

LE MANS METROPOLE

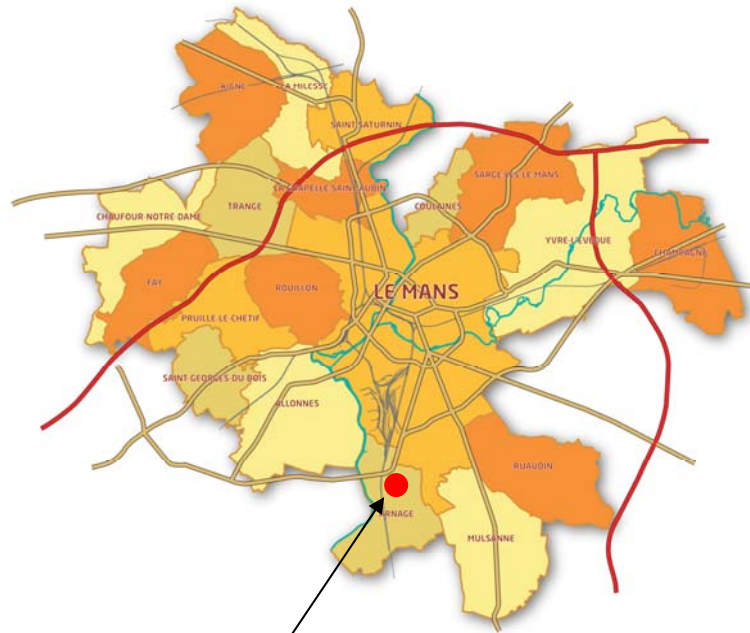
*Direction du Développement - Service Urbanisme-Qualité architecturale*

**ARNAGE - ZAC DE LA  
HERONNIERE**

**DOSSIER DE CONCERTATION**

**Éléments de présentation du secteur  
(Septembre 2021)**

## PERIMETRE DE L'ETUDE



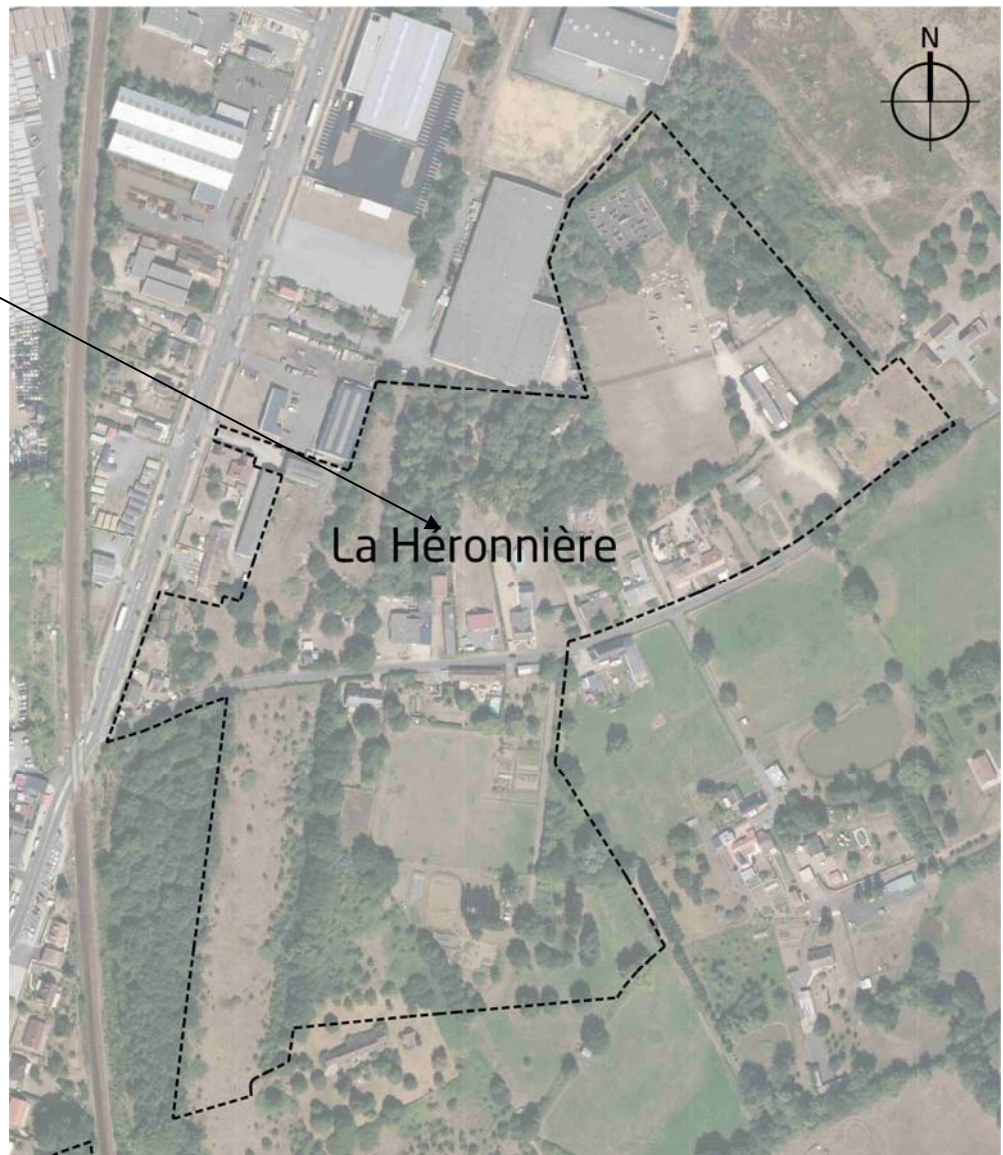
Le secteur de La Héronnière se localise à l'Est du centre ville d'Arnage, de part et d'autre de la route de La Héronnière.

