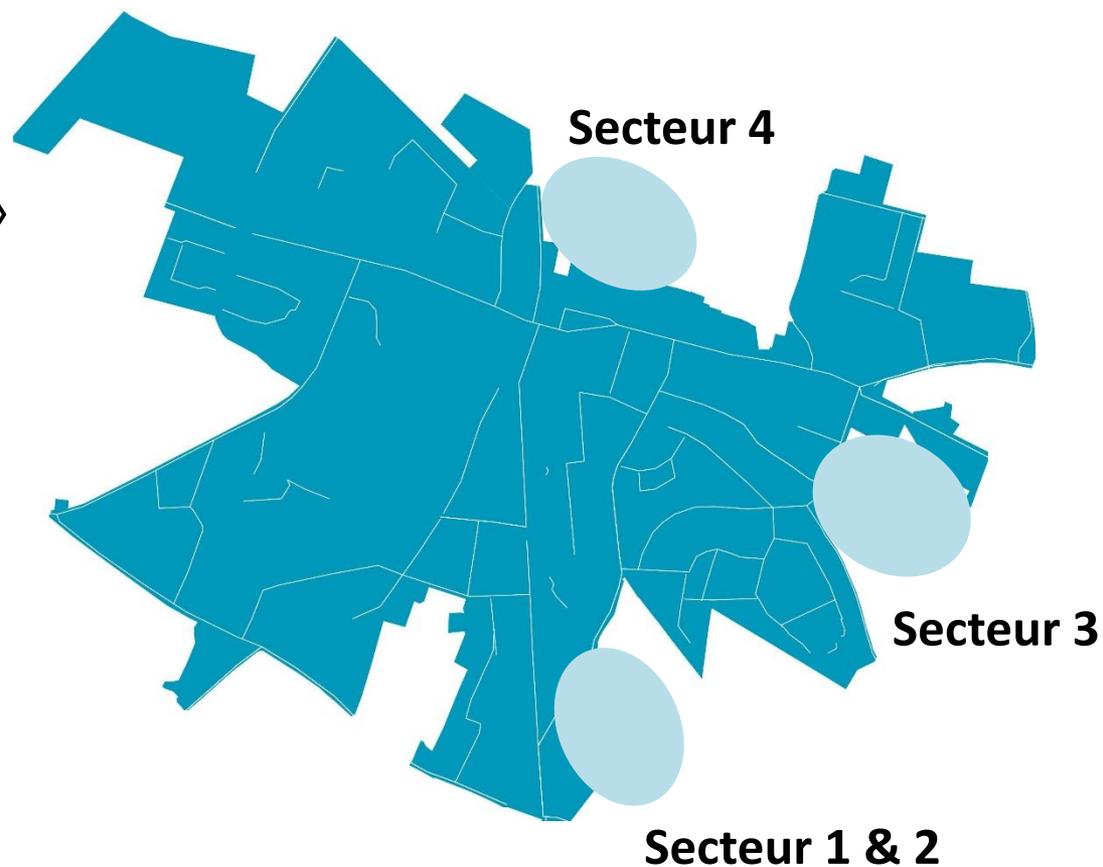
1 – « Avenue des Brunets I »

2 – « Avenue des Brunets II »

3 – « Petit Champ d'Angers »

4 – « Est de la route de la Poueze »

Les 3 premiers secteurs pourront être urbanisés à court-moyen termes et le dernier secteur à moyen-long termes.



AXE 1 : Structurer le développement urbain du centre-ville

- **Diversifier l'offre de logements à travers des projets urbains de qualité**

Développer l'offre en logements sociaux (objectif SCOT de tendre vers 20% de logements sociaux dans la production de logements neufs sur 10 ans)

Accroître le parc de logements de petites tailles en développant les T1 et T2

Diversifier les formes urbaines sur le territoire en respectant une densité moyenne de 17 logements par hectare (variation des niveaux de densité)

Traitement paysager des espaces de transition entre l'espace rural et l'espace urbain

Poursuivre l'engagement communal dans l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

> **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

AXE 1 : Structurer le développement urbain du centre-ville

- **Améliorer les déplacements au sein de la commune**

Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture :

- Encourager la pratique du covoiturage (numérique),
- Améliorer la liaison piétonne bourg Bécon – bourg Saint-Augustin-des-Bois,
- Réaliser un cheminement doux entre la RD961 et la ZA de la Clercière
- Aménager et sécuriser les circulations avenue des Roses et des Brunets

> ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Axe I : Structurer le développement urbain du centre-ville

Axe II : Pour un territoire vivant

Axe III : Protéger l'espace rural

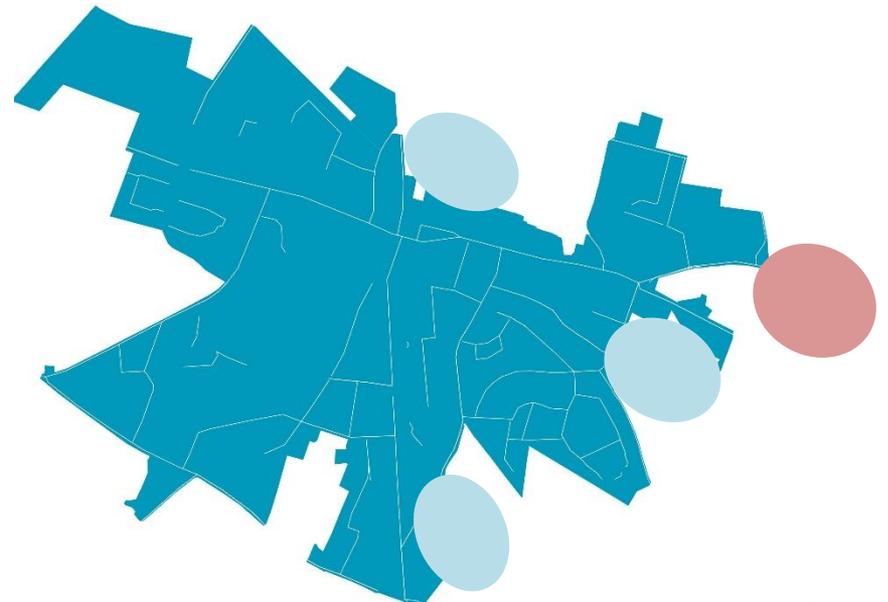
AXE 2 : Pour un territoire vivant

- **Maintenir le pôle commercial du centre-ville**

Protéger les commerces existants en étant vigilant aux reprises des commerces,
Développer l'offre commerciale principalement dans la rue des Tonnelles,
Développer la **capacité de stationnement** dans le bourg pour améliorer l'accès aux commerces et services

- **Anticiper le développement économique sur les 10 prochaines années**

Disposer d'un espace pour **l'accueil d'entreprises à vocation artisanale**
Localisation de cet espace au croisement de la RD104 et RD963, à l'est du centre-ville (visibilité et accessibilité)



AXE 2 : Pour un territoire vivant

- **Faire vivre les équipements**

Mettre en place des projets visant une **utilisation optimale des équipements communaux** :

- **Réalisation de vestiaires** plus qualitatifs pour la stade de football
- **Construire une extension de la salle culturelle**
- **Adapter la maison de retraite** aux nouvelles politiques d'accueil des séniors
-

- **Renforcer les structures touristiques**

Renforcer l'attractivité du centre de plongée en améliorant l'entrée du site et en valorisant l'image du centre => fréquentation ++

Profiter de la proximité avec la Loire à Vélo (connexion Saint-Augustin-des-Bois)

Axe I : Structurer le développement urbain du centre-ville

Axe II : Pour un territoire vivant

Axe III : Protéger l'espace rural

AXE 3 : Protéger l'espace rural

- **Pérenniser l'activité agricole**

Maintenir les **secteurs spécifiques** à vocation agricole

Limiter la consommation de l'espace rural (aucune nouvelle construction autorisée, à l'exception des annexes et extensions des constructions existantes de manière encadrée)

Permettre le **changement de destination** des bâtiments identifiés (critères)

- **Protéger la Trame Verte et Bleue**

Protéger le réseau bocager,
Les espaces boisés,
Les zones humides...



