



**Département de
MAINE-ET-LOIRE
Commune de Bécon-les-Granits**

**Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION**

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

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Pièce 4

Code affaire : 17-0124

Resp. étude : PS



Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires

PREAMBULE

CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».

PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle. A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent **pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires.** Ainsi, **les OAP ne valent pas obligation de projet.**

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite** ou encore **de le vendre**. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

LES SECTEURS ET THEMATIQUES CONCERNES PAR LES OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- Des OAP « sectorielles », qui portent sur l'agglomération ;
- Des OAP « thématiques », qui portent sur l'ensemble du territoire communal.

LES OAP SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

- ▶ Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- ▶ Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...
- ▶ Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...

4 sites à vocation principale d'habitat et 1 site à vocation principale d'activités font l'objet d'OAP sectorielles. Ces secteurs sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

- Secteur « Avenue des Brunets I »,

- Secteur « Avenue des Brunets II »,
- Secteur « Le Petit Champ d'Angers »,
- Secteur « Est de la rue de la Poueze »,
- Secteur « Zone économique ».

De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

OAP THEMATIQUE

Les OAP « thématiques » ont une portée pédagogique, et non réglementaire. A ce titre, elles présentent un certain nombre de recommandations. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « recommandations paysagères pour la zone économique » a donc bien une portée de recommandation et s'applique sur l'ensemble de la future zone d'activités.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE LIE AU RADON

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. **Le territoire est concerné par le risque d'exposition du radon** (potentiel de catégorie 3), en lien avec la nature du sous-sol. Plusieurs techniques permettent de réduire ce risque à l'intérieur des bâtiments :

- Assurer l'étanchéité entre le sol et les pièces à vivre,
- Favoriser la construction de vide sanitaire ventilé,
- Eviter les pièces de vie en sous-sol,
- Mettre en place une ventilation efficace des locaux

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « AVENUE DES BRUNETS I »

