

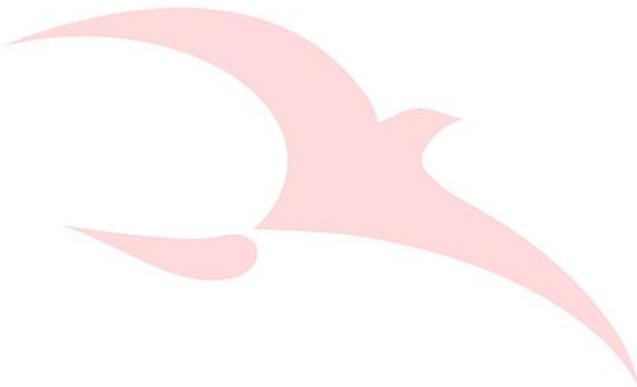


Concertation préalable à la création de la ZAC DE LA HÉRONNIÈRE
RÉUNION PUBLIQUE
10 octobre 2023



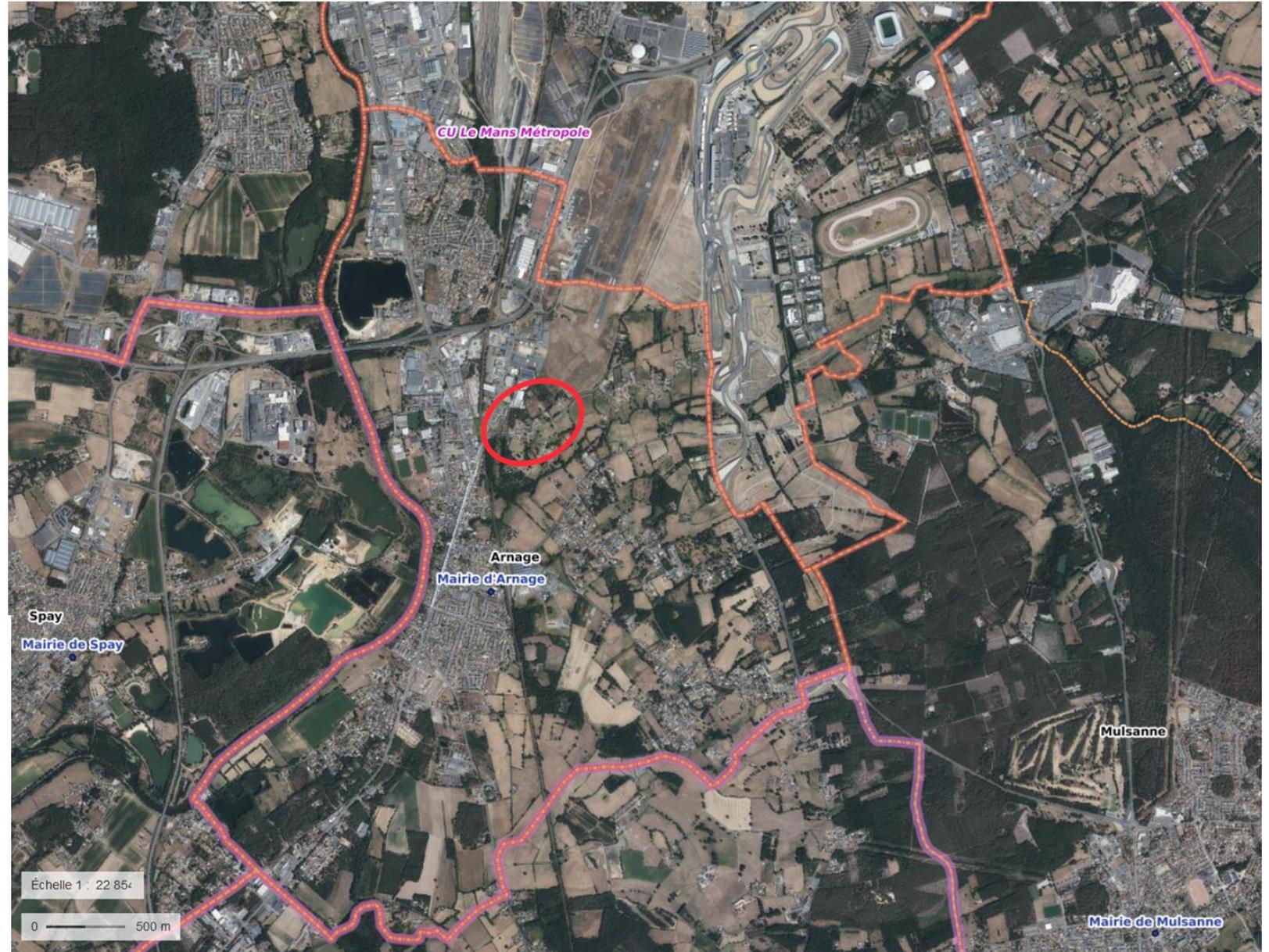
Concertation préalable à la création de la ZAC de la Héronnière

- 1. Aménager la Héronnière : pourquoi ?**
- 2. L'état initial du site.**
- 3. Les objectifs guidant la conception du projet.**
- 4. Le déroulement des études de faisabilité et la concertation.**
- 5. Les grands principes d'aménagement retenus.**
- 6. Le « dossier de création de la ZAC ».**
- 7. Les prochaines étapes du projet.**



Pourquoi aménager la Héronnière ?

- Localisation du site dans la ville



Pourquoi aménager la Héronnière ?

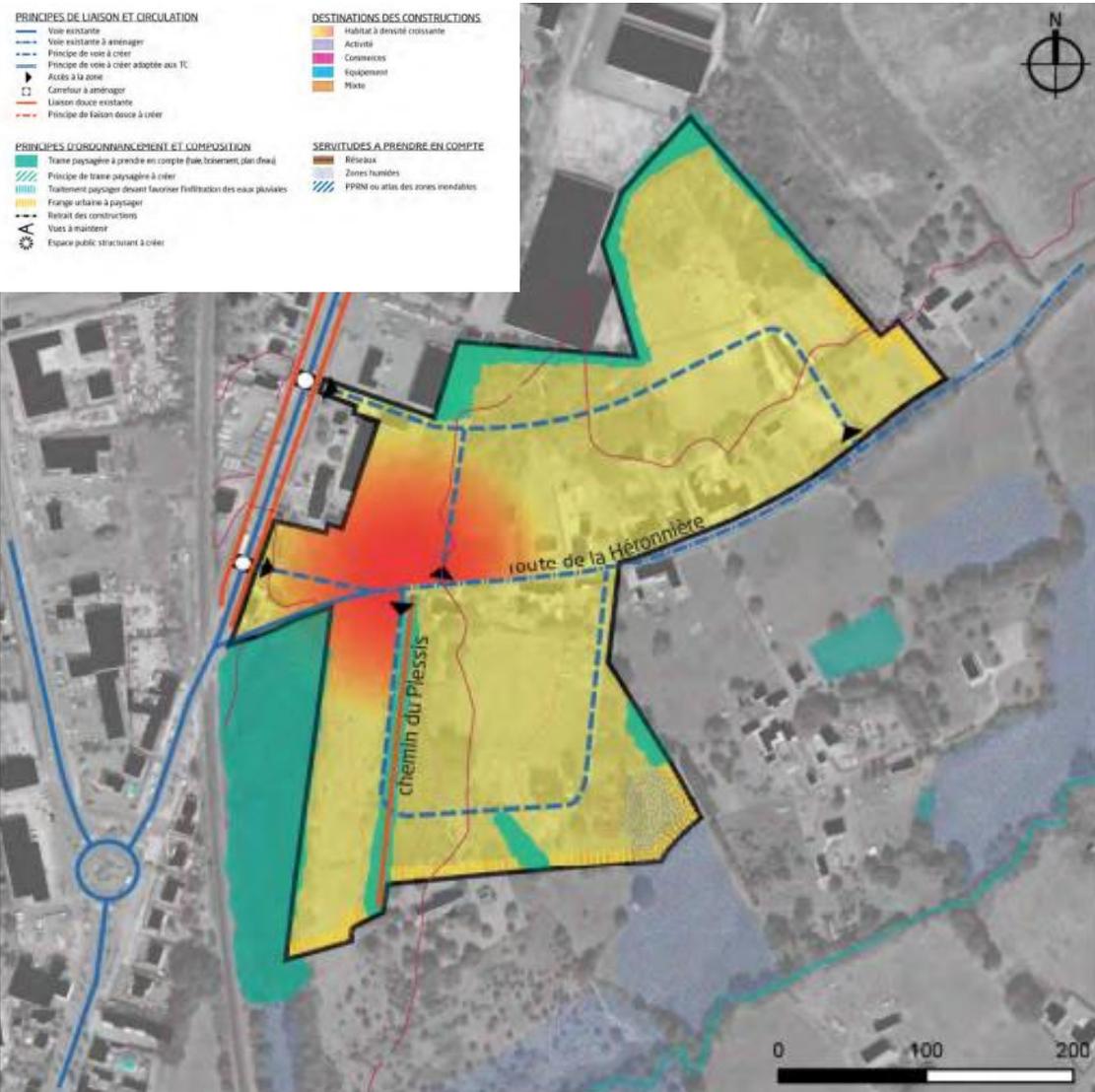
- Localisation du site dans la ville



Source : Géoportail

Pourquoi aménager la Héronnière ?

➤ La dernière zone « ouverte à l'urbanisation » d'Arnage, définie par le PLUc de Le Mans Métropole



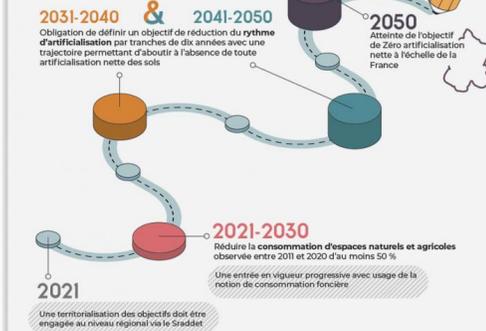
Rappel des objectifs du Plan local d'Urbanisme communautaire :

- Produire **14 000 logements diversifiés** dans la métropole pour atteindre 222 000 habitants en 2030 et **répondre aux besoins dans le temps.**
- Cette projection prévoit la production d'environ **470 logements** à Arnage, soit **en moyenne 40 log/an** dont 11 pour le desserrement des ménages.

Le projet de ZAC de la Héronnière s'inscrit dans les objectifs du SCoT et du PLU Communautaire

- Périmètre d'études portant sur une superficie de **11,8 ha.**
- Programme prévisionnel de **210 logements minimum** sur **10,5 ha** (environ 20 logements par hectare).
- Sous forme de petits collectifs, d'appartements superposés (= *intermédiaires*), de maisons individuelles groupées ou libres de constructeurs.
- **30% minimum de logements aidés.**
- **50% de logements économes en espace** (parcelles de moins de 400 m²).

LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE



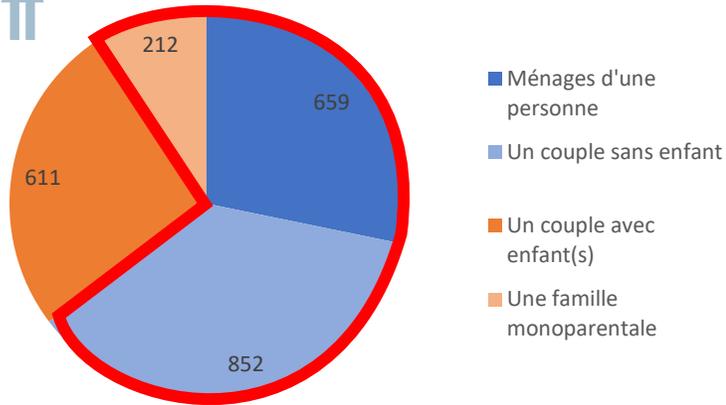
Pourquoi aménager la Héronnière ?

- Un programme de logements à développer pour s'adapter aux besoins de la population

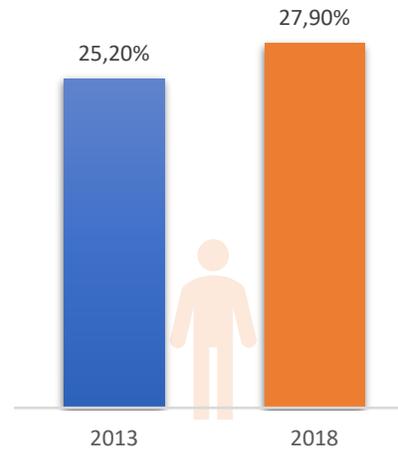
ZOOM ÉVOLUTION DES MÉNAGES :	2007	2012	2017	variation 2007-2012	variation 2012-2017
- couples sans enfants	851	897	852	46	-45
- couples avec enfants :	623	562	611	-61	49
- familles monoparentales :	172	188	212	16	24
- ménages d'une personne :	510	564	659	54	95



COMPOSITION DES MENAGES EN 2017



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGE D'UNE SEULE PERSONNE

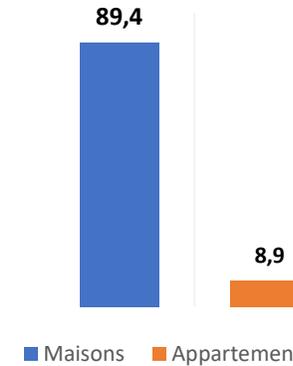


La progression des petits ménages est continue depuis 2007 (1 personne et monoparentale).

Sur les 2 358 ménages recensés en 2017, 1 723 soit 73 % sont des « petites familles » (2 personnes sans enfant, personne seule, famille monoparentale).

Caractéristiques du parc de logements

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION



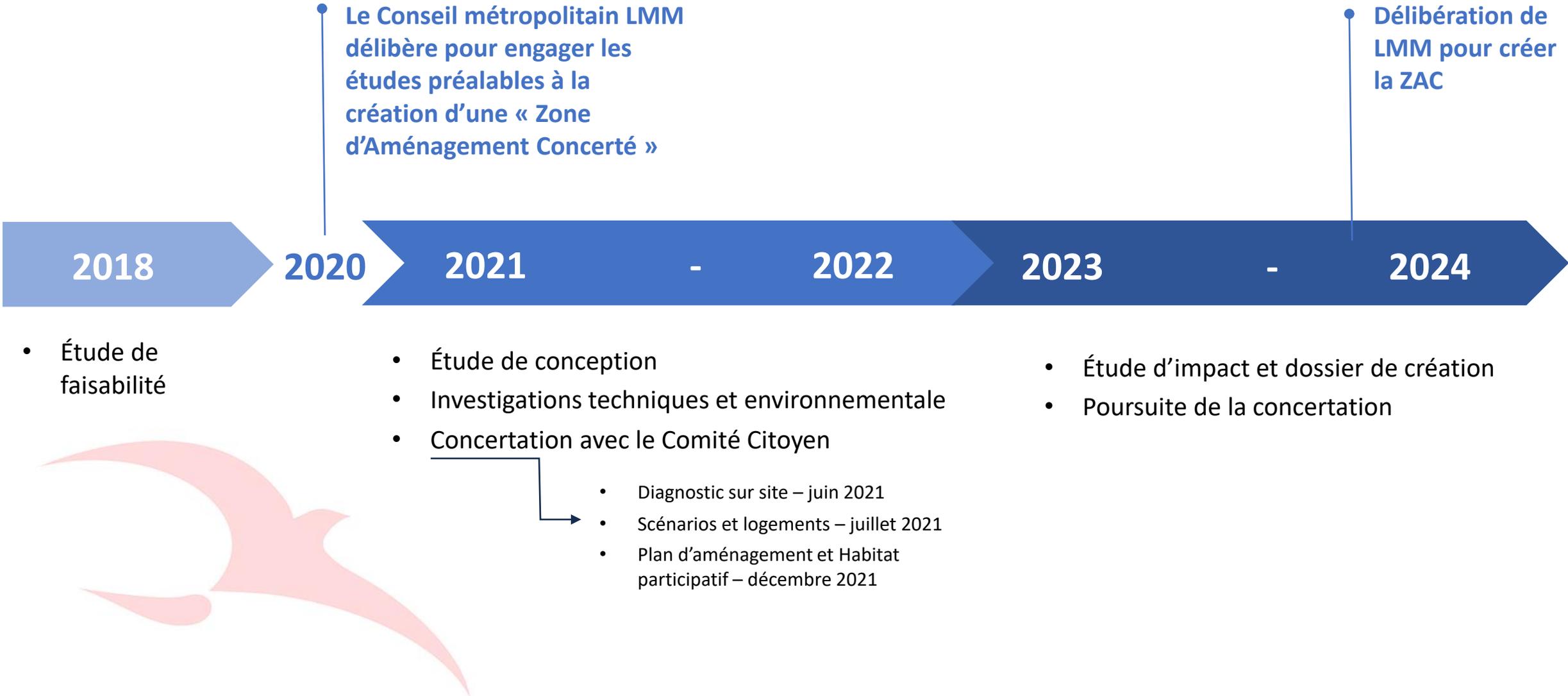
	2018	%
Ensemble	2 363	100
1 pièce	41	1,7
2 pièces	104	4,4
3 pièces	403	17,1
4 pièces	726	30,7
5 pièces ou plus	1 089	46,1

Le parc bâti propose essentiellement des grands logements.

Devant le vieillissement de la population et les difficultés d'accès au logement des « jeunes », la réalisation d'un nouveau quartier doit permettre de :

- Proposer aux « petits ménages » (une ou deux personnes) des logements adaptés en surface et charges
- Permettre aux familles monoparentales de rester sur la commune
- Proposer des logements accessibles financièrement

Le déroulement des études de faisabilité et la concertation



L'état initial du site

- Les milieux aquatiques et les études de perméabilité

Objectifs :
Identifier les milieux aquatiques & Déterminer la capacité des sols à infiltrer Pour définir la gestion future des eaux de pluie

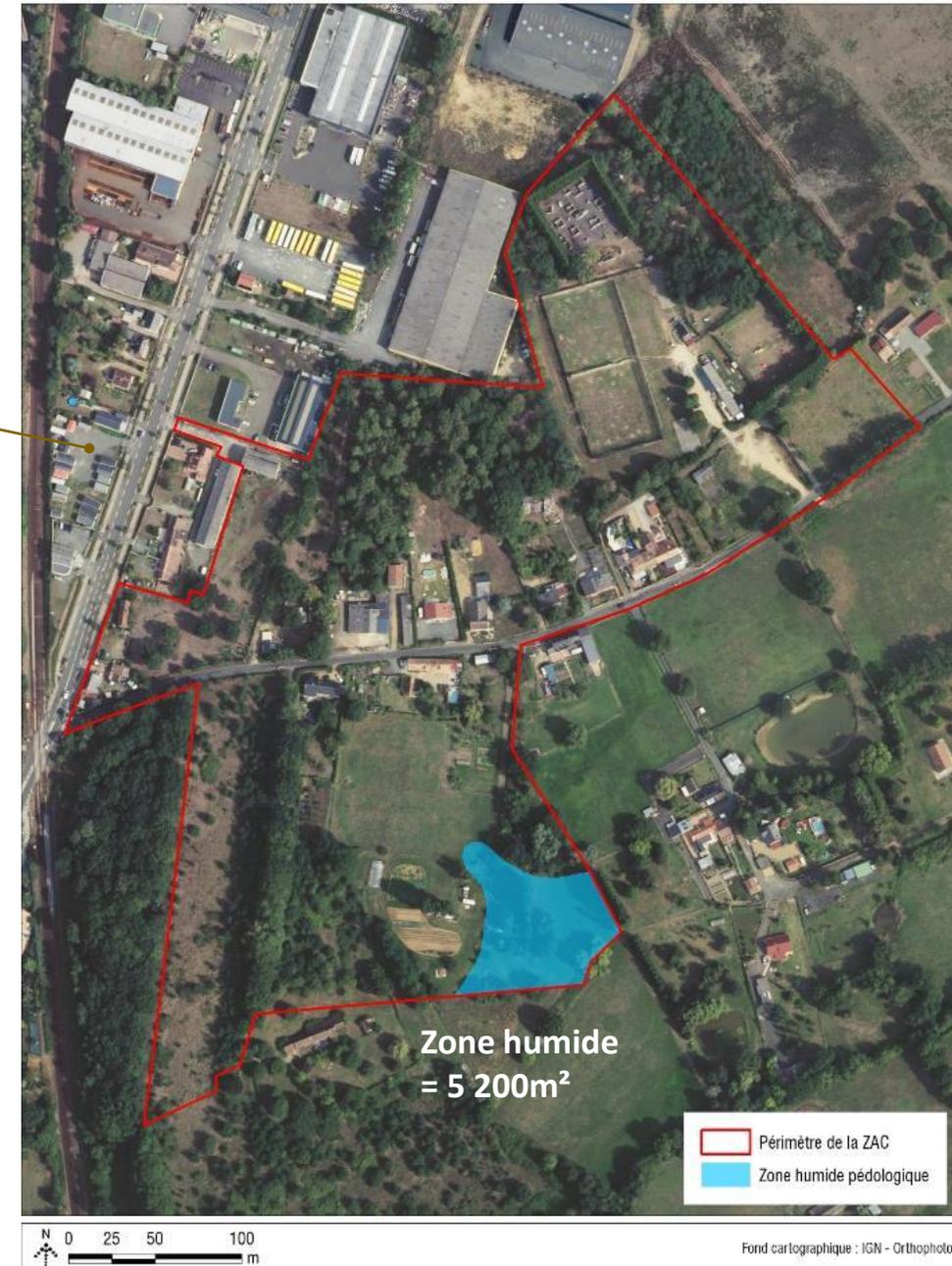
Une zone humide délimitée à l'intérieur du périmètre d'étude

Le ruisseau de Roule-Crottes coule au sud du site

Perméabilité favorable à la gestion des eaux pluviales par infiltration

ENJEUX pour le projet :

- Recueillir les pluies et les infiltrer sur site
- Limiter les rejets dans le ruisseau
- Protéger la zone humide



L'état initial du site

➤ Les habitats, la faune et la flore du site

Objectifs :

Répertorier les différents milieux
&
Recenser au cours des 4 saisons
les espèces d'animaux et de
végétaux du site
Pour établir la sensibilité
écologique

CHIROPTERES

Méthodologie

- Intervention : période automnale (28/09/2021)
- 2 enregistreurs passifs ; Audiomoths
- Enregistrements : Nuit entière



©Open Acoustic Devices

Résultats temporaires

Sp.	Espèces	Utilisation du site	Gîtes	Activité
Pp	Pipistrelle commune	Chasse, transit	🏠 🌳	Moyenne
Pk	Pipistrelle de Kuhl	Chasse, transit	🏠 🌳	Faible
Es	Sérotine commune	Chasse, transit	🏠 🌳	Faible
Nl	Noctule de Leisler	Chasse, transit	🌳	Moyenne
Md	Murin de Daubenton	Chasse, transit	🌳	Moyenne
Plsp	Oreillard roux/gris	Transit	🏠	Moyenne

Premières analyses

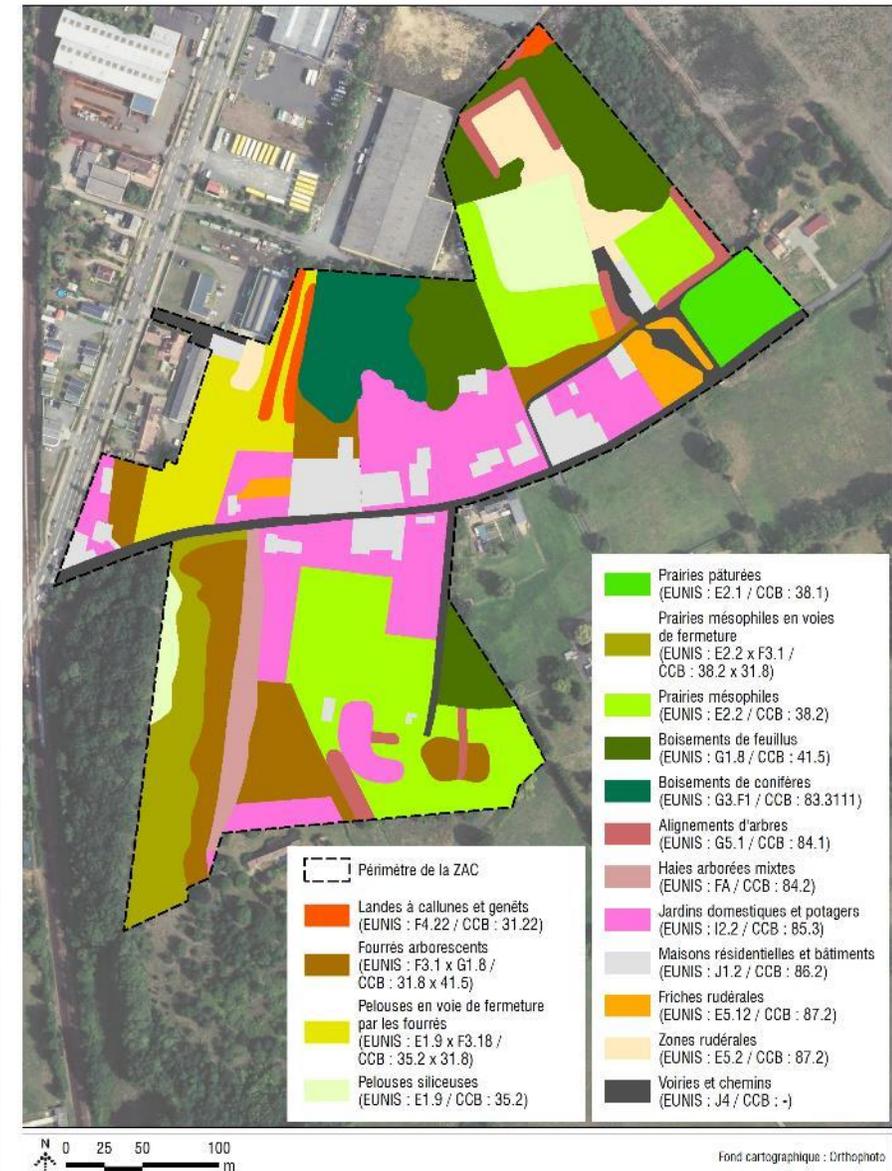
- Milieux forestiers et linéaires à enjeu modéré pour la chasse, le transit et le gîte
- Réseau hydrographiques à enjeu fort pour les ressources essentielles (alimentation, eau)

Suite

- Données à préciser lors des prochaines campagnes (transit printanier et élevage des jeunes)
- Bibliographie, recherche de gîtes et écoutes actives pour vérifier les hypothèses



OCCUPATION DU SOL



Cartes d'inventaires
Source : étude d'impact

L'état initial du site

- Les habitats, la faune et la flore du site

FLORE

- Des habitats ouverts, semi-ouverts et boisés : enjeu de conservation très faible à faible selon les habitats.
- Les autres habitats de l'aire d'étude immédiate, au caractère anthropisé ne présentent pas d'enjeux floristiques.

FAUNE

- Des boisements, susceptibles d'accueillir 2 espèces d'oiseaux à enjeu modéré en période de reproduction.
- Des haies et fourrés : habitats favorables à la reproduction de 3 espèces d'oiseaux à enjeu modéré.
- Les mares constituent des habitats favorables à la reproduction des amphibiens : enjeu faible.

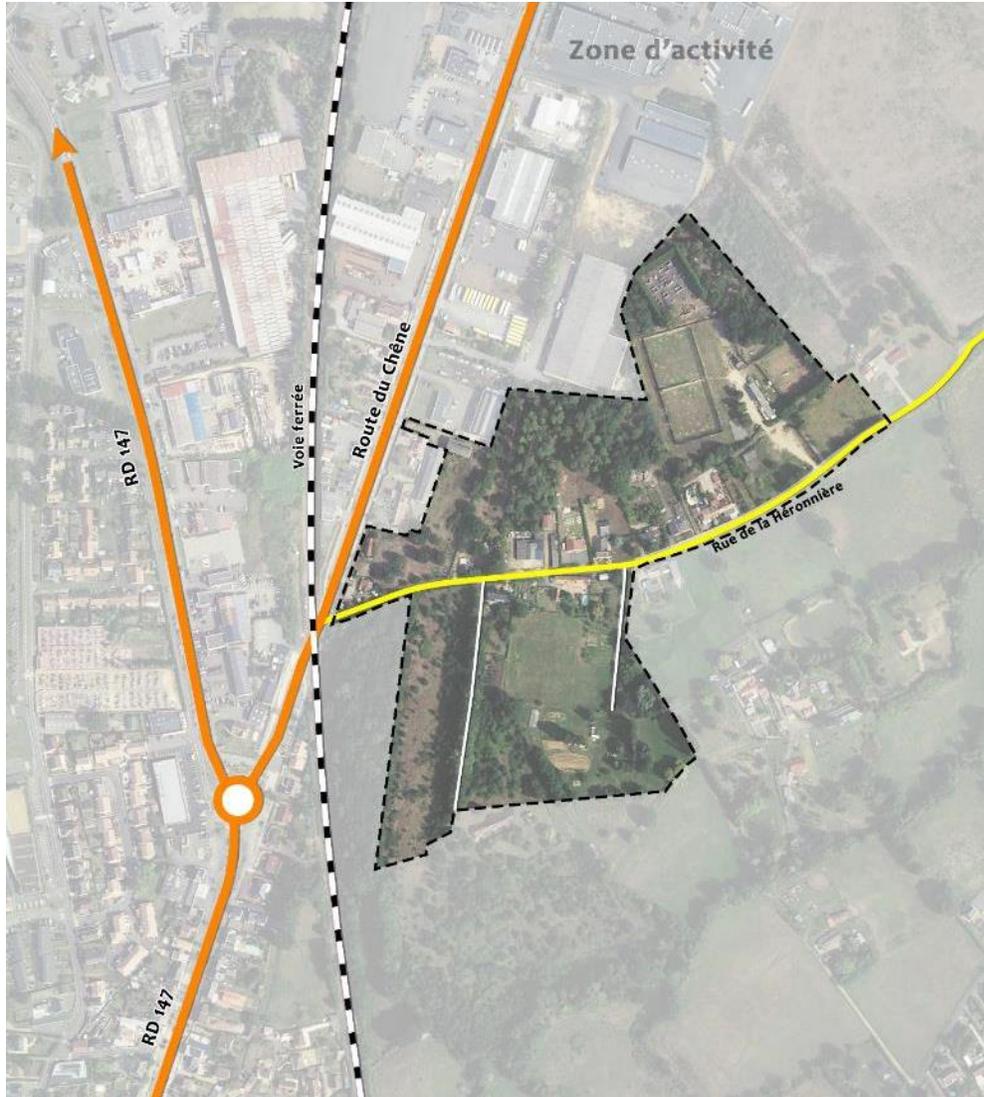
ENJEUX pour le projet :

- Conserver les boisements, alignements d'arbres et haies.
- Protéger la zone humide.



L'état initial du site

➤ Les accès et la trame viaire



Un réseau viaire contrasté



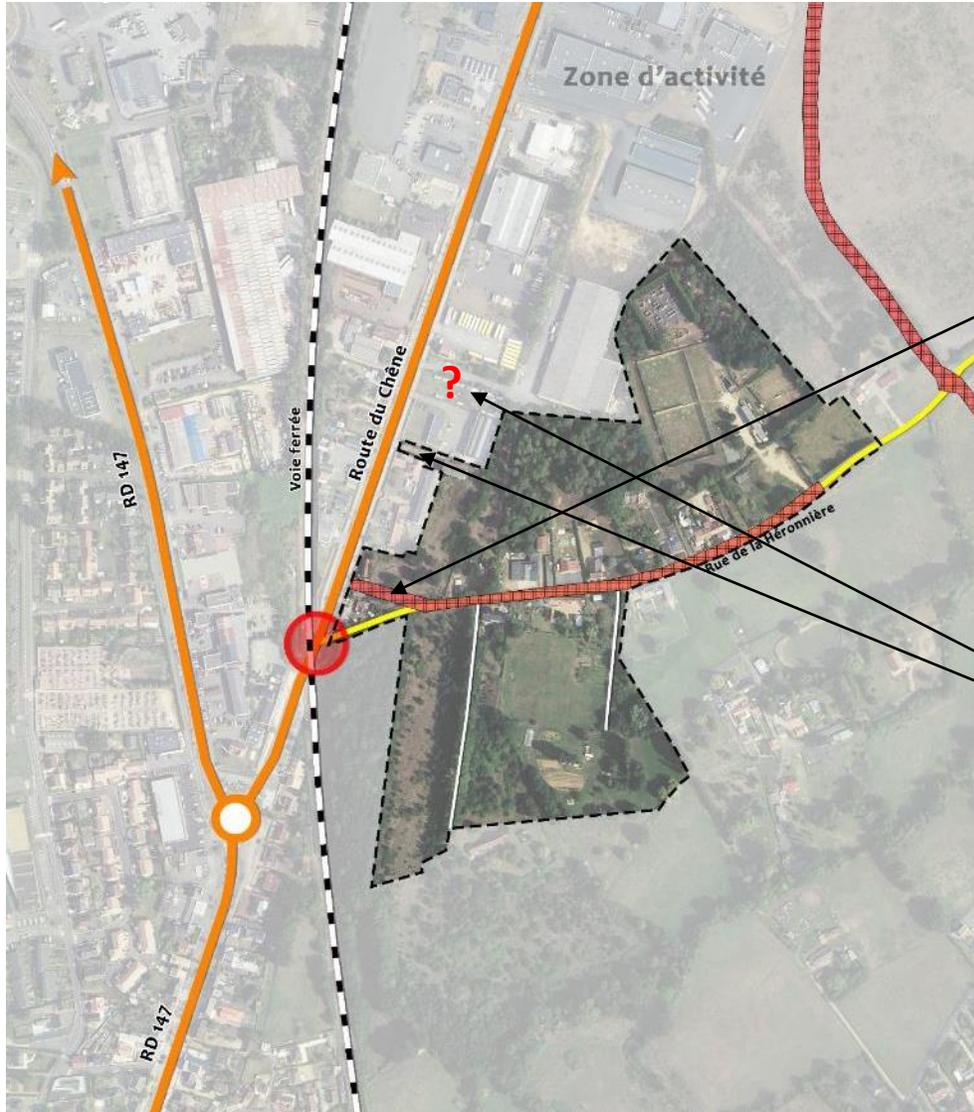
Par son emprise et son tracé rectiligne, la route du Chêne possède une identité routière marquée.



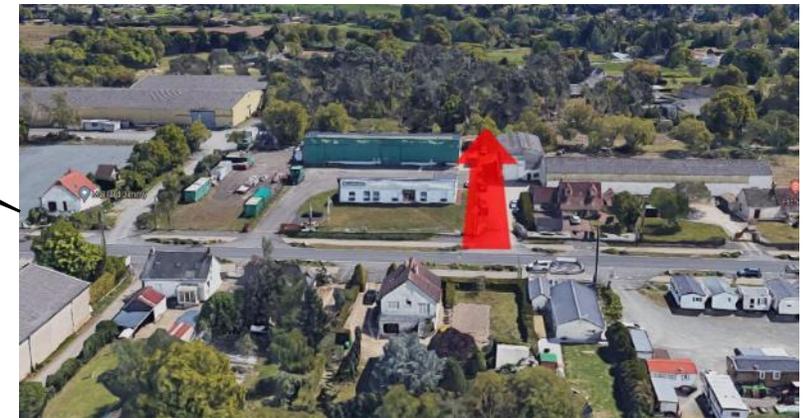
La rue de la Héronnière suit le relief naturel et permet d'entrer dans « l'intimité » du paysage traversé.

L'état initial du site

➤ Les accès et la trame viaire



Gestion du carrefour avec la rue de la Héronnière nécessitant le dévoiement de la voie (emplacement réservé - OAP).
Contraintes fortes liées au passage de la voie ferrée.



Accès secondaires potentiels depuis la route du Chêne

L'état initial du site

- Les usages et servitudes à intégrer

Objectifs :

Localiser les servitudes impactant le site
Anticiper l'insertion du projet dans son site

Un site habité.

Les servitudes liées à l'aéroport : zone C d'exposition au bruit.

Plan des servitudes aéronautiques : limitation des hauteurs.

Passage d'un oléoduc : définit des emprises inconstructibles.

Proximité d'infrastructures routières et ferroviaires : traversées et exposition au bruit.

Le circuit des 24 heures du Mans : bruits lors des compétitions, route de la Héronnière = axe rouge pour l'accès des secours.

ENJEUX pour le projet :

- Limiter l'exposition aux nuisances
- Intégrer les servitudes
- Maintenir l'axe rouge



Les objectifs guidant la conception du projet

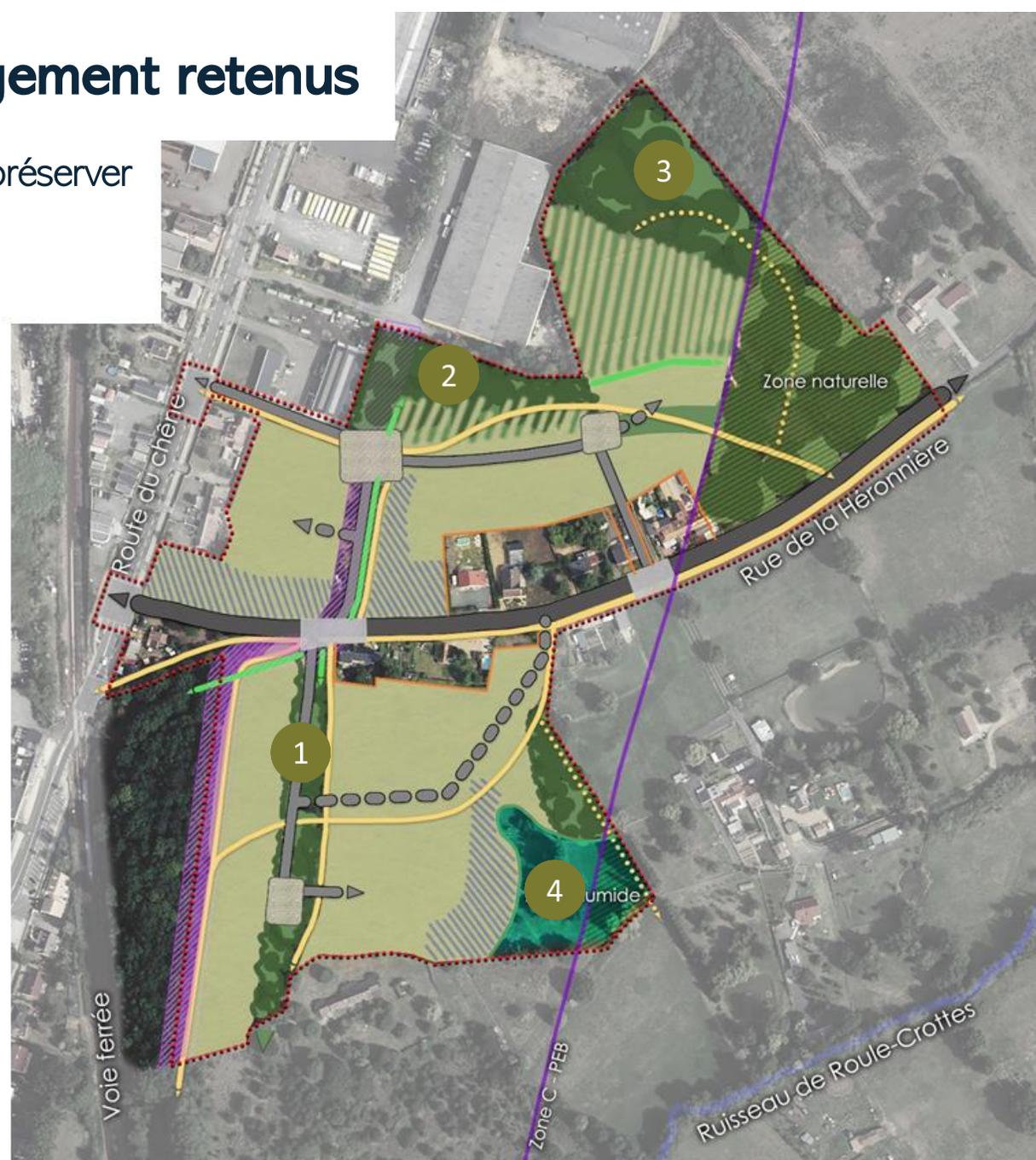
- Permettre la mise en œuvre d'un **projet urbain dédié à la réalisation de nouveaux logements nécessaires au besoin de développement à long terme** de la commune d'Arnage et de la population de l'agglomération mancelle (horizon au-delà de 2030) ;
- **Raccrocher le futur quartier de La Héronnière au centre-ville d'Arnage** en gardant une cohérence avec les espaces bâtis existants, et en créant des zones de transition avec les espaces limitrophes à vocation naturelle et d'activités ;
- **Assurer une densité et une mixité urbaine** en valorisant les valeurs écologiques et paysagères du site ;
- Gérer l'accès entre la route de La Héronnière et la route du Chêne pour **assurer la sécurité des usagers** ;
- Appréhender les **possibilités de créer des liaisons piétons/cycles** en direction des équipements publics, commerces et services, et **faciliter l'accès aux transports en commun** (train, bus) de ce futur quartier.

- **Prendre en compte les risques et les nuisances sonores** du site pour concevoir l'aménagement.
- Créer un **quartier accueillant la biodiversité**, conserver les entités remarquables et les sols vivants.
- **Privilégier l'infiltration des pluies** sur site.
- **Améliorer les conditions de déplacements doux** dans le futur quartier et vers les polarités de la commune.
- Rechercher la **sobriété énergétique** au cours de la vie du quartier.
- Proposer des lieux de vie offrant des **espaces ou des services partagés** entre voisins.

Les grands principes d'aménagement retenus

- Valoriser le patrimoine paysager du site pour préserver des îlots de fraîcheur et de stockage carbone

- 1 Préserver l'alignement d'arbres existant le long de l'allée sud.
- 2 Maintenir et renforcer, autant que possible, un espace boisé en interface avec la zone d'activités.
- 3 Réserver une vaste emprise à la renaturation, afin d'établir un espace de transition entre le quartier et l'aéroport.
- 4 Protéger l'alimentation de la zone humide et mettre en valeur ses abords.



- Périmètre de l'opération - 12ha
- ▭ Habitations existantes
- ▨ Emprise de la servitude liée à l'oléoduc
- ➡ Voie à requalifier
- ➡ Voiries
- ⋯ Liaisons douces
- ▭ Traitement des intersections / Traversées denses
- ▭ Placettes / Services
- 🌿 Espace naturel à préserver
- ➡ Continuité écologique
- ▭ Ilots constructibles
- ▨ Secteurs programme dense
- ▨ Secteurs à constructibilité limitée

Les grands principes d'aménagement retenus

➤ Atténuer l'exposition aux risques et aux nuisances

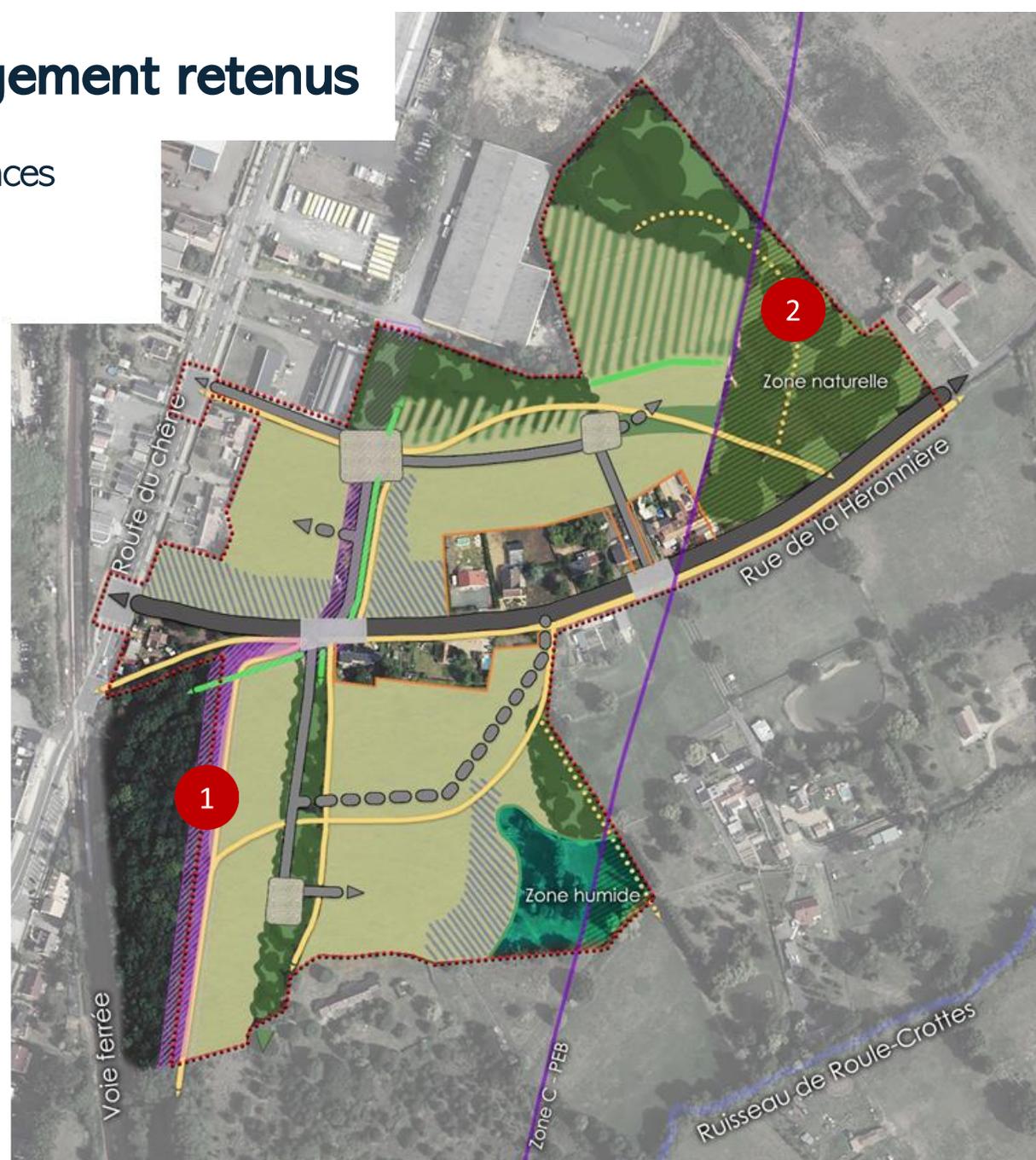
Sont inconstructibles :

1

L'emprise de la servitude liée à la canalisation de transport d'hydrocarbures.

2

Les espaces inclus dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit.



Les grands principes d'aménagement retenus

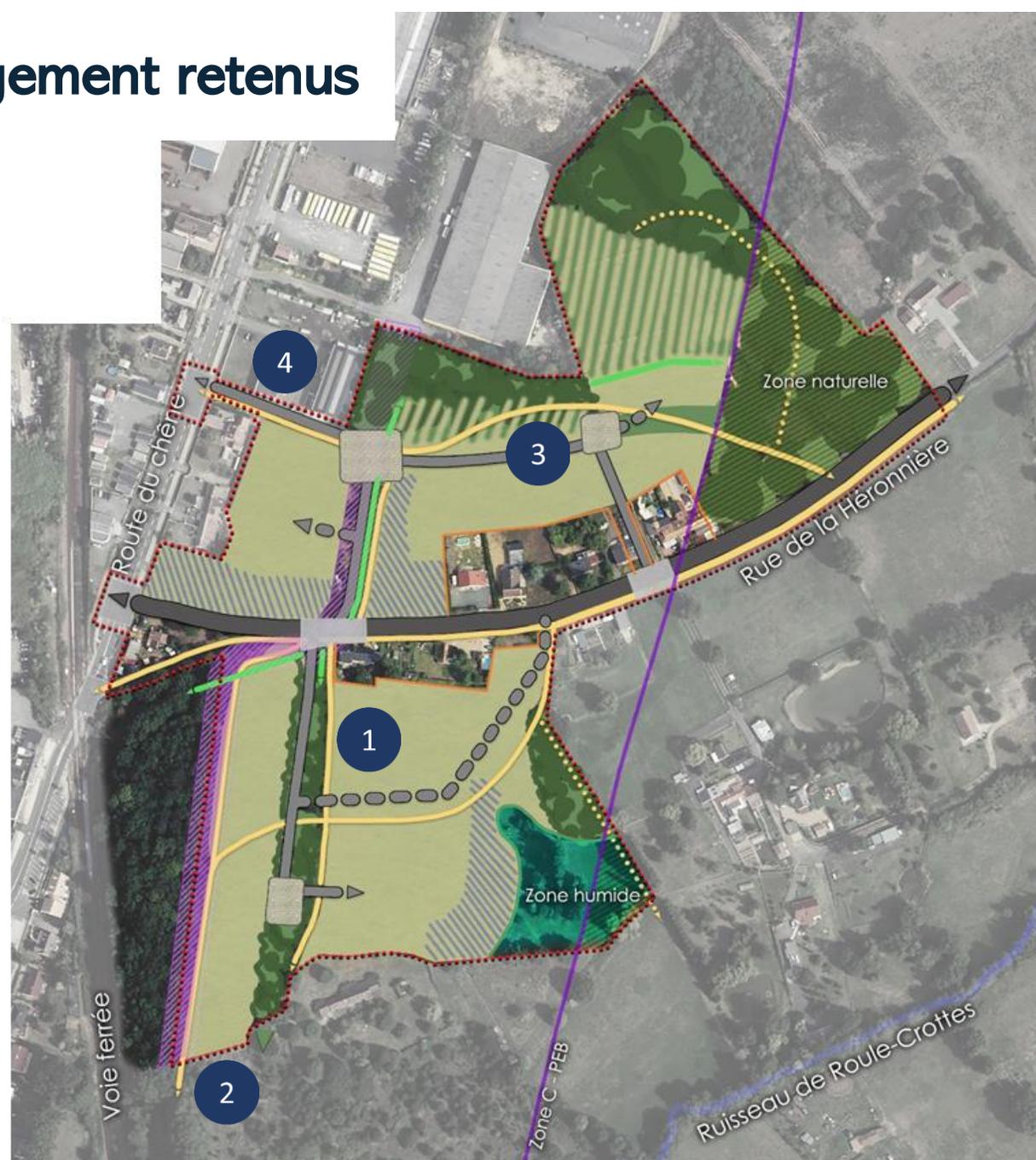
➤ Répartir les circulations selon les modes de déplacement

1 Développer des parcours continus et efficaces pour les trajets du quotidien des piétons et des cyclistes.

2 Étudier les conditions d'aménagement d'une liaison douce vers le sud pour faciliter l'accès au centre-ville et à la gare.

3 Séparer, autant que possible, les voies piétonnes / cycles des chaussées automobiles.

4 Créer une nouvelle sortie sur la route du Chêne afin de limiter la circulation sur la route de la Héronnière, et d'assurer la desserte du quartier pendant les compétitions sur le circuit des 24h du Mans.



- Périmètre de l'opération - 12ha
- ▭ Habitations existantes
- ▨ Emprise de la servitude liée à l'oléoduc
- ➡ Voie à requalifier
- ➡ Voiries
- Liaisons douces
- ▭ Traitement des intersections / Traversées denses
- ▭ Placettes / Services
- 🌿 Espace naturel à préserver
- ➡ Continuité écologique
- ▭ Ilots constructibles
- ▨ Secteurs programme dense
- ▨ Secteurs à constructibilité limitée

Les grands principes d'aménagement retenus

➤ Ralentir la circulation sur la route de la Héronnière

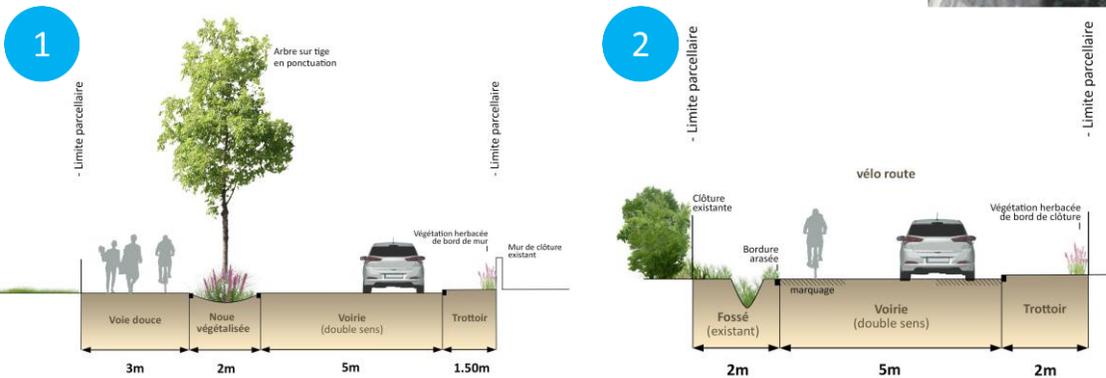
Le projet prévoit la **requalification de la route de la Héronnière en rue**. Afin de **limiter les vitesses circulées**, la chaussée sera rétrécie au bénéfice de la **création d'une voie douce** dédiée aux piétons et aux cyclistes.

La configuration devra **s'adapter à l'emprise disponible**. Les intersections avec les rues du quartier seront marquées au sol et par une signalétique adaptée.

Enfin, des écluses pourront être installées pour **instaurer des sens de circulation prioritaires**.



-  Périmètre de l'opération - 12ha
-  Habitations existantes
-  Emprise de la servitude liée à l'oléoduc
-  Voie à requalifier
-  Voiries
-  Liaisons douces
-  Traitement des intersections / Traversées denses
-  Placettes / Services
-  Espace naturel à préserver
-  Continuité écologique
-  Ilots constructibles
-  Secteurs programme dense
-  Secteurs à constructibilité limitée



Les grands principes d'aménagement retenus

➤ Ralentir la circulation sur la route de la Héronnière

Un nouvel accès est créé route du chêne. Le profil proposé prévoit un usage en sens unique (sens sortant) adosser à une voie douce partagée.

> Lors de la fermeture de la rue de la Héronnière, cette voie sera ponctuellement ouverte à la circulation en double sens pour permettre aux habitants de rentrer par le nord.



- Périmètre de l'opération - 12ha
- Habitations existantes
- Emprise de la servitude liée à l'oléoduc
- Voie à requalifier
- Voiries
- Liaisons douces
- Traitement des intersections / Traversées denses
- Placettes /Services
- Espace naturel à préserver
- Continuité écologique
- Ilots constructibles
- Secteurs programme dense
- Secteurs à constructibilité limitée

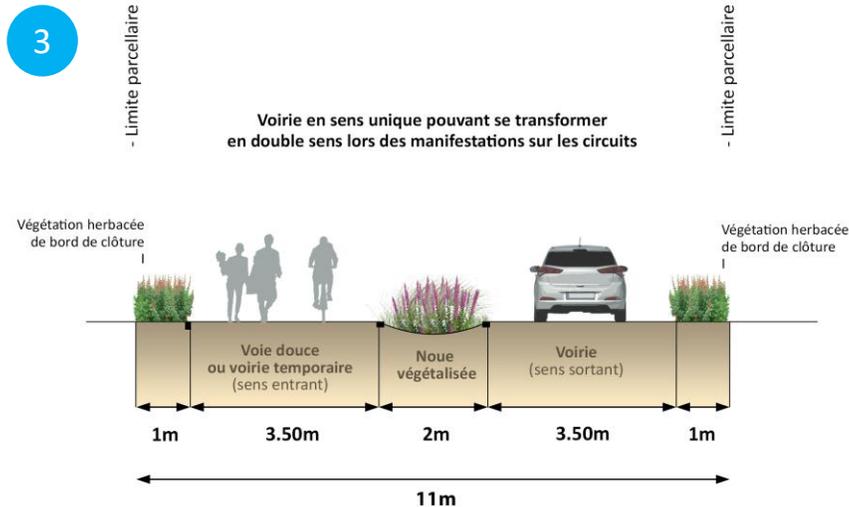


Image de référence à titre d'illustration pour le traitement du nouvel accès nord

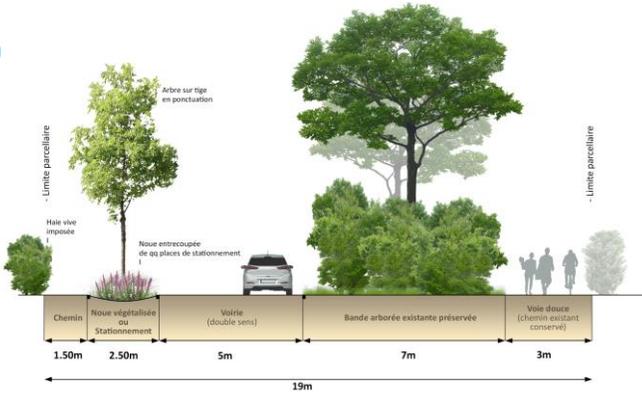
Les grands principes d'aménagement retenus

➤ Ralentir la circulation sur la route de la Héronnière

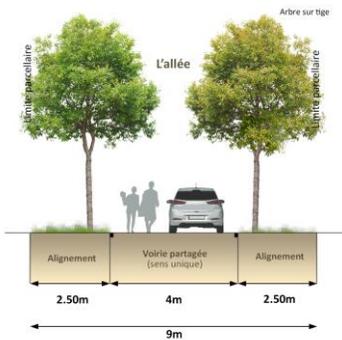
Pour les voies internes au quartier

- Les axes « secondaires » séparent la chaussée des voies douces
- Les axes tertiaires seront des voies partagées type zone de rencontre

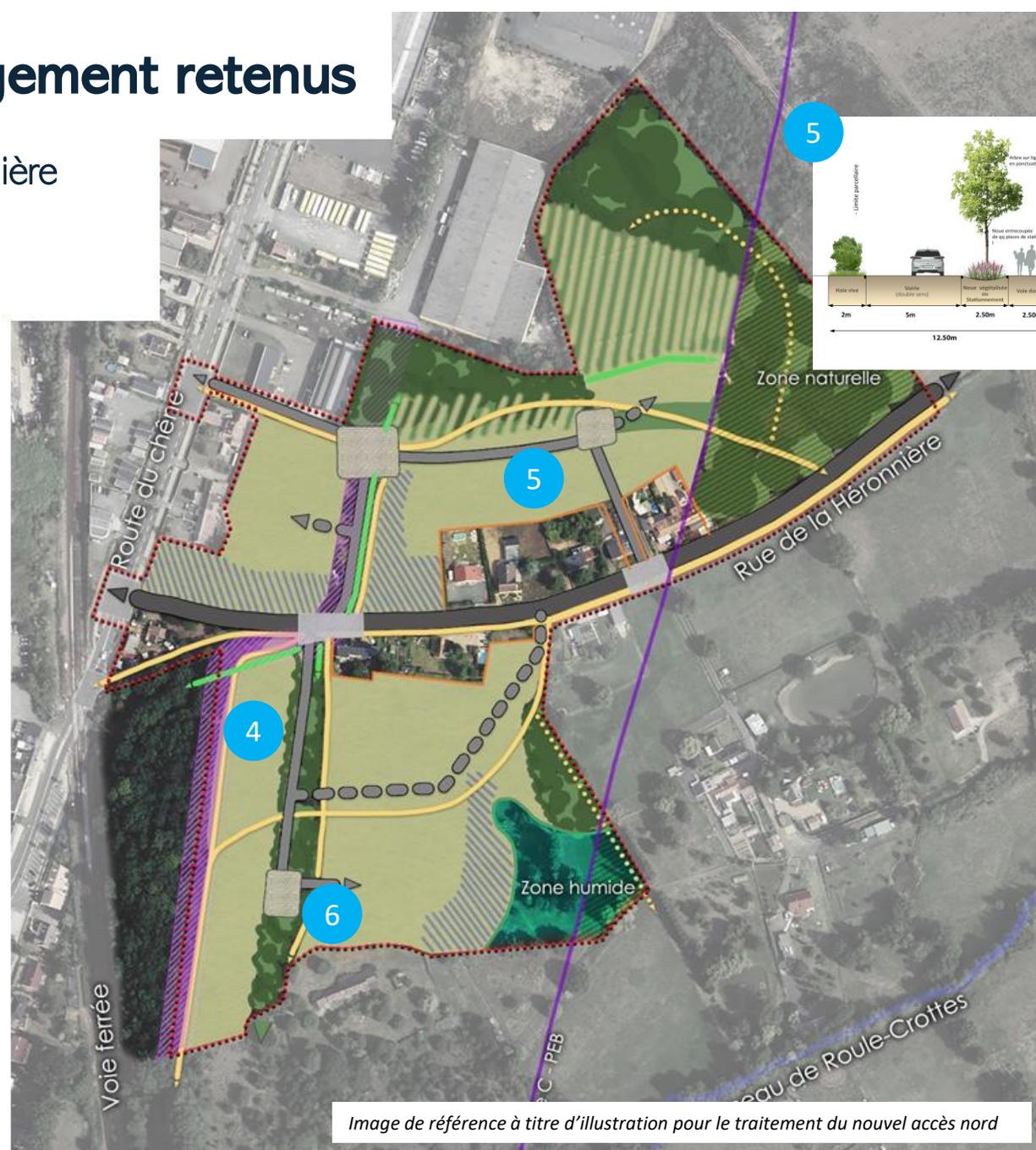
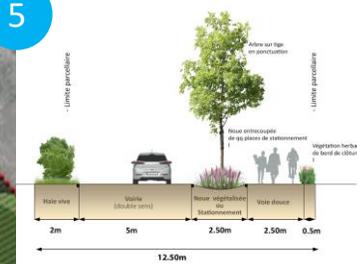
4



6



5



- Périmètre de l'opération - 12ha
- ▭ Habitations existantes
- ▨ Emprise de la servitude liée à l'oléoduc
- ➡ Voie à requalifier
- ➡ Voiries
- Liaisons douces
- Traitement des intersections / Traversées denses
- Placettes / Services
- Espace naturel à préserver
- ➡ Continuité écologique
- Ilots constructibles
- ▨ Secteurs programme dense
- ▨ Secteurs à constructibilité limitée

Image de référence à titre d'illustration pour le traitement du nouvel accès nord

Les grands principes d'aménagement retenus

➤ Proposer une offre de logements variée

1 Répartir les formes urbaines dans le futur quartier en privilégiant la proximité à la route du Chêne ou aux espaces naturels mis en valeur, pour les programmes de collectifs.

2 À l'inverse, limiter les emprises bâties à proximité de l'aéroport.



- Périmètre de l'opération - 12ha
- ▭ Habitations existantes
- ▨ Emprise de la servitude liée à l'oléoduc
- ➡ Voie à requalifier
- ➡ Voiries
- ⋯ Liaisons douces
- ▭ Traitement des intersections / Traversées denses
- ▭ Placettes / Services
- 🌿 Espace naturel à préserver
- ➡ Continuité écologique
- ▭ Ilots constructibles
- ▨ Secteurs programme dense
- ▨ Secteurs à constructibilité limitée



Les grands principes d'aménagement retenus

➤ Proposer une offre de logements variée

Innover dans l'offre d'habitat proposée :

- Permettre l'implantation d'un projet d'habitat participatif (un ensemble de logements et de salles partagées réalisés par et pour un groupement de familles).
- Proposer des «ilots jardins» : des habitations implantées autour d'un jardin partagé entre plusieurs ménages.



* Étude d'un îlot-jardin :

Chaque logement dispose de son jardin privatif, du jardin commun et de 2 places de stationnement à l'entrée d'autre part.

Le jardin commun permet de bénéficier d'un vaste espace pour jouer, jardiner avec ses voisins, se réunir et éloigner les habitations des voies circulées.

Les grands principes d'aménagement retenus

➤ Infiltrer l'eau de pluie

La nature perméable du sol permet de gérer les eaux de pluie par infiltration.

Cette disposition permet de participer à l'alimentation des nappes phréatiques.

Les eaux de voirie seront ainsi recueillies dans des fossés, des noues ou des bassins. Les eaux de toiture seront à infiltrer dans l'emprise de la parcelle : tranchée drainante, jardin de pluie seront à réaliser par les constructeurs.



**Deux exemples de noues de collecte des eaux pluviales*



Le dossier de « création de la ZAC »

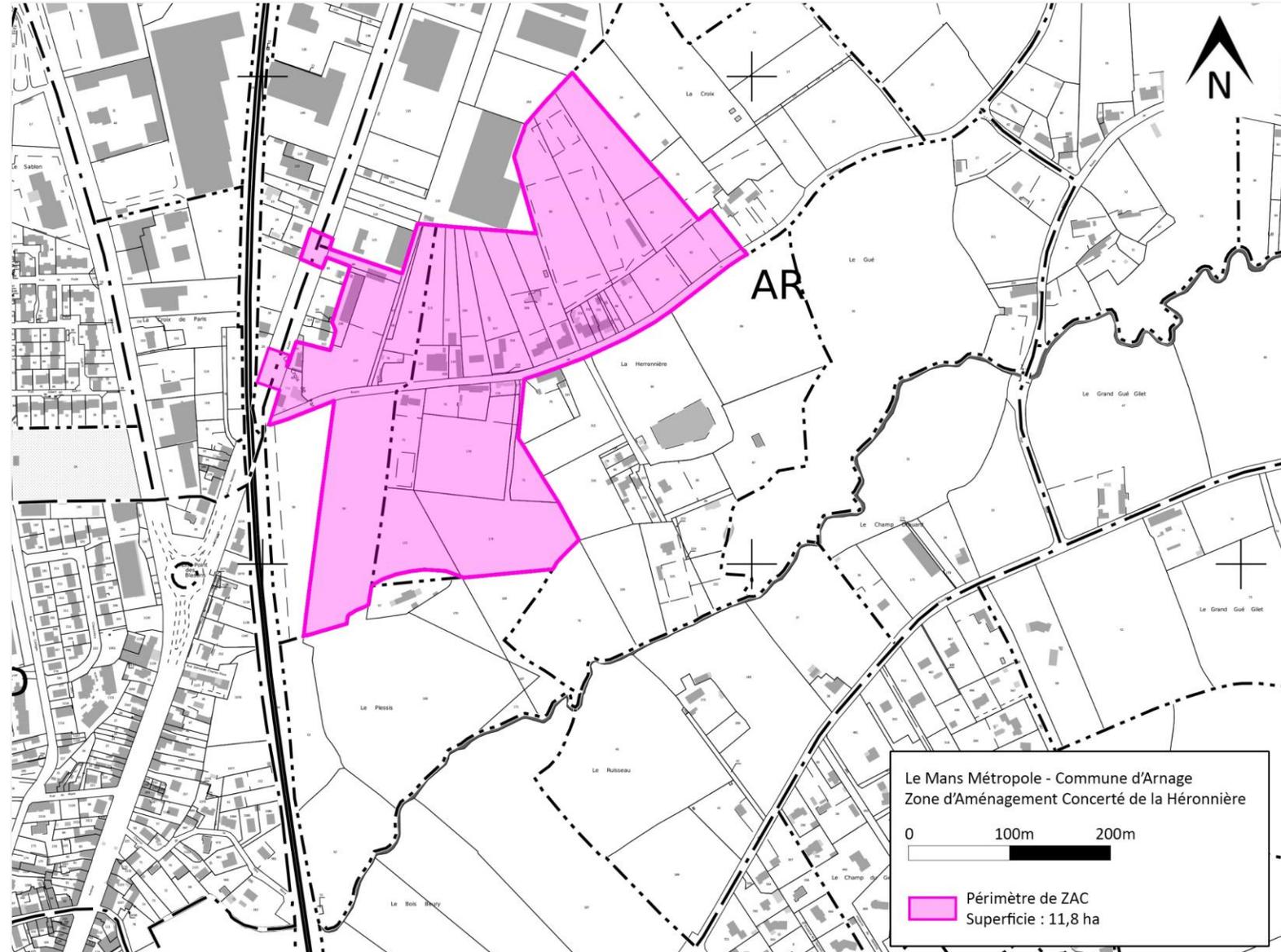
➤ Le périmètre de la ZAC de la Héronnière

L'article R.311-2 du Code de l'urbanisme définit le contenu du dossier de création

Le dossier de création comprend :

- a) **Un rapport de présentation**, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, **indique le programme global prévisionnel des constructions** à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) **Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone** ;
- d) **L'étude d'impact** définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.



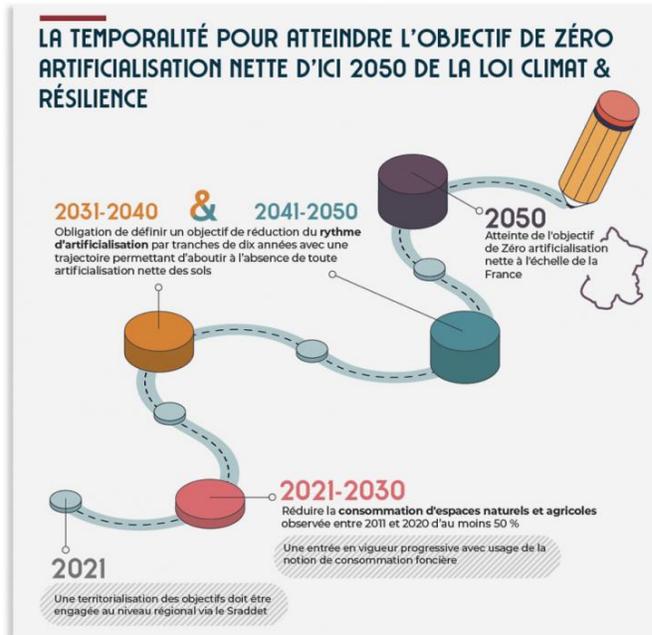
Le dossier de « création de la ZAC »

- Le programme prévisionnel des constructions

Compatibilité avec la planification règlementaire

Orientations établies par le PLUc :

- 30 % minimum de logements locatifs sociaux
- 50 % de logements économes en espace (= terrain inférieur à 400 m²)



Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur ce périmètre consiste en la **réalisation de 170 à 210 logements**, comprenant :

- 30% minimum de logements locatifs sociaux ;
- 70% minimum de logements économes en espace, dont :
 - une part de 15% minimum sous forme de petits collectifs,
 - et une part de 10% minimum de logements dédiés à l'accession « aidée » (de type Prêt Social Location-Accession, Bail Réel Solidaire ou terrains à bâtir à prix maîtrisé).

Il est attendu qu'au minimum 10% du programme soit réalisé dans le cadre d'une opération visant à mutualiser des espaces ou des services (par exemple, habitat participatif ou ilot jardin).

L'avis émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

➤ Synthèse de recommandations

1. Préciser les divers aménagements routiers rendus nécessaires route de la Héronnière et route du Chêne et les impacts.
2. Préciser les impacts réels sur les habitats naturels et les mesures de préservation des fonctions utiles aux espèces présentes.
3. Notamment, préciser les impacts sur les espèces de chauves-souris. Si impacts résiduels, solliciter une dérogation au titre des espèces protégées.
4. En phase opérationnelle, maintenir les objectifs de qualité de la ZAC et actualiser si besoin la démarche Eviter / Réduire / Compenser.

Saisine de la MRAE sur l'étude d'impact le 2 août 2023

Avis délibéré le 2 octobre 2023



Rédaction d'un mémoire en réponse (en cours)



Mise à disposition du public de l'EI + avis + Mémoire en réponse

- > Par voie électronique
- > Fin d'année



Réalisation des études et investigations complémentaires, et rédaction d'un dossier de « compléments à l'étude d'impact »

- > Au cours de l'élaboration du dossier de réalisation
- > Pour transmission à la MRAE

Les prochaines étapes du projet

- Une conception en plusieurs étapes