AXE 3 : Protéger l'espace rural

- **Modérer la consommation d'espace agricole et naturel**

Une consommation foncière à **vocation habitat d'environ 8 hectares** (9,7ha sur les 10 dernières années)

Encourager la **densification** (17 logements par hectare)

Favoriser **l'optimisation du foncier** (20% dans l'enveloppe urbaine)

Une consommation foncière de **moins de 8 ha pour le développement économique**

2007-2018 : 9,7 ha consommés



2019-2029 : 8 ha consommés



CARTES DE SYNTHÈSE

AXE I : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LE CENTRE-VILLE

- Enveloppe urbaine
- Actualisation de l'enveloppe urbaine
- Conforter la forme concentrique du centre-ville
- Fabriquer la ville dans la ville
- Développer l'habitat à proximité des équipements, commerces et services (rayon de 600 mètres)
- Diversifier l'offre de logements
- Traitement paysager des espaces de transition
- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture au sein de la commune
 - Conforter la pratique du covoiturage
 - Développer les liaisons douces
 - Sécuriser les circulations piétonnes

AXE II : POUR UN TERRITOIRE VIVANT

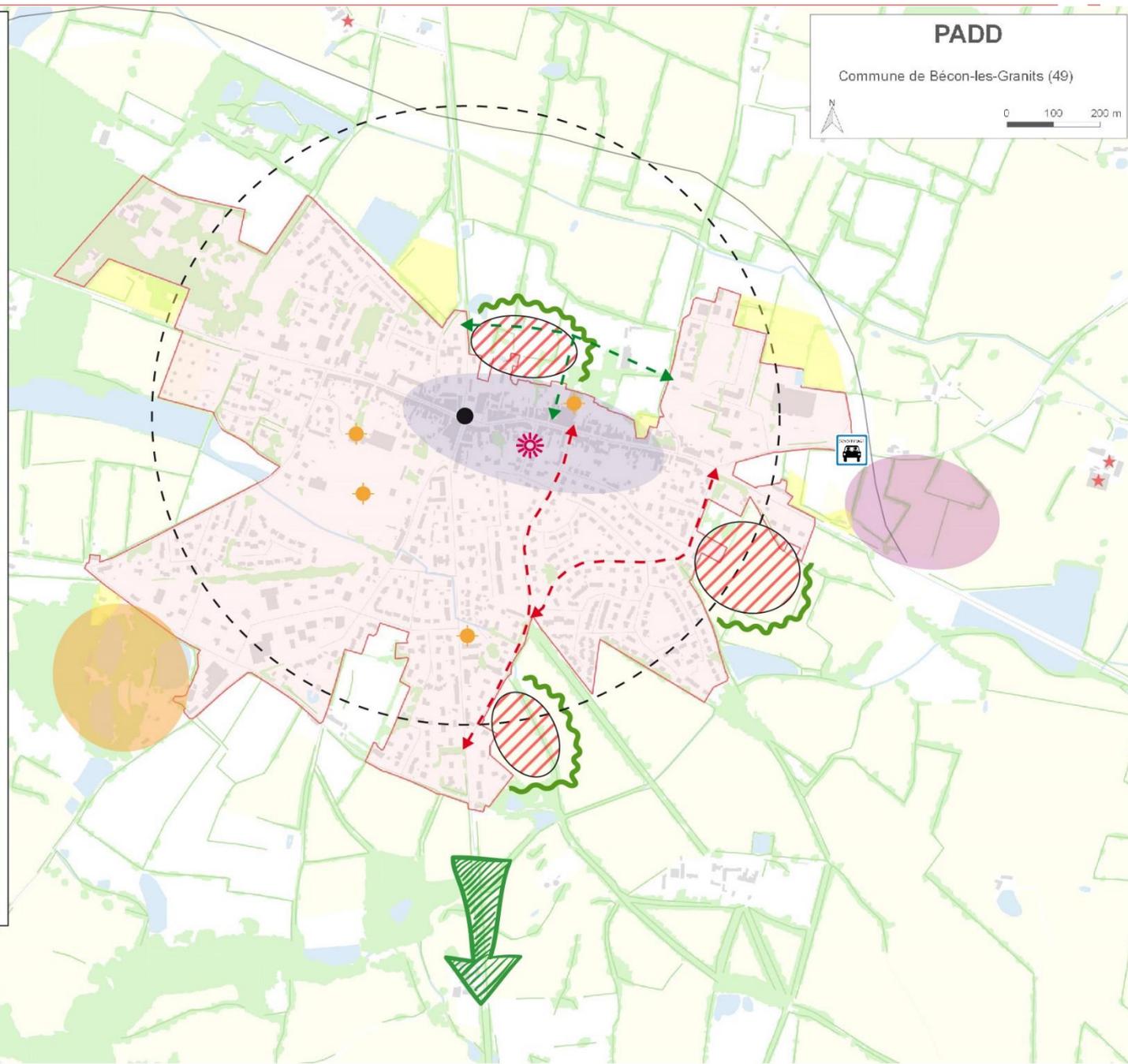
- Maintenir le pôle commercial du centre-ville
 - Développer les commerces rue des Tonnelles
- Anticiper le développement économique sur 10 ans
- Faire vivre les équipements (construire des vestiaires sur le pôle sportif, agrandir la salle culturelle, adapter la maison de retraite, identifier un terrain pour la halte de courte durée...)
- Renforcer les structures touristiques
 - Valoriser le centre de plongé
 - Connecter le bourg avec La Loire à Vélo