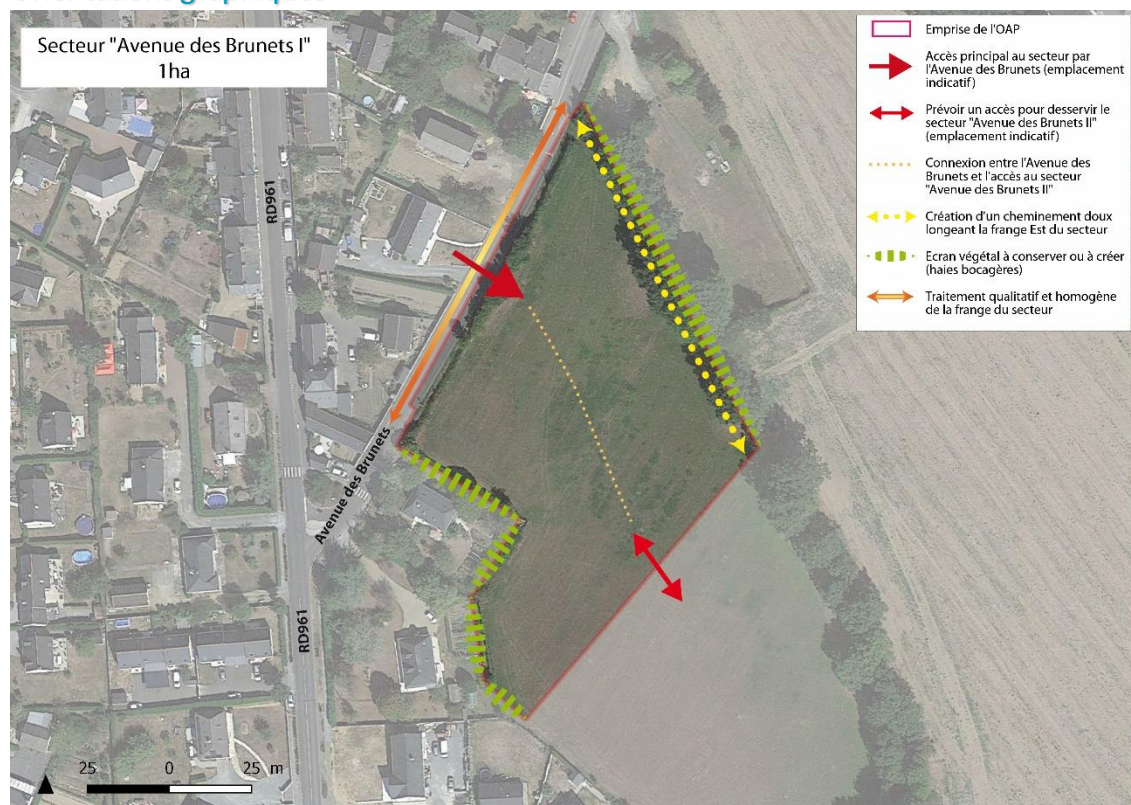
Contexte

Ce secteur est localisé au Sud-Est de l'agglomération, à l'Est de la RD961 et au Sud de l'Avenue des Brunets. La partie Est et Sud du secteur correspondent à de vastes parcelles agricoles. La délimitation du secteur à l'Est est matérialisée par une haie bocagère épaisse. Le Nord et l'Ouest du secteur correspondent à un tissu pavillonnaire relativement dense. Le secteur se situe à proximité immédiate de la RD961 reliant La Poueze au Nord à Saint-Augustin-des-Bois au Sud.



Vue du secteur depuis l'Avenue des Brunets

Orientations graphiques



Orientations littérales

✓ Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat ;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment celles bordant l'Avenue des Brunets ;
- L'aménagement de ce secteur intégrera l'aménagement futur de la tranche 2 (Cf secteur « Avenue des Brunets II »).

✓ Densité minimale

- Atteindre une densité minimale de **16 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris) à l'échelle de l'ensemble du secteur, soit la création d'un minimum de 16 logements.

✓ Mixité sociale

- Au moins 37% des logements de l'opération devront être des logements à caractère social, soit la réalisation d'environ 6 logements sociaux sur ce secteur.

✓ Accès et desserte du secteur

- Le ou les accès au secteur se feront à partir de l'Avenue des Brunets, au nord du secteur (un maximum de 2 accès sur l'Avenue des Brunets est autorisé).
- La desserte du secteur par le réseau viaire principal se fait en prenant en compte le futur aménagement de la tranche 2 (secteur Avenue des Brunets II), c'est-à-dire que le ou les accès créés depuis l'Avenue des Brunets permettront aussi de desservir le secteur « Avenue des Brunets II ».
- Toutes les voies de desserte du secteur doivent permettre les circulations douces.
- Un cheminement doux sera aménagé le long de la frange Est du secteur et prendra en compte la poursuite du cheminement lors de l'aménagement du secteur « Avenue des Brunets II ».

✓ Paysage

- La haie bocagère longeant la frange Est du secteur sera préservée et permettra de border le cheminement piéton à créer.
- Un écran végétal constitué de haies sera planté ou conservé (si déjà existant) le long des limites Ouest du secteur (Cf OAP graphique), pour protéger les vis-à-vis entre les nouvelles constructions et celles déjà existantes qui encadrent le secteur.
- L'aménagement du secteur assurera une homogénéité dans le traitement de la frange Nord du secteur (homogénéité des clôtures, implantation des constructions...).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « AVENUE DES BRUNETS II »

Contexte

Ce secteur est localisé au Sud-Est de l'agglomération, à l'Est de la RD961 et au Sud du secteur « Avenue des Brunets I ». Le secteur est bordé au Sud par un boisement sur lequel s'adosse le chemin de Brisatre. La partie Est correspond à une vaste parcelle agricole. La délimitation du secteur à l'Est est matérialisée par une haie bocagère épaisse. La partie Ouest du secteur correspond à un tissu pavillonnaire relativement dense. Le secteur se situe à proximité immédiate de la RD961 reliant La Poueze au Nord à Saint-Augustin-des-Bois au Sud.