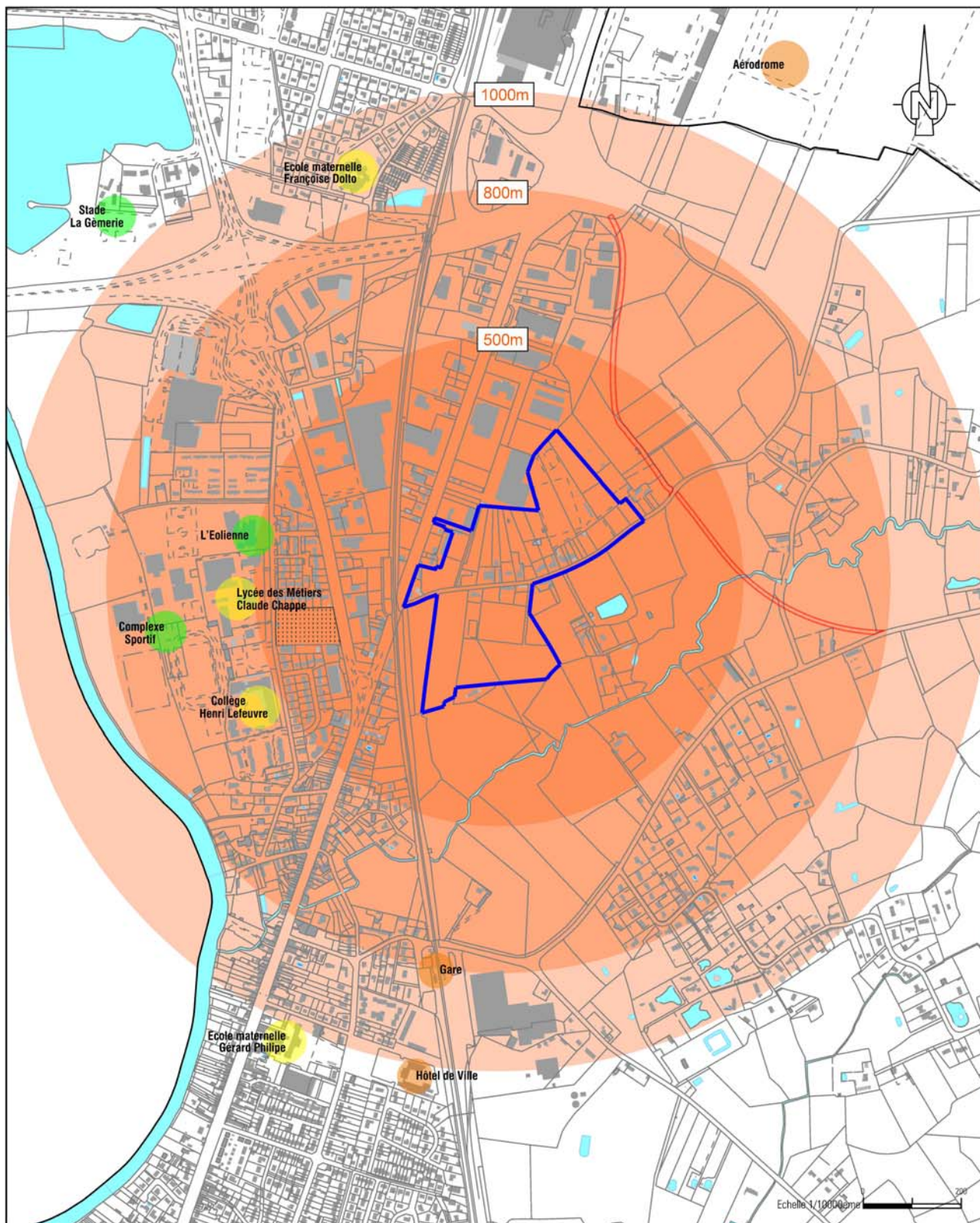
Il est délimité :


