



Département du Maine-et-Loire
Commune de Bécon-les-Granits

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOCUMENT DE TRAVAIL

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	06.04.17	05.09.2019	01.10.2020

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 09/05/2019

Pièce 3

Code affaire : 17-0124

Resp. étude : PS



Ouest am

L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

AXE 1 : STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LE CENTRE-VILLE.....	4
1.1 ENCADRER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	4
1.2 CONFORTER LE CENTRE-VILLE	5
1.3 FABRIQUER LA VILLE DANS LA VILLE	6
1.4 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS A TRAVERS DES PROJETS URBAINS DE QUALITE	6
1.5 AMELIORER LES DEPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE.....	7
AXE 2 : POUR UN TERRITOIRE VIVANT.....	9
2.1 MAINTENIR LE POLE COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE	9
2.2 ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES.....	9
2.3 FAIRE VIVRE LES EQUIPEMENTS	10
2.4 RENFORCER LES STRUCTURES TOURISTIQUES	10
AXE 3 : PROTEGER L'ESPACE RURAL	11
3.1 PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET SYLVICOLE	11
3.2 PROTEGER LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	11
3.3 MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL	12

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LE CENTRE-VILLE

1.1 ENCADRER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Alors qu'elle a connu une croissance relativement forte dans les années 2000 (1,3%), la dynamique démographique s'est légèrement ralentie sur la période 2010-2015 (croissance de 0,9%). En effet, entre 1999 et 2010, la commune a accueilli 360 nouveaux habitants sur son territoire, soit plus d'une trentaine d'habitants en moyenne par an. Sur la période 2010-2015, en moyenne, près de 25 nouveaux habitants se sont installés sur Bécon-les-Granits chaque année.

A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre et légèrement renforcer la croissance démographique enregistrée sur la période 2010-2015, soit un **rythme de croissance de 1,5%**. Il s'agit d'envisager **l'accueil d'environ 450 habitants** supplémentaires à partir de 2019 c'est-à-dire de **dépasser les 3 400 d'habitants à horizon 2029**.

Cette évolution implique de **réaliser environ 180 logements supplémentaires**, en tenant compte du desserrement des ménages.

La réponse à cet objectif est envisagée par le biais de la **production de logements neufs et par le biais du changement de destination**. Complémentairement, la remobilisation du parc vacant pourrait contribuer à un renforcement de la dynamique.

Un travail de terrain a permis de repérer l'ensemble des bâtiments de l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments ont été identifiés pour leur intérêt patrimonial, leur accessibilité, leur état... **Environ une dizaine de bâtiments pourront donc faire l'objet d'un changement de destination au cours des 10 prochaines années**.

1.2 CONFORTER LE CENTRE-VILLE

L'urbanisation historique de la commune s'est réalisée de manière linéaire le long de la voie principale traversant le territoire d'est en ouest (ancienne RD963). Ce tissu linéaire s'est épaissi et développé à travers des opérations d'ensemble principalement au sud de l'ancienne RD963. Depuis les années 2000, les nouveaux quartiers d'habitat, la nouvelle zone d'activités et la déviation de la RD963 ont participé du développement de l'urbanisation vers le nord du centre-ville.

Dans ce contexte, l'objectif est de poursuivre la formation d'un bourg plus compacte et plus aggloméré afin **d'assurer, notamment, la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces ainsi que la cohérence paysagère du centre-bourg.** Dans cette optique, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 600 mètres autour de la place de l'église. Cette localisation permettra de **faciliter l'utilisation des modes doux** (marche à pied, vélo) dans les déplacements quotidiens ainsi que **d'appuyer la fréquentation des commerces, services et équipements communaux.**

Une analyse multicritères a permis de mettre en comparaison tous les sites de développement urbain potentiels à proximité du bourg. Cette comparaison tenait compte des divers enjeux urbains tels que l'accessibilité, la proximité des équipements, des services et des commerces, l'impact sur l'environnement, le paysage et l'activité agricole... A la suite de cette analyse, **les secteurs répondant au mieux à ces critères ont été retenus pour le développement de l'habitat.** Ces derniers représentent une superficie totale d'environ 8 hectares et pourront permettre la réalisation **d'environ 140 logements :**

- Le secteur « Avenue des Brunets I »,
- Le secteur « Avenue des Brunets II »,
- Le secteur « Petit Champ d'Angers ».
- Le secteur « Est de la route de la Poueze »,

A long terme, l'urbanisation de ces secteurs permettra de tendre vers **une entité urbaine plus compacte et plus concentrique**, renforçant ainsi la structuration paysagère du centre-bourg de Bécon-les-Granits.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettront d'adapter le rythme d'aménagement des différents secteurs d'urbanisation future afin de garantir un accueil régulier et pérenne de la population.