Orientations graphiques



Orientations littérales

✓ Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats ;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'aménagement du secteur « Avenue des Brunets I ».

✓ Densité minimale

- Atteindre une densité minimale de **15 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris) à l'échelle de l'ensemble du secteur, soit la création d'un minimum de 15 logements.

✓ Accès et desserte du secteur

- L'accès au secteur se fera par l'Avenue des Brunets et traversera le secteur « Avenue des Brunets I ». La desserte par le réseau viaire principal du secteur se fera selon un principe de bouclage avec une aire de retournement.
- Toutes les voies de desserte du secteur devront permettre les circulations douces.
- Un cheminement doux sera aménagé le long de la frange Est du secteur dans le prolongement du cheminement réalisé lors de l'aménagement du secteur « Avenue des Brunets I ». Ce cheminement doux permettra de rejoindre le chemin de Brisatre.

✓ Paysage

- La haie bocagère longeant la frange Est du secteur sera préservée et permettra de border le cheminement piéton à créer.
- Un écran végétal constitué de haies sera planté ou conservé (si déjà existant) le long de la limite Ouest du secteur (*Cf OAP graphique*), pour protéger les vis-à-vis entre les nouvelles constructions et celles déjà existantes.
- Préserver le boisement existant au Sud du secteur.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « LE PETIT CHAMP D'ANGERS »