AXE III : PROTÉGER L'ESPACE RURAL

- Protéger les espaces dédiés à l'agriculture
- Pérenniser l'activité agricole
- Protéger la Trame Verte et Bleue
 - La conservation des espaces boisés
 - La gestion du réseau bocager
 - La protection des zones humides, des mares et des cours d'eau

PADD
Commune de Bécon-les-Granits (49)

0 100 200 m



CARTES DE SYNTHESE

AXE II : POUR UN TERRITOIRE VIVANT

 Connecter le parcours de La Loire à Vélo au centre-ville

AXE III : PROTEGER L'ESPACE RURAL

 Protéger les espaces dédiés à l'agriculture

 Pérenniser l'activité agricole

Protéger la Trame Verte et Bleue à travers :

 La conservation des espaces boisés

 La gestion du réseau bocager

 La protection des zones humides, mares et cours d'eau

PADD

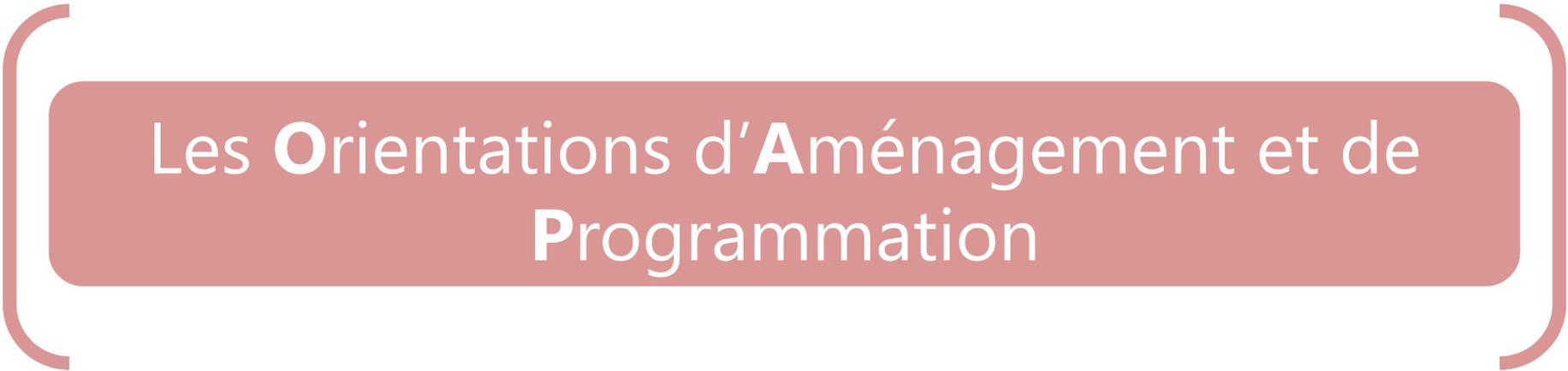
Commune de Bécon-les-Granits (49)