1.3 FABRIQUER LA VILLE DANS LA VILLE

Un inventaire exhaustif des gisements fonciers a été effectué au sein de l'enveloppe urbaine de Bécon-les-Granits. Cet inventaire a été réalisé à travers deux grandes étapes :

- Repérage de l'ensemble des espaces non bâtis sur le bourg,
- Détermination de la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié.

Ce travail a donc permis d'identifier les **gisements fonciers dont la faisabilité opérationnelle est « simple » à « moyenne »** c'est-à-dire que l'urbanisation de ces gisements fonciers est réalisable à l'échelle de temps du PLU (10 ans) et ne présente pas de contraintes techniques, architecturales ou paysagères fortes.

Ce foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine pourrait permettre la **réalisation d'environ 35 logements dans les 10 prochaines années**. Ces logements sont répartis sur plusieurs secteurs du bourg :

- **En comblement des dents creuses repartis dans le bourg,**
- **A l'issue de la division de grandes parcelles bâties.**

Le SCOT Anjou Bleu définit les limites de l'enveloppe urbaine de Bécon-les-Granits et fixe pour objectif la réalisation de 20% des logements neufs en comblement de l'enveloppe urbaine.

Globalement, environ 35 logements pourront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, soit 20% de la production de logements neufs estimée sur les 10 prochaines années. Le projet communal respecte donc les objectifs fixés par le SCOT.

1.4 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS A TRAVERS DES PROJETS URBAINS DE QUALITE

Le parc de logements de Bécon-les-Granits est relativement homogène en termes de taille et de typologie. Au sein du parc total de logements, plus de 88% de résidences principales correspondent à des maisons individuelles et les logements de grande taille occupent une forte part du parc global (plus de 78% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus). Cependant, le parc de logement béconnais est marqué par une part importante de logements occupés par des locataires (34%) et notamment des locataires de logements sociaux (7%).

L'objectif est de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, prioritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg mais aussi dans les secteurs d'extension destinés à l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat. Cette diversification passe par :

- **Le développement de l'offre en logements sociaux.** Le SCOT Anjou Bleu fixe un objectif pour la commune : tendre vers 20% de logements sociaux au sein du parc global de logements. Sur ce point, la commune souhaite être volontariste, et poursuivre les actions déjà mises en place telles que la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat au nord du bourg comprenant un taux de logements sociaux de l'ordre de 40%.

- **Accroître le parc de logements de petite taille** sur le territoire. En 2015, si la commune dispose d'une population « familiale », près de 57% des ménages se composent de 2 personnes ou moins, et moins de 8% des résidences principales de 2 pièces ou moins¹. Dans ce contexte, la commune souhaite développer l'offre de logements de type T1 et T2.
- **Diversifier les formes urbaines** sur le territoire. Le SCOT Anjou Bleu prescrit le respect d'une densité moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension des 10 prochaines années sur Bécon-les-Granits, soit une **densité moyenne minimale de 17 logements par hectare**. Les dernières opérations d'habitat réalisées présentent des densités inférieures à cet objectif. La commune souhaite donc renforcer ce niveau de densité en diversifiant les formes urbaines, c'est-à-dire en **créant des quartiers offrant des logements intermédiaires (densité relativement importante) associés à des logements individuels implantés sur des parcelles plus grandes**. Cette variation des densités construites au sein d'un même quartier ou de plusieurs quartiers **permettra notamment une mixité sociale de l'habitat**. Sur ces nouveaux quartiers d'habitat, des Orientations d'Aménagement seront réalisées et seront particulièrement vigilantes sur le **traitement des limites de propriété** afin **d'assurer l'intimité de chaque foyer**.
- Dans le cadre de la réalisation des nouveaux quartiers d'habitat en continuité immédiate du bourg, un **traitement paysager des espaces de transition** entre ces secteurs et l'espace rural sera effectué.
- **Poursuivre l'engagement de la commune dans l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments communaux** (rénovation de l'ancien presbytère, réflexion sur la rénovation de la poste...).