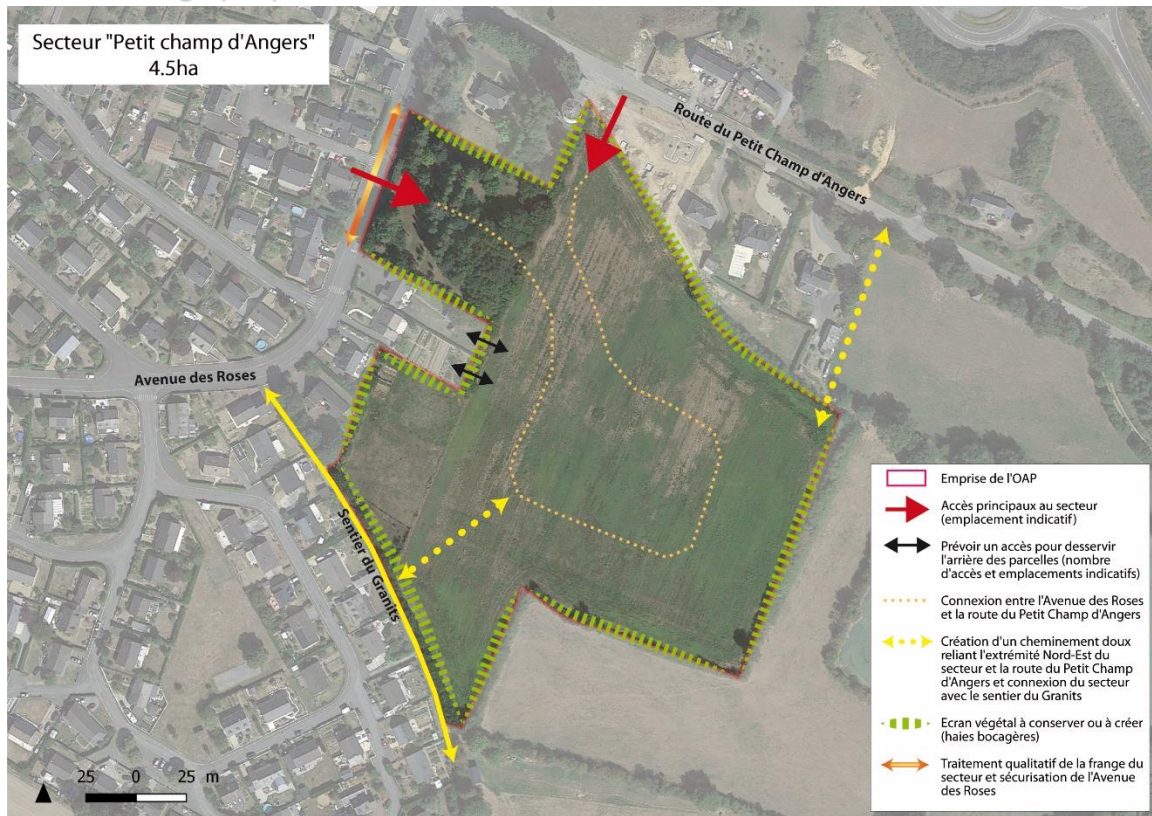
Contexte

Ce secteur est localisé dans la partie Est de l'agglomération, entre la route du Petit Champ d'Angers au Nord, l'Avenue des Roses à l'Ouest et l'Avenue des Alouettes au Sud. Le secteur est bordé à l'Est par de vastes espaces agricoles et à l'Ouest et au Sud par des lotissements. Le circuit du Granits longe la frange Sud du secteur. On note la proximité du secteur avec la zone de la Clercière et la desserte par les RD963 et RD104 au Nord.



Vue du secteur depuis l'Avenue des Roses

Orientations graphiques



Orientations littérales

✓ 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.
- Privilégier des formes urbaines denses de type logements groupés.

✓ 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.

✓ 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).

✓ **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 intégrera 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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « EST DE LA ROUTE DE LA POUZE »