0 500 1000 m

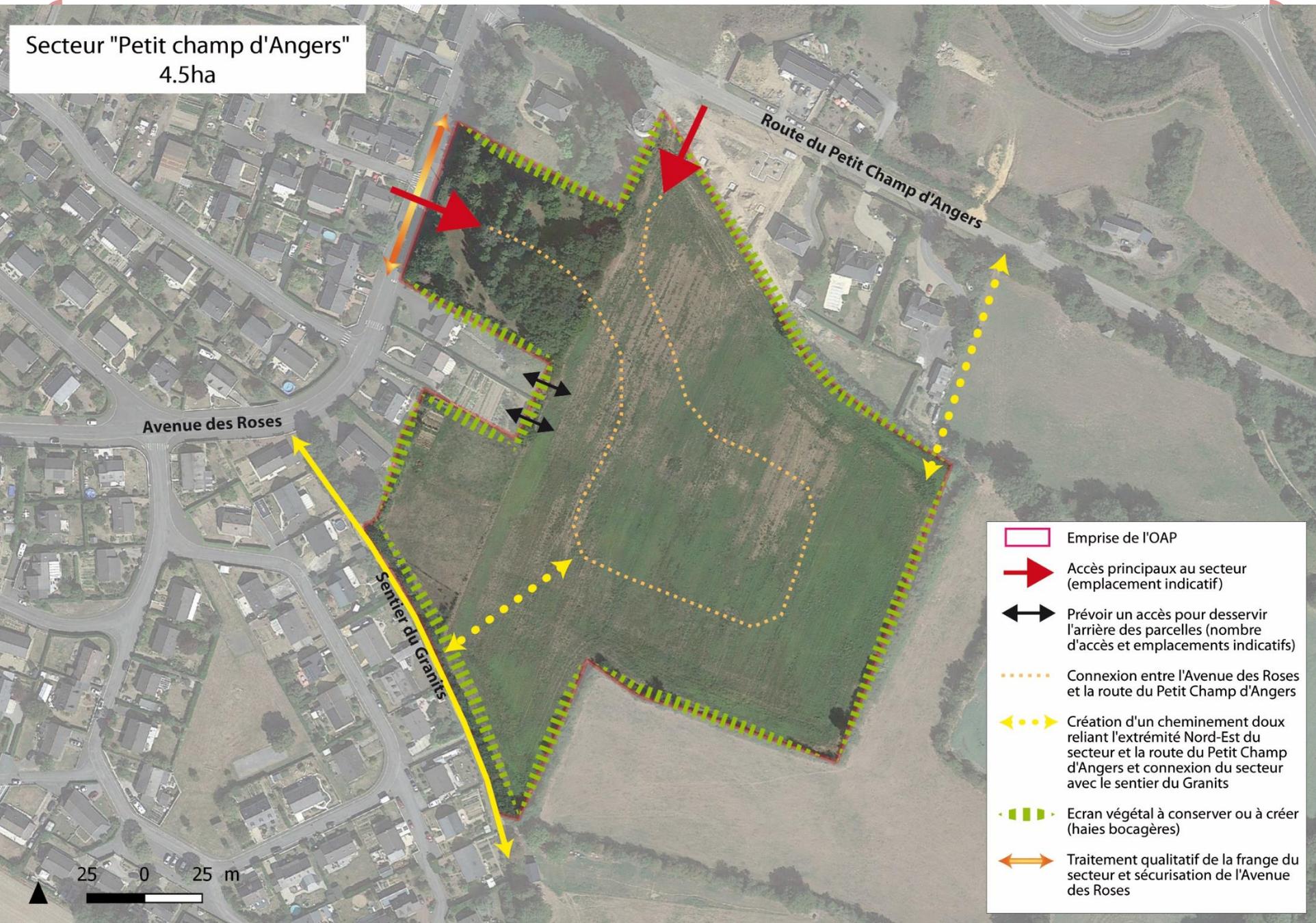


La Loire à Vélo



Les **O**rientations d'**A**ménagement et de
Programmation

Secteur "Petit champ d'Angers"
4.5ha



-  Emprise de l'OAP
-  Accès principaux au secteur (emplacement indicatif)
-  Prévoir un accès pour desservir l'arrière des parcelles (nombre d'accès et emplacements indicatifs)
-  Connexion entre l'Avenue des Roses et la route du Petit Champ d'Angers
-  Création d'un cheminement doux reliant l'extrémité Nord-Est du secteur et la route du Petit Champ d'Angers et connexion du secteur avec le sentier du Granits
-  Ecran végétal à conserver ou à créer (haies bocagères)
-  Traitement qualitatif de la frange du secteur et sécurisation de l'Avenue des Roses

Orientation d'Aménagement et de Programmation

• OAP sur le secteur du « Petit Champ d'Angers »

Principaux objectifs de l'aménagement

Créer un quartier à vocation d'habitat et proposant une mixité d'habitat ;
Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.