- à l'Ouest par la route du Chêne et la voie ferrée,
- au Nord-Est, par les terrains de l'aérodrome Le Mans-Arnage,
- au Sud, par la présence d'une zone humide et le ruisseau du Roule Crotte.

La zone d'urbanisation future s'étend sur une superficie de 11,8 hectares, dont 1,3 hectares de parcelles bâties autour desquelles le projet devra s'intégrer.

La Héronnière





<b>ARNAGE</b>	 Zone d'étude	 Équipements scolaires
<b>Secteur La Héronnière</b>	 Projet de voie	 Équipements sportifs, culturels et de loisirs
<b>Équipements</b>		 Équipement administratif
<p>Le Mans Métropole - DIRDEV - Service Urbanisme - Qualité Architecturale 23 Septembre 2021 Cadastre 2020 N:\ETUDES URBAINES\Communes\3 ARNAGE\04_ La Héronnière\01_PhotoEquipements.dgn</p>		

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (PLU COMMUNAUTAIRE)

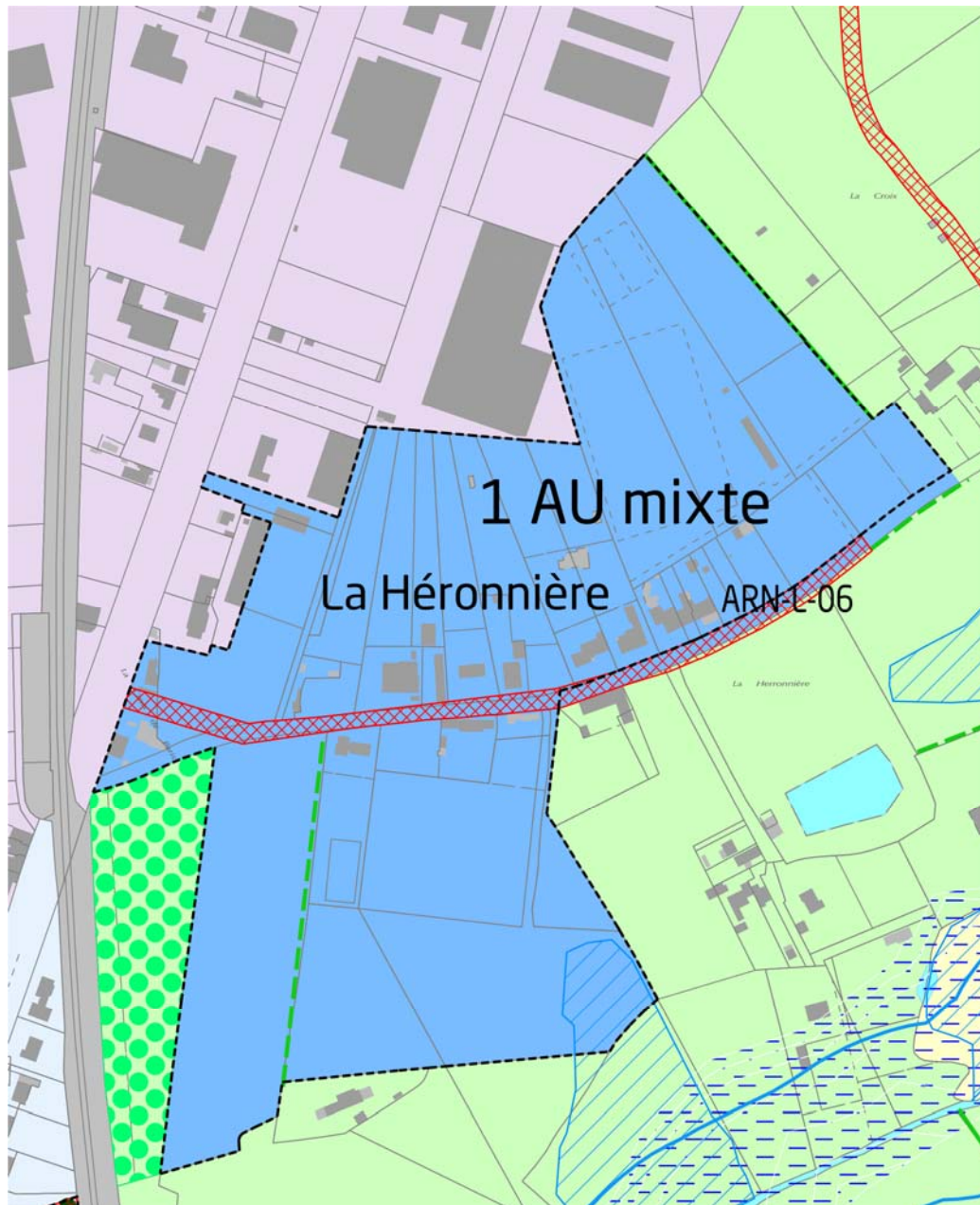
L'urbanisation du secteur de La Héronnière est inscrite dans la programmation du Plan Local d'Urbanisme Communautaire approuvé le 30 janvier 2020.

Le secteur est classé en zone à urbaniser 1 AU mixte.

Un emplacement réservé ARN-L-06 en lien avec l'opération a été inscrit au bénéfice de Le Mans Métropole pour l'aménagement de la route de la Héronnière.

La zone est concernée par la présence d'une zone humide au sud, et comprend des haies à protéger.

Ce secteur fait également l'objet d'une « OAP de secteurs » (Orientations d'Aménagement et de Programmation).



U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale	Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
U éco 1 - Zone urbaine économique à dominante industrielle	Emplacements réservés
U infrastructures - Zone urbaine infrastructures	Secteurs de risque «inondations» (PAC mars 2017 et PPRNI Champagné - Saint Saturnin)
1 AU mixte - Zone à urbaniser mixte	Boisements protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
A 1 - Zone agricole générale	Haies protégées pour leur rôle écologique, hors réservoirs de biodiversité de le Trame Verte et Bleue et zone agricole, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
N - Zone naturelle générale	Zones humides

**Développer un nouveau quartier qui s'appuie sur la trame viaire et les éléments de paysage existants, le long de la route de La Héronnière**

- ▶ Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- ▶ Le site se localise au Nord-Est de la commune d'Arnage entre la zone d'activités du Chêne et le ruisseau Le Roule-Crottes.
- ▶ Superficie : 11,8 ha, dont 1,3 ha bâtis autour desquels le projet s'intégrera
- ▶ Zonage : 1 AU mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : 210 sur 10,5 ha, soit une densité de l'ordre de 20 logements / hectare