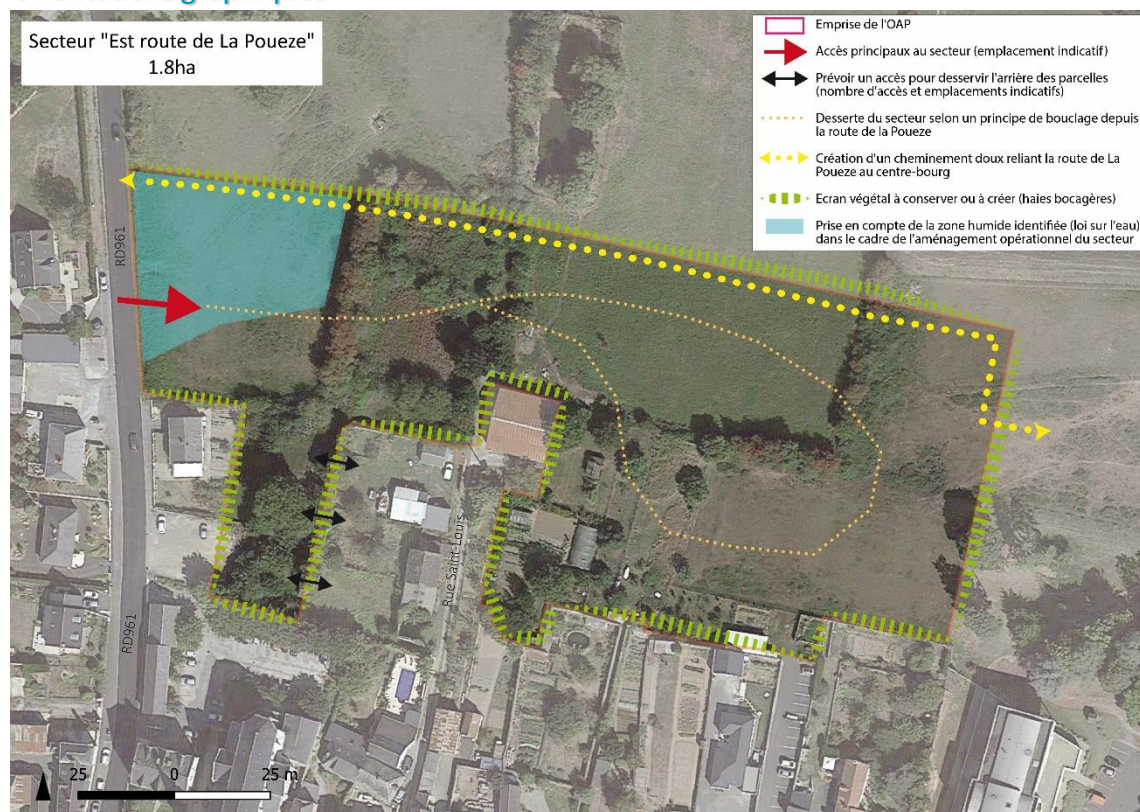
Contexte

Ce secteur est localisé au Nord de l'agglomération, à l'Est de la RD961 reliant Saint-Augustin-des-Bois au Sud et La Poueze au Nord. Le secteur est situé à proximité immédiate du bourg historique de la commune et de l'offre de commerces, services et équipements (EHPAD). A l'Est du secteur est implanté le centre «équestre du Bois d'Asnières et à l'Est de la rue de La Poueze, le nouveau lotissement communal.



Vue du secteur depuis la route de la Poueze

Orientations graphiques



Orientations littérales

✓ 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.
- Permettre la création d'un quartier d'habitation à proximité immédiate du centre-bourg et de ses commerces, services et équipements.
- Prendre en compte la zone humide identifiée (loi sur l'eau) au nord-ouest du secteur dans le cadre de l'aménagement opérationnel de la zone.

✓ Densité minimale

- Atteindre une densité minimale de **15 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris) à l'échelle de l'ensemble du secteur, soit la création d'un minimum de 27 logements.

✓ Mixité sociale

- Au moins 37% des logements de l'opération devront être des logements à caractère social, soit 10 logements sociaux environ sur ce secteur.
- L'offre en logements sociaux sur ce secteur pourra être à destination des personnes âgées au regard de la proximité immédiate du secteur avec les commerces et services du centre-bourg ainsi que de la maison de retraite.
- L'urbanisation du secteur privilégiera des morphologies urbaines variées en termes de taille et de typologie, permettant de répondre aux besoins des différentes populations du territoire.

✓ Accès et desserte du secteur

- L'accès principal au secteur se fera à partir de la Route de la Poueze (RD961), à l'Ouest du secteur et un principe de bouclage sera respecté pour la desserte du secteur par le réseau viaire principal.
- Toutes les voies de desserte du secteur devront permettre les circulations douces.
- Un cheminement doux spécifique permettra de traverser la totalité du secteur d'Est en Ouest pour relier la route de la Poueze à la maison de retraite (EHPAD) et à la rue d'Angers (centre-bourg).
- Prévoir l'accès à l'arrière des parcelles situées à l'Ouest de la rue Saint-Louis (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.

✓ Paysage

- L'urbanisation du secteur et la création d'accès par la route de La Poueze intégrera un travail sur l'aménagement de la rue en termes de sécurité.
- 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.
- La conservation ou la création de haies bocagères encadrant le secteur permettra d'assurer l'intégration paysagère de la zone, notamment sur la frange Nord du secteur.

BILAN DES OAP A VOCATION HABITAT

Secteur	Surface (ha)	Densité minimale	Nombre de logements	Dont logements sociaux
Avenue des Brunets I	1.0	16 logts/ha	16 logements	6 logements
Avenue des Brunets II	1.0	15 logts/ha	15 logements	Aucun
Le Petit Champ d'Angers	4.5	18 logts/ha	81 logements	15 logements
Est de la route de la Poueze	1.8	15 logts/ha	27 logements	10 logements
A l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP	8.3	17 logts/ha	139 logements	31 logements