Proposer une offre de logements diversifiée permettra de **renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle** mais aussi d'**attirer les nouveaux habitants** sur la commune.

1.5 AMELIORER LES DEPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE

Le centre-bourg de Bécon-les-Granits a la particularité d'être desservi selon une organisation en étoile par plusieurs axes routiers départementaux. Depuis 2013, un contournement du centre-ville par le nord a été réalisé et permet d'alléger le trafic et les nuisances au sein de l'agglomération.

Cette situation **favorise particulièrement les déplacements en voiture sur le territoire**, notamment dans les déplacements domicile-travail. La commune souhaite favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture à travers notamment le développement de la pratique du covoiturage. En ce sens, dans le cadre du **déploiement massif et complet d'un réseau de nouvelle génération en fibre optique d'ici 2023**, le territoire pourra profiter de cette nouvelle connectivité pour **conforter un réseau de covoiturage de proximité entre les usagers du territoire**. Plus largement, **ce déploiement du numérique** sera l'occasion d'améliorer l'accès aux services pour les habitants.

Toujours dans le sens du développement des modes doux, la commune souhaite **améliorer la liaison piétonne entre le centre-ville de Bécon-les-Granits et le bourg de Saint-Augustin-des-Bois** en confortant le chemin rural déjà présent.

¹ Données INSEE 2014

Aussi, la **réalisation d'un cheminement piéton entre la RD961 et la ZA de la Clercière** permettrait de sécuriser les parcours piétons entre le nouveau quartier d'habitat au nord-ouest du centre et les équipements et commerces de la ZA de la Clercière. **Cette liaison pourra passer juste à l'arrière de la maison de retraite et permettre un accès direct sur le centre historique.**

Enfin, pour limiter la prise de vitesse excessive de certains automobilistes et sécuriser les circulations douces, des **aménagements pourront être réalisés le long de l'avenue des Roses et de l'avenue des Brunets** ainsi qu'aux entrées de bourg.

Ces diverses orientations d'aménagement permettront d'améliorer et de renforcer l'utilisation des modes doux sur le territoire et notamment de **limiter les émissions de gaz à effet de serre.**

AXE 2 : POUR UN TERRITOIRE VIVANT

2.1 MAINTENIR LE POLE COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE

Bécon-les-Granits dispose d'une offre de commerces et services particulièrement dense pour une commune de son envergure. Ce tissu commercial, ponctuellement complété par le marché, participe du dynamisme local.

Le développement des secteurs d'habitat à proximité du bourg permettra de favoriser les achats de proximité et donc de conforter les services et les commerces existants. La commune souhaite maintenir le pôle économique du centre-ville à travers la mise en place de plusieurs actions :

- Protéger les commerces du centre-ville et renforcer l'offre commerciale **principalement dans la rue des Tonnelles**. Il s'agira aussi de favoriser la reprise de certains commerces puisque plusieurs commerçants approchent du départ en retraite sur le centre de Bécon-les-Granits. Le renforcement et la protection des commerces localiser permettra de préserver la dynamique de la centralité et éviter l'évasion du commerce de détail vers la périphérie du centre-ville de Bécon-les-Granits. La commune souhaite avoir une politique volontariste et notamment une forte vigilance concernant la reprise des commerces.
- Renforcer le tissu économique du centre-ville en **développant de nouveaux commerces et services dans la rue des Tonnelles**.
- **Développer la capacité de stationnement dans le bourg** afin d'améliorer l'accès aux commerces et services. Ces nouveaux stationnements pourront être localisés à l'arrière de l'église.

2.2 ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES

Le territoire dispose de plusieurs zones d'activités : la ZA de la Clercière et celle de la Grande Chaussée. La ZA de la Clercière, bénéficiant d'un positionnement attractif et visible depuis la déviation du centre-bourg en direction de Candé, regroupe plus d'une dizaine de commerces, de services et d'entreprises artisanales.