Aménager le secteur selon trois tranches :

Tranche 1 : Partie Nord-Ouest du secteur, à proximité de la zone de La Clercière,

Tranche 2 : Partie Sud-Est du secteur, le long du circuit du Granits,

Tranche 3 : Partie Ouest du secteur.

L'aménagement de la tranche 3 est conditionné à l'aménagement de la tranche 2, lui-même conditionné à l'aménagement de la tranche 1. Cette répartition permet l'urbanisation du secteur en fonction des besoins identifiés sur le territoire communal.

Densité minimale

Atteindre une densité minimale de **18 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris) à l'échelle de l'ensemble du secteur, soit la création d'un minimum de 81 logements.

Mixité sociale

Au moins 18% des logements de l'opération devront être des logements à caractère social, soit 15 logements sociaux environ sur ce secteur.

L'offre en logements sociaux sera répartie géographiquement sur le secteur.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **OAP sur le secteur du « Petit Champ d'Angers »**

Accès et desserte du secteur

Le premier accès au secteur s'effectuera par l'Avenue des Roses.

Le second accès au secteur s'effectuera par la route du Petit Champ d'Angers.

Le réseau viaire principal connectera les deux accès (Avenue des Roses et route du Petit Champ d'Angers) et permettra la desserte de l'ensemble du secteur.

Toutes les voies de desserte du secteur devront permettre les circulations douces.

Un cheminement doux spécifique ou le réseau viaire créé (permettant les circulations douces) connectera le secteur au circuit du Granits qui longe la frange Sud du secteur.

Une liaison douce pourra être créée à l'extrémité Nord-Est du secteur pour permettre de relier le secteur à la Route du Petit Champ d'Angers (*non prescriptif*).

Prévoir l'accès à l'arrière des deux parcelles en lanière situées sur la partie Ouest du secteur (Cf OAP graphique) par l'intérieur du secteur pour faciliter à terme, la division parcellaire de ces unités foncières et permettre la création de logements supplémentaires (Possibilité de créer un accès commun aux deux parcelles mais création de deux accès maximum pour la desserte des deux parcelles).

Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **OAP sur le secteur du « Petit Champ d'Angers »**

Paysage

L'aménagement du secteur assurera un traitement qualitatif de la frange Ouest du secteur, le long de l'Avenue des Roses (homogénéité des clôtures, implantation des constructions...).

L'urbanisation du secteur et la création d'accès par l'Avenue des Roses intègrera un travail sur l'aménagement de la rue en termes de sécurité.

Protéger la haie bocagère longeant le sentier du Granits le long de la frange Sud du secteur.

Un écran végétal constitué de haies sera planté ou conservé (si déjà existant) le long des franges du secteur, pour protéger les vis-à-vis entre les nouvelles constructions et celles déjà existantes.





LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

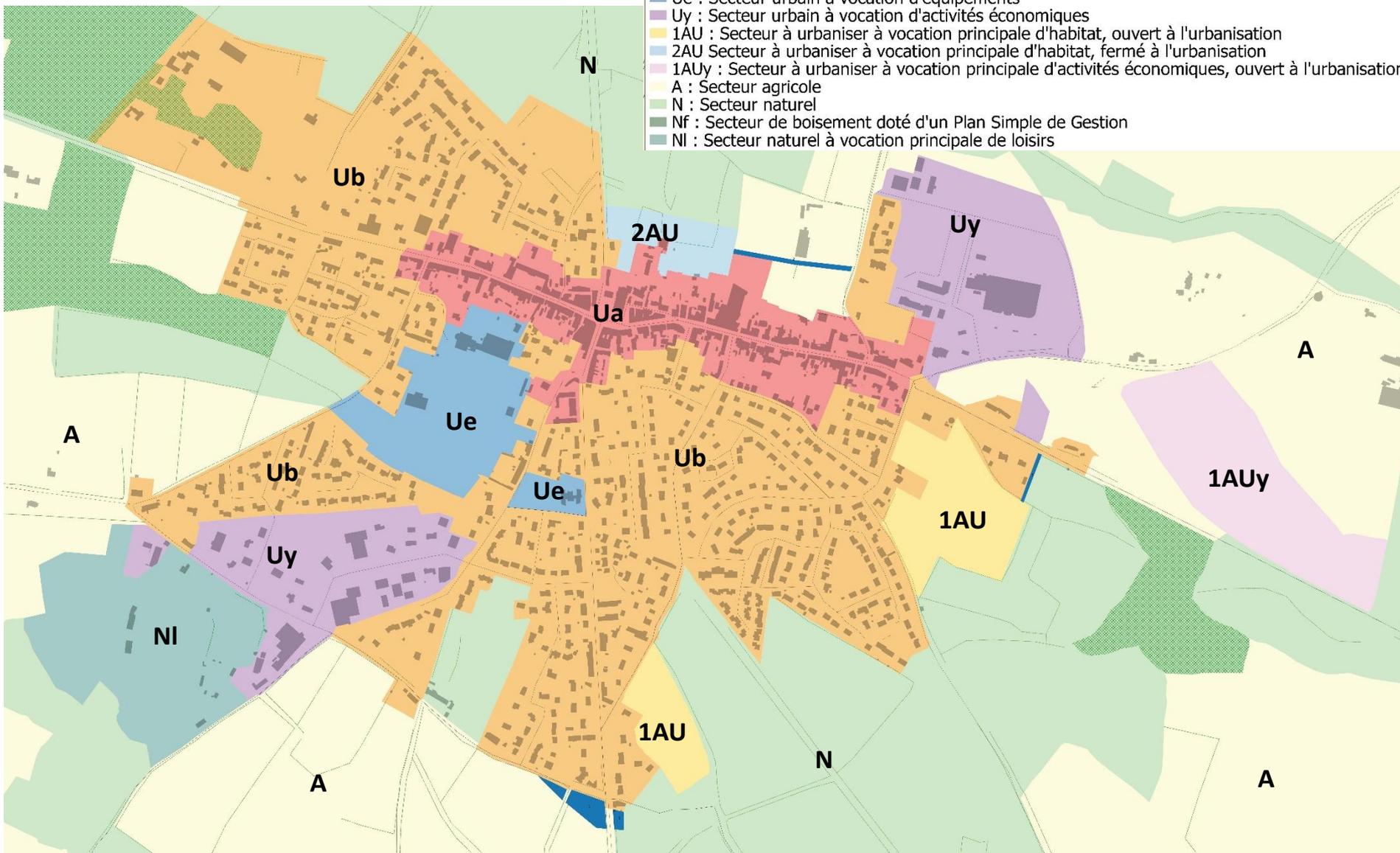
Le règlement écrit et graphique

Légende

- Emplacements réservés
- Batiment susceptible de changer de destination (L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)
- Espace Boisé Classé (L113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à conserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Cours d'eau (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Limite de zonage

- Ua : Secteur urbain ancien
- Ub : Secteur urbain contemporain
- Ue : Secteur urbain à vocation d'équipements
- Uy : Secteur urbain à vocation d'activités économiques
- 1AU : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouvert à l'urbanisation
- 2AU : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, fermé à l'urbanisation
- 1AUy : Secteur à urbaniser à vocation principale d'activités économiques, ouvert à l'urbanisation
- A : Secteur agricole
- N : Secteur naturel
- NF : Secteur de boisement doté d'un Plan Simple de Gestion
- NI : Secteur naturel à vocation principale de loisirs

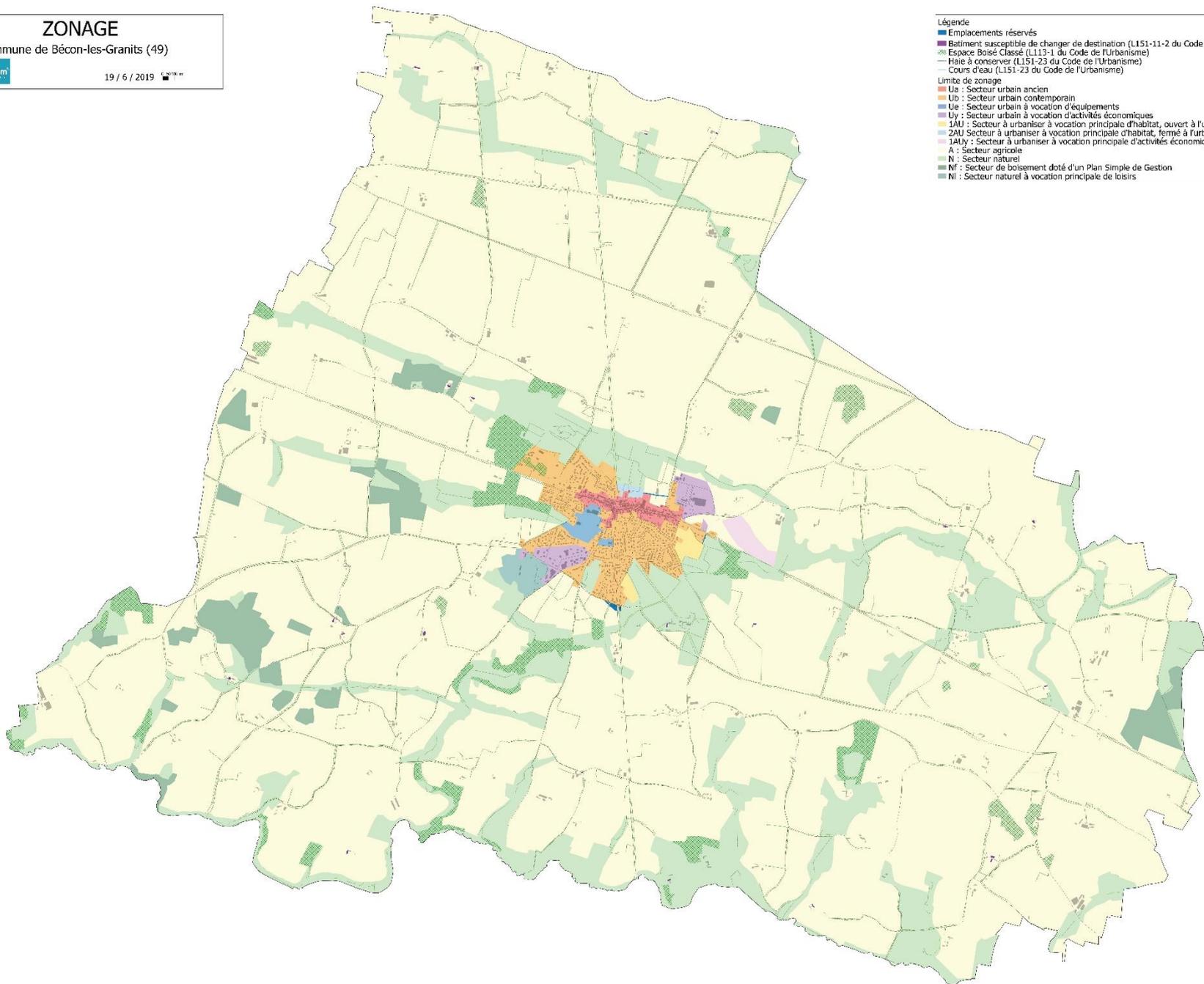


ZONAGE

Commune de Bécon-les-Granits (49)



19 / 6 / 2019



Le règlement écrit et graphique

Evolution du règlement écrit :

Avant 9 destinations, aujourd'hui 5 destinations et 20 sous-destinations => règlement plus fin

| Destinations des constructions | Sous-destinations des constructions | Ua |
|---|--|----|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Ua |
| | Exploitation forestière | Ua |
| Habitation | Logement | Ua |
| | Hébergement | Ua |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Ua |
| | Restauration | Ua |
| | Commerce de gros | Ua |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Ua |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Ua |
| | Cinéma | Ua |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Ua |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Ua |
| | Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale | Ua |
| | Salles d'art et de spectacles | Ua |
| | Equipements sportifs | Ua |
| | Autres équipements recevant du public | Ua |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires | Industrie | Ua |
| | Entrepôt | Ua |
| | Bureau | Ua |
| | Centre de congrès et d'exposition | Ua |

Le règlement écrit et graphique

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **article 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**
- **article 2 : types d'activités et constructions soumises a des conditions particulières**

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **article 3 : volumétrie et implantation des constructions**
- **article 4 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **article 5 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**
- **article 6 : stationnement**

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

- **article 7 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées**
- **article 8 : conditions de desserte par les réseaux publics**

PLACE AUX ÉCHANGES