Sur l'ensemble des secteurs OAP, la densité moyenne minimale est de **17 logements par hectare** (densité moyenne minimale prescrite par le SCOT : 17 logements par hectare) et la part de logements sociaux représente plus de **22%**.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « ZONE ECONOMIQUE »

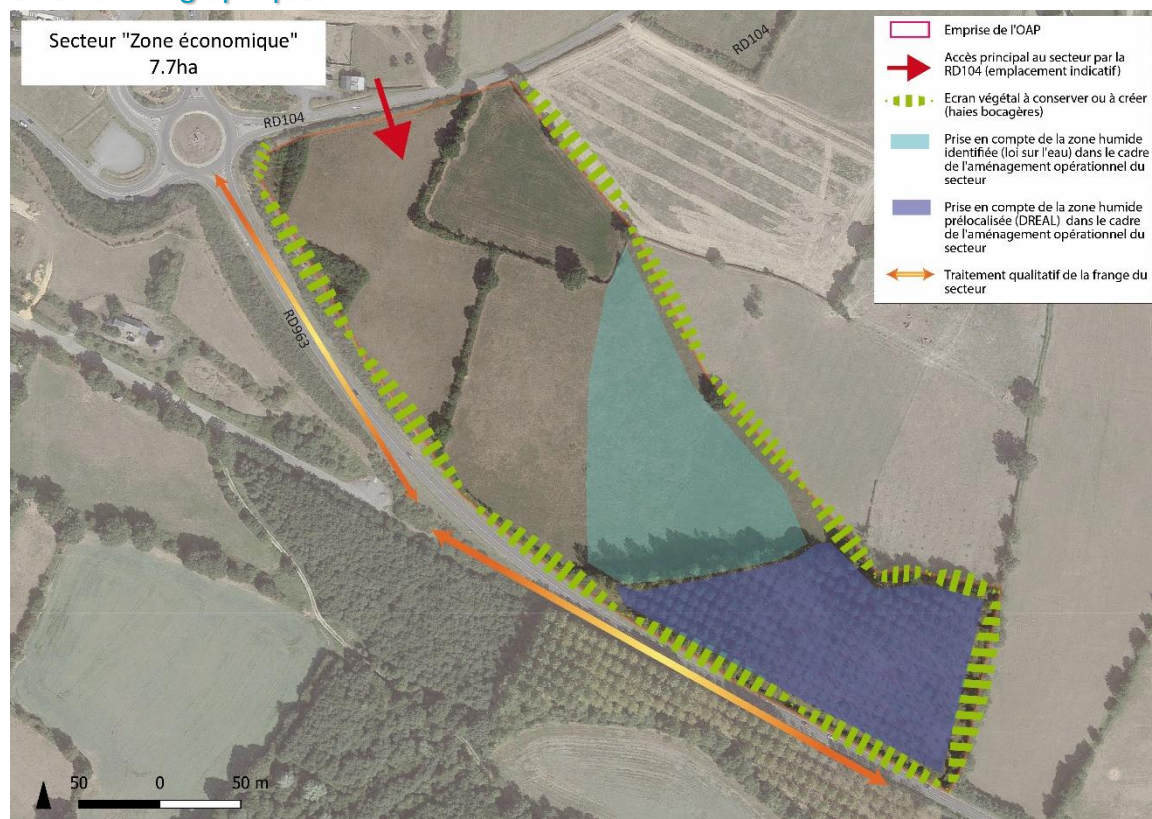
Contexte

Ce secteur est localisé à l'Est de l'agglomération, au croisement de deux axes structurants (RD104 et RD963). Le secteur correspond à un ensemble de parcelles agricoles.



Vue du secteur depuis la départementale 104, au nord du secteur

Orientations graphiques



Orientations littérales

✓ Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer une zone de proximité pour permettre le développement économique de la commune sur les 10 prochaines années ;
- Assurer une optimisation du foncier dans l'aménagement de la zone vocation économique ;
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises principalement à vocation artisanale sur le territoire communal en complémentarité de l'offre présente sur la zone de la Clercière ;
- Assurer l'intégration des bâtiments d'activités dans leur environnement et notamment en entrée de ville.
- Prendre en compte les zones humides identifiées (loi sur l'eau) et pré localisées (DREAL) au sud-est du secteur dans le cadre de l'aménagement opérationnel de la zone économique.

✓ Accès et desserte du secteur

- L'accès unique s'effectuera depuis la RD104. La réalisation de cet accès intégrera une étude d'aménagement de voirie, en concertation avec les services de l'Agence technique départementale du Lion d'Angers, pour sécuriser le fonctionnement de la zone.

✓ Paysage

- L'aménagement du secteur assurera un traitement qualitatif de la frange Sud et Nord du secteur, le long des principaux axes de communication (intégration paysagère, implantation des bâtiments, ...). Ce traitement permettra de limiter l'impact visuel de la zone d'activités et qualifier l'entrée de ville de Bécon-les-Granits.
- Une trame végétale sur toute la frange Nord-Est du secteur devra être réalisée afin de permettre l'insertion paysagère des bâtiments d'activités, notamment au regard de la proximité de l'exploitation agricole située au Nord-est du périmètre.
- Les haies existantes sur les franges sud du secteur devront être conservées afin de permettre l'insertion paysagère des bâtiments d'activités, le long de l'axe départemental.

OAP THEMATIQUE « RECOMMANDATIONS PAYSAGERES POUR LA FUTURE ZONE D'ACTIVITES »

Rappel : Les OAP « thématiques » ont une portée pédagogique, et non réglementaire.

Contexte

Lieu de vie et d'échanges, les zones d'activités doivent devenir des espaces attrayants afin d'offrir aux entrepreneurs, aux salariés et aux riverains les aménités auxquelles ils aspirent. Dans ce contexte, il est nécessaire de porter une attention particulière à l'insertion paysagère et au traitement des franges de ces secteurs économiques, notamment dans le cas de zones d'activités implantées en entrée de ville ou en façade le long des voies.

Modalités relatives à l'insertion paysagère de la future zone d'activités

Principes généraux :

- L'aspect extérieur des zones d'activités doit être soigné : à ce titre, les bâtiments doivent respecter des volumétries simples.
- L'insertion paysagère des constructions en zones d'activités doit être attentivement prise en compte : à ce titre, l'objectif est de réserver autant que possible un « recul paysager », entre la limite sur voie et les constructions, qui peut être traité en surfaces engazonnées ou avec des plantations d'arbres (parsemés, alignements, petits bosquets...).
- La qualité des espaces de stationnement sera recherchée, notamment à travers la plantation d'une haie bocagère arbustive en bordure pour créer un écran végétal.
- Un traitement qualitatif sur les espaces dédiés aux piétons ou aux vélos sera réalisé : éviter d'étendre les surfaces de voirie et de stationnement jusqu'au pied des façades et préférer l'aménagement d'un espace de transition minéral ou végétal. Les bandes piétonnes pourront avoir un aspect du sol distinct de celui de la voirie, et présenter un accompagnement végétal.

Modalités relatives au traitement des franges de la future zone d'activités

Principes généraux :

- Afin de limiter l'impact visuel de la zone d'activités, les clôtures grillagées doivent être réduites aux seuls endroits les justifiant. Dans le cas de clôtures nécessaires, ces dernières doivent être accompagnées d'une haie arbustive.
- L'ensemble des haies existantes le long des franges de la zone d'activités devront être conservées.
- A l'interface entre la zone d'activités et l'espace rural, il est préconisé d'implanter des clôtures végétales d'essences locales diversifiées. Ces clôtures pourront éventuellement être doublée d'un grillage, sans sous-bassement : il s'agit à ce titre de favoriser le déplacement de la « petite faune » (hérissons, insectes, rongeurs...). A cet effet, les clôtures à large maille sont à privilégier.