La commune compte aussi de nombreux artisans (garagiste, plombier, couvreur...) répartis sur le territoire communal et notamment au sein de l'espace rural.

La commune souhaite pouvoir anticiper le développement économique de la commune sur le long terme. Dans cette logique, la commune souhaite disposer **d'un espace permettant le développement de l'activité à vocation principale artisanale** sur le territoire afin de venir compléter l'offre de la zone d'activité de la Clercière. La création de cette zone de développement économique pourrait se faire au croisement de la RD104 et RD963, à l'Est du centre-ville. Ce secteur, situé au croisement de deux axes principaux et à proximité des activités et équipements existants, **dispose d'une situation géographique stratégique pour l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal. Ce secteur s'étendra sur une surface de moins de 8 hectares.**

La commune souhaite pérenniser le tissu artisanal présent au sein de l'espace rural à travers le confortement de certaines activités de manière précisément encadrée.

2.3 FAIRE VIVRE LES EQUIPEMENTS

La commune est relativement bien équipée que ce soit en termes d'équipements scolaires, sportifs ou sociaux. La grande majorité des équipements communaux sont regroupés au sein de plusieurs pôles : le pôle sportif, la ZA de la Clercière, le centre historique... On note cependant l'éloignement du centre de plongée au sud-ouest du centre-ville ou de l'institut du Bois Robert à l'extrémité ouest du centre-ville.

Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune souhaite mettre en place des **projets visant une utilisation optimale des équipements communaux**, à la fois sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif. Plusieurs actions permettront d'atteindre cet objectif :

- La **réalisation de vestiaires de qualité pour le stade de football** qui accueille le club de football intercommunal. La réalisation de ces vestiaires pourrait se faire dans le cadre d'une démarche de développement durable (panneaux photovoltaïques).
- **Construire une extension de la salle culturelle.**
- **Permettre la possibilité d'étendre les équipements intercommunaux.**
- **Adapter la maison de retraite** aux nouvelles politiques d'accueil des seniors.
- **Identifier un terrain pour la halte de courte durée (48h).**
- **Poursuivre la démarche de rénovation énergétique des bâtiments communaux en cours (récupération eau).**

Une réflexion est à mener pour **envisager un travail de mutualisation des équipements** avec la commune de Saint-Augustin-des-Bois ou à l'échelle intercommunale.

2.4 RENFORCER LES STRUCTURES TOURISTIQUES

La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. Si la commune dispose d'éléments contribuant à l'attractivité touristique sur le territoire tels que le musée du Granits ou le réseau de chemins de randonnée, la réelle locomotive touristique de Bécon-les-Granits est son centre de plongée issu de la transformation des anciennes carrières de la Roche Bleue.

La commune souhaite **renforcer l'offre touristique directement en lien avec la culture locale** et la découverte du territoire et de ses paysages. Pour cela, la commune a pour volonté de **renforcer l'attractivité du centre de plongée en améliorant l'entrée du site et en valorisant l'image du centre**. Ces deux actions corrélées pourront profiter à la fréquentation du site et permettre la venue d'une famille entière sur la commune plutôt que seulement le passionné de plongée. Cette fréquentation pourra ainsi bénéficier à l'ensemble des équipements de loisirs de la commune.

La commune souhaite aussi **profiter de sa proximité avec l'itinéraire de « La Loire à Vélo »**. Cela passe notamment par l'amélioration de la connexion avec la commune de Saint-Augustin-des-Bois.

Dans le sens du renforcement de la dynamique touristique, la commune souhaite **conforter la pratique équestre** sur le territoire, notamment à travers la valorisation du centre équestre et des sentiers ouverts aux chevaux.

La mise en place de ces projets améliorera la fréquentation touristique du territoire et profitera notamment aux établissements d'hébergement communaux. Le projet de PLU encourage le **développement de l'offre d'hébergement** et notamment la **diversification de l'activité agricole** telle que le camping à la ferme.

AXE 3 : PROTÉGER L'ESPACE RURAL

3.1 PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET SYLVICOLE

Un diagnostic agricole et forestier a été réalisé sur le territoire et a permis de recenser 47 sièges d'exploitations et un total de 1 832 hectares exploités par l'agriculture² soit 40% de la superficie totale de la commune. Ces données témoignent de l'importance de cette activité dans l'économie mais aussi dans le paysage communal. Le diagnostic forestier a mis en avant les principaux enjeux sylvicoles à travers l'analyse des connaissances des acteurs locaux (élus, CRPF...)

Un des enjeux fort du PLU consiste à permettre la **pérennisation et le développement de l'activité agricole**, pour son rôle économique mais aussi dans l'entretien des paysages et des milieux. Pour cela, **la commune maintiendra les secteurs spécifiques à vocation agricole**. Toujours dans le sens de la pérennisation de l'activité agricole, la commune souhaite mettre en place des actions visant à **faciliter la circulation des engins agricoles** à proximité du bourg.

La protection de l'activité des exploitants agricoles passe par la protection des terres agricoles, elle-même corrélée à la limitation de l'étalement urbain et au mitage du territoire communal. **Au sein des zones Agricoles et Naturelles et donc dans les hameaux et les secteurs d'habitat isolés, aucune nouvelle construction ne sera autorisée.** Cependant, l'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes seront autorisées ainsi que la réalisation d'annexes. Cette confortation des habitations existantes sera encadrée par le règlement écrit. Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de tiers en campagne et la limitation des impacts du mitage sur l'agriculture et les paysages.

Aussi, les bâtiments identifiés pour leur intérêt patrimonial pourront faire l'objet **d'un changement de destination et ainsi conforter l'offre résidentielle en campagne.**

3.2 PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'analyse des milieux naturels de la commune de Bécon-les-Granits a montré différents espaces naturels remarquables tels ses boisements (bois Ragot, bois des Morinières, bois de l'Eperon...), la vallée de la Romme, le ruisseau du Druyer, le ruisseau du Tremblay, le maillage bocager... Ces

² Cette donnée correspond à la surface totale cultivée par les 23 exploitants ayant répondu au questionnaire (enquête agricole) sur les 47 ayant leur siège sur le territoire.

différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune.

Le maintien des éléments constitutif de la Trame Verte et Bleue se décline selon plusieurs orientations d'aménagement :

- **Conserver les espaces boisés** tout en permettant leur gestion et leur valorisation dans un objectif de développement durable.
- **Gérer le réseau bocager** afin qu'il joue pleinement son rôle de corridor écologique entre les milieux remarquables. La protection de ce réseau bocager doit être tout particulièrement renforcée le long des sentiers de randonnée de la commune ainsi que sur les secteurs d'urbanisation future...
- **Protéger les zones humides, les cours d'eau et les mares** du territoire en tant que réservoir de la trame bleue.

La Trame verte et bleue est une notion connexe qui touche la biodiversité en lien avec la protection des continuités écologiques, mais aussi les paysages et le cadre de vie communal.

3.3 MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

Au cours de la période 2007-2017, **environ 12 hectares ont été consommés pour le développement communal**, soit environ 1,2 hectare par an. Sur ces 12 hectares, environ 9 hectares ont été consommés à vocation habitat, environ 1,5 hectare à vocation économique et 0,5 hectare pour la création d'équipements.

La commune souhaite aujourd'hui réduire cette consommation moyenne. Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront à environ 8 hectares (contre 9 sur les 10 dernières années) et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. **L'aménagement de ces espaces respectera une densité moyenne minimale de 17 logements/hectares.** De plus, l'optimisation du foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine permettra d'inscrire environ 35 logements dans l'enveloppe urbaine actuelle, soit 20% des nouveaux logements (le SCOT Anjou Bleu fixe un objectif de réaliser 20% des logements neufs au sein de l'enveloppe urbaine).

Le développement d'une nouvelle zone économique intercommunale nécessitera une consommation foncière plus importante que sur les 10 dernières années. Cette consommation foncière, de moins de 8 hectares, permettra de répondre aux besoins d'espace de la commune pour accueillir de nouvelles entreprises et conserver le dynamisme économique du territoire.

Cartes indicatives :