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Constructions à vocation résidentielle le long de la route de La Héronnière. Boisements mixtes de feuillus et résineux en limite Nord et Ouest, haies bocagères, anciens chemins plantés, arbres remarquables isolés. Terrains à dominante naturelle. Zone humide en limite Sud.
Topographie	Terrains à pente variée : la partie Ouest présente une déclivité légèrement plus accentuée (4%-4,5%) orientée Ouest/Est ; la topographie est plus douce sur le reste du secteur et orientée Nord/Sud vers le ruisseau Le Roule-Crottes.
Biodiversité	Secteur qui se trouve en limite avec le réservoir terrestre aérodrome du Mans.
Risques et nuisances	La partie Ouest du secteur est exposée légèrement au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Réseaux électrique et téléphonique route de La Héronnière à étendre et enfouir. Réseau d'eau potable route de La Héronnière Etant donné la topographie, l'assainissement du futur quartier nécessitera d'un poste de refoulement.
Servitudes	Le secteur est soumis à une servitude aéronautique et exposé au bruit aéronautique (zones D et C). Le secteur est grevé par le passage de la servitude I1bis pipelines relative à transport des hydrocarbures.
Accès	Route de La Héronnière.

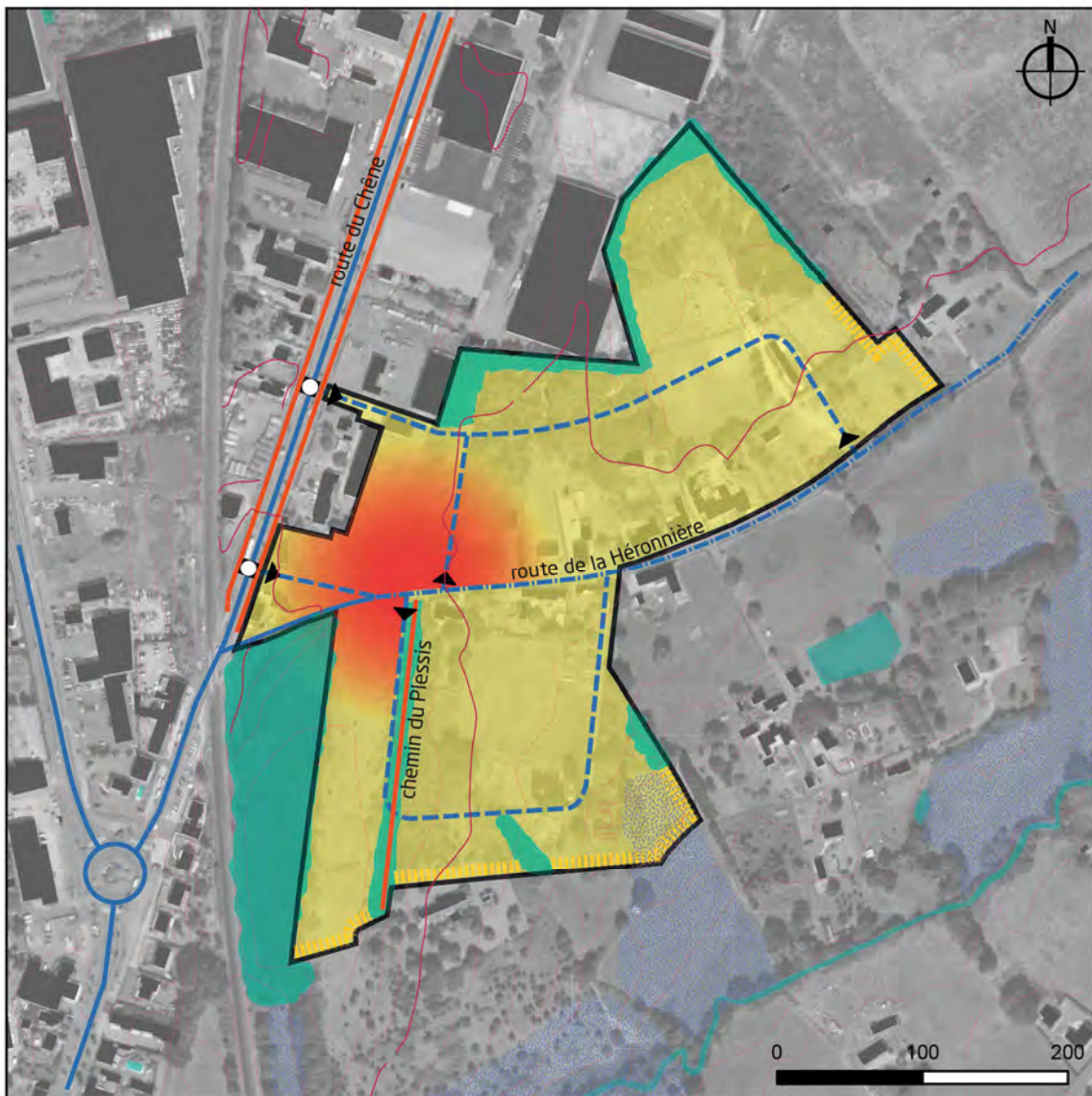
**Principes d'aménagement**

- La topographie du site ouvre des vues dégagées vers la plaine du cours d'eau et le paysage bocager qui le longe. Ces vues seront maintenues au travers du plan de composition du futur quartier.
- La zone humide en limite Sud sera prise en compte dans le projet et pourra faire l'objet d'investigations complémentaires pour en préciser l'étendue. Les aménagements prévus permettront de faire cohabiter espace résidentiel et naturel : zone humide paysagée, noue paysagère...etc.
- Les éléments naturels existants sur le site (boisement mixtes de feuillus et résineux en limite Sud-Ouest, haies bocagères, anciens chemins plantés, arbres remarquables isolés) devront être pris en compte et valorisés. Le parti pris d'aménagement s'appuiera sur ces éléments pour insérer le projet dans ce contexte. Certains de ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une trame viaire créée à partir de la route de La Héronnière : le profil de cet axe devra être réaménagé afin qu'il puisse devenir une voie structurante au sein du futur quartier. Le débouché de cette voie sur la route du Chêne sera à aménager et redresser plus au Nord : la réalisation de ce projet s'inscrira dans une réorganisation plus globale de la circulation du secteur, notamment au carrefour entre la voie ferrée et la route du Chêne. Une voie en boucle desservira la partie Sud : le tracé s'appuiera sur un chemin d'exploitation existant et longera le chemin du Plessis avant de déboucher sur la route de La Héronnière.
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte des déplacements des futurs habitants vers les équipements publics situés à l'Ouest de la voie ferrée : ces cheminements longeront la route de La Héronnière et la voie parallèle au Nord. Le maillage plus fin sera complété par des cheminements transversaux (chemin du Plessis, ancien chemin d'exploitation à conserver).

- Les constructions seront organisées de manière à optimiser le foncier disponible et soigner les interfaces avec les constructions contigües existantes (habitations ou activités). Des formes urbaines plus denses seront à privilégier en partie Ouest le long de la route de La Héronnière (petits collectifs et bâtiments intermédiaires), pour graduellement passer à un tissu mixte de maisons groupées et maisons individuelles vers l'Est du site.
- Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des futures limites de l'urbanisation afin de soigner la transition avec les espaces naturels, et avec la zone d'activités au Nord. La présence d'espaces verts de respiration, existants ou à créer, et l'organisation du bâti participeront à dégager une ambiance rurale dans le futur quartier.
- Les clôtures publiques ou privées seront conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune.

## Programmation

<b>Forme urbaine</b>	Petits collectifs, bâtiments intermédiaires, maisons individuelles groupées, maisons individuelles
<b>Statut d'occupation</b>	30 % minimum de logements aidés
<b>Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m<sup>2</sup>)</b>	50 %
<b>Planning prévisionnel</b>	2022-2024 : une centaine de logements 2025-2027 : une centaine de logements



Orthophoto 2016

**PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION**

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

**PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION**

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

**SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE**

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables