

ÉTUDES PRÉALABLES À L'AMÉNAGEMENT DU FUTUR QUARTIER DE LA HÉRONNIÈRE

>> Intégrer le futur quartier dans son site

IDENTIFIER LES CARACTERISTIQUES DE L'ENVIRONNEMENT

UN SITE EN INTERFACE



1 Le site s'insère entre des maisons habitées et l'arrière de la zone artisanale du Chêne au nord. Au sud, le site s'inscrit entre un boisement protégé et des espaces naturels et ruraux, offrant quelques vues sur la vallée. Une attention particulière sera à porter au traitement des transitions sur tout le pourtour du futur quartier.

DES MILIEUX NATURELS GUIDANT LA CONCEPTION DU PROJET

2 Un ruisseau, le Roule-Crotte, est le milieu («récepteur») naturel des ruissellements d'eau de pluie.

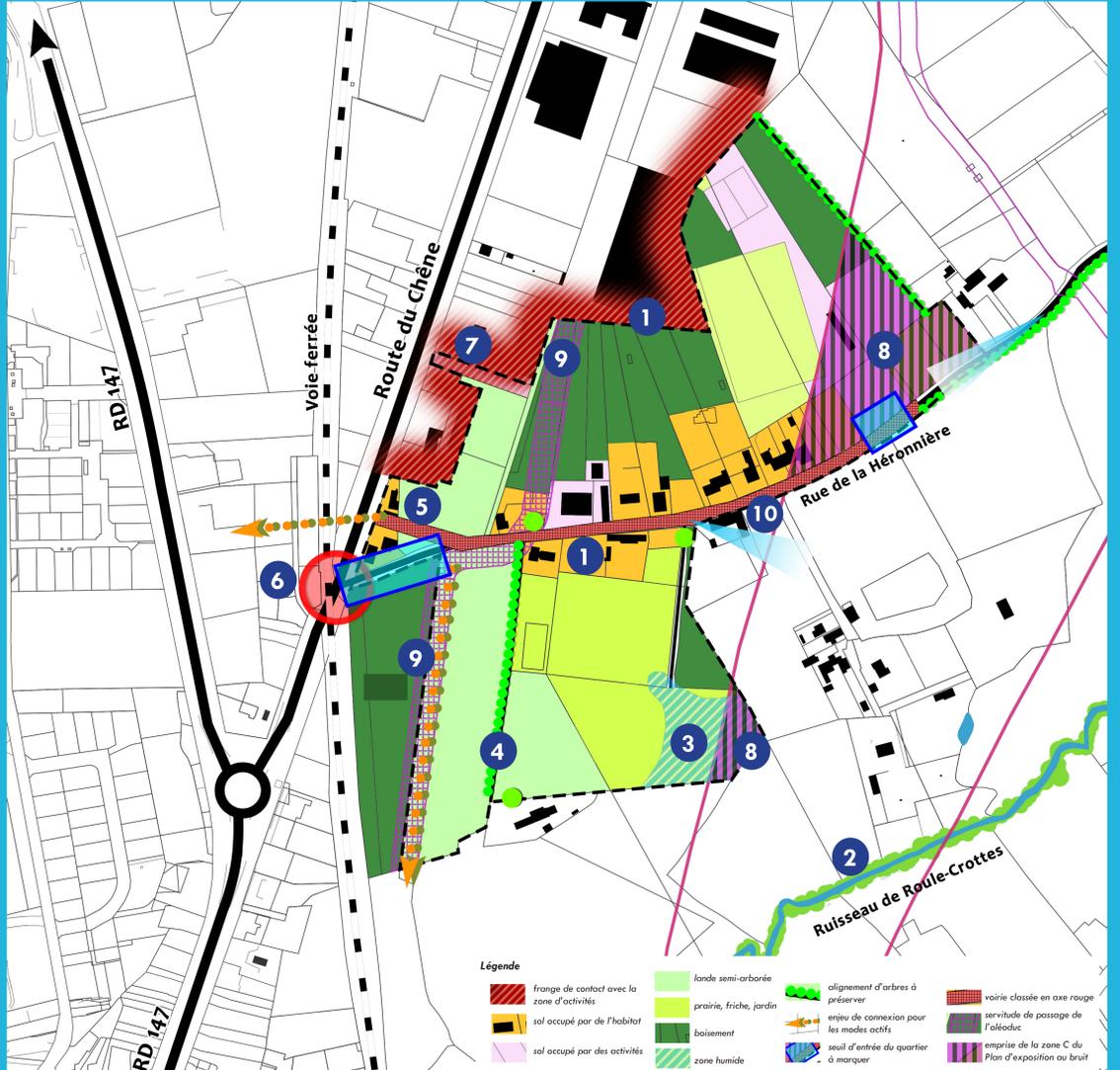
Le sous-sol, sableux, très perméable, est donc propice à l'infiltration des eaux

3 Une zone humide de 5 200 m² est délimitée au sud est du site > elle sera préservée en totalité

> le projet privilégiera les systèmes d'infiltration directe dans le sol aux réseaux de collecte enterrés.



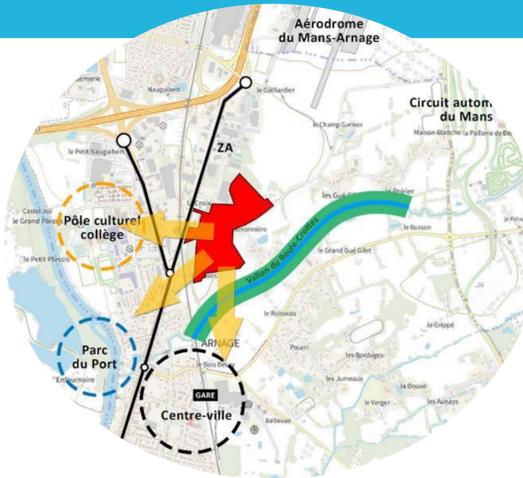
4 Un patrimoine arboré à valoriser sur le pourtour nord et le long de l'allée ancienne.



Carte de synthèse des enjeux liés à l'état initial du site - conception : Tendre Vert / THEMA Environnement - Fond de plan cadastral.

UNE PROXIMITE AUX PÔLES DE VIE D'ARNAGE À VALORISER

La Héronnière bénéficie d'une grande proximité au centre-ville d'Arnage, au pôle d'équipements scolaires et sportifs à l'ouest et aux voies menant vers les zones d'activités de Le Mans Métropole.



5 Un enjeu est de faciliter les parcours à pied et en vélo.

6 Le site est accessible aujourd'hui par la route du chêne et la route de la Héronnière. Cette voie accueille actuellement essentiellement un trafic de transit entre le Mans et les communes du sud, via le boulevard des Italiens. Les habitants du site témoignent des difficultés à traverser la voie ferrée.



7 Le projet est l'opportunité de créer un nouvel accès sur la route du chêne.

DES SERVITUDES À INTEGRER

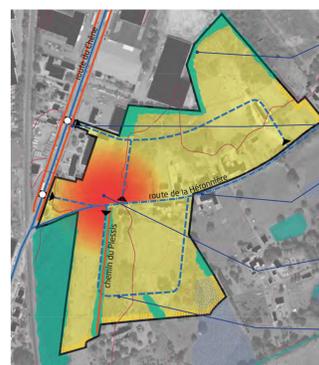
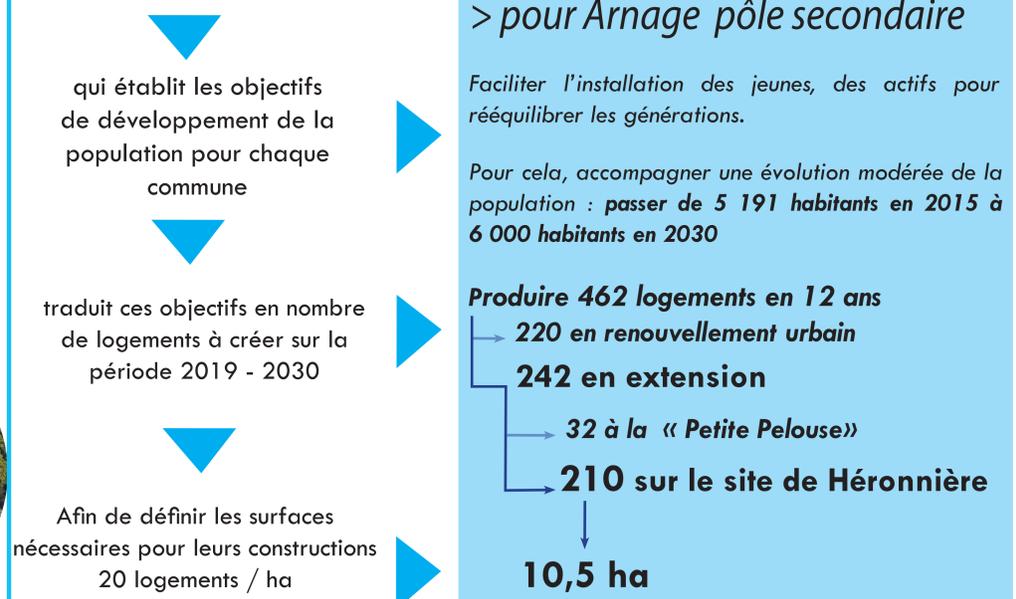
8 Le Plan d'Exposition au Bruit associé à l'aéroport du Mans limite la constructibilité dans les extrémités Est du site. Le plan de servitudes aéronautiques encadre les hauteurs autorisées selon la distance à l'aéroport.

9 Un oléoduc traverse le site, associé à une emprise de sécurité non constructible.

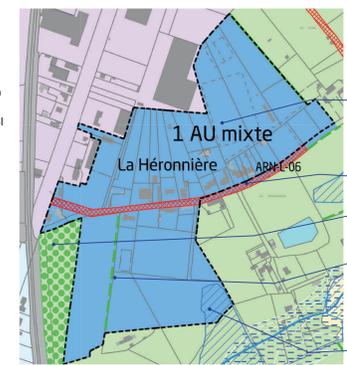
10 La route de la Héronnière est classée «axe rouge» : elle est la voie d'accès des secours au circuit des 24h du Mans.

>> La destination du site

Elle résulte du PLU Communautaire



Orientations d'aménagement établies dans le PLU-c



Extrait du règlement graphique du PLU-c sur le site de la Héronnière

ÉTUDES PRÉALABLES À L'AMÉNAGEMENT DU FUTUR QUARTIER DE LA HÉRONNIÈRE

>> Une zone d'aménagement concerté

La «ZONED'AMENAGEMENT CONCERTÉ» est une procédure d'aménagement définie par l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme.

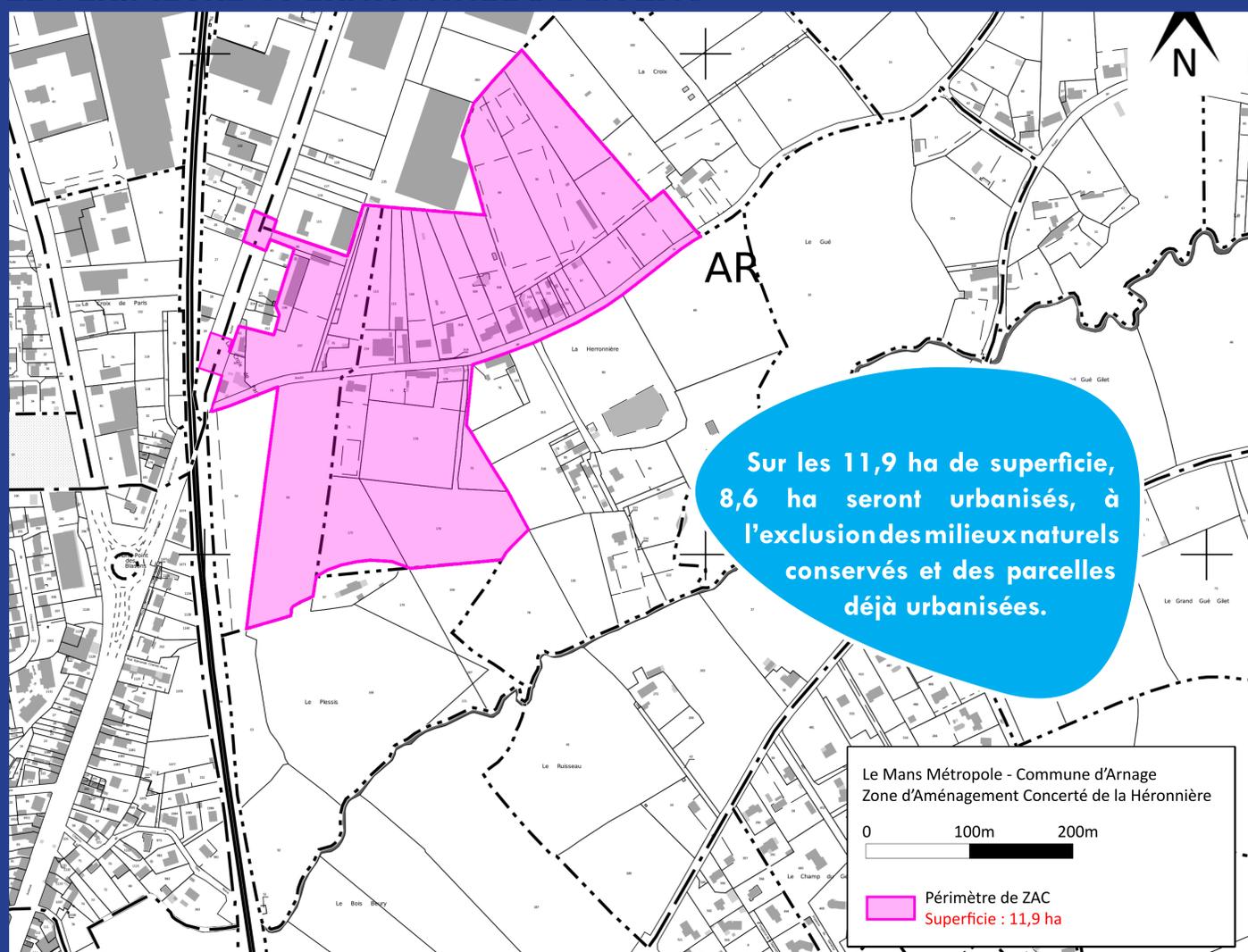
Cette procédure est à l'initiative de Le Mans Métropole.

La ZAC définit les conditions d'aménagement d'un site en vue d'aménager des espaces publics et d'apporter les viabilités permettant de rendre les parcelles constructibles.

Une procédure de ZAC se déroule en deux étapes :

1. **Le dossier de création** de la ZAC définit le périmètre opérationnel du projet et le programme prévisionnel des constructions.
2. **Le dossier de réalisation** de la ZAC précise le programme des équipements publics : voiries, réseaux, espaces paysagers, à construire pour aménager le futur quartier. Il intègre également le bilan financier de l'opération. Cette seconde phase est portée par l'aménageur du projet.

LE PERIMETRE OPERATIONNEL DE LA ZAC



LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La définition du programme des constructions s'appuie sur :

Les besoins en logements de la population

Une commune attractive au développement modéré

5 371 habitants en 2018
+ 208 habitants entre 2013 et 2018

Une tendance au vieillissement de la population

33% des habitants ont plus de 60 ans
21 % des habitants ont moins de 20 ans

Une diversité de profil des ménages

1/3 des ménages ont un ou plusieurs enfants
27% des ménages sont composés d'une personne seule
9% de familles monoparentales

Pour un parc de logements plutôt «mono typé»
89% de maisons - 11% d'appartements
77% des maisons disposent de 4 pièces ou plus

les objectifs de densité et de mixité sociale inscrits au PLUc
• 20 logements / ha
• 30% de logements sociaux
• 50% de logements économes en foncier (parcelles < 400 m²)

une recherche « d'optimisation de la densité »

Issue de la loi Climat & Résilience, il s'agit de définir les actions permettant de limiter l'artificialisation des espaces naturels pour la construction neuve, tout en tenant compte de la qualité du cadre de vie proposé..

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC de la Héronnière prévoit la création d'environ 170 (20 logements / ha) à 210 logements (24 logements/ha), dont :

30% minimum de logements locatifs sociaux - le reste en accession ;

70% minimum de logements économes en espaces, dont :

- une part de 15% minimum sous forme de petits collectifs,
- et une part de 10% minimum de logements dédiés à l'accession « aidée » (par exemple : Prêt Social Location-Accession, Bail Réel Solidaire ou terrains à bâtir à prix adaptés).

pour une surface de plancher maximale prévisionnelle de 32 000 m² environ.

UNE OPERATION A LA MISE EN OEUVRE PROGRESSIVE

PRINTEMPS 2023

- Concertation préalable au dossier de création de la ZAC
- Transmission de l'étude d'impact à l'Autorité environnementale pour avis

ÉTÉ 2023

- Mise à disposition du public de l'Avis de l'Autorité environnementale émis sur l'étude d'impact

FIN 2023

- Approbation du bilan de concertation et du dossier de création par le Conseil Métropolitain

2024 - 2026

- Elaboration du dossier de réalisation de la ZAC

ENSUITE

- Lancement d'une première phase d'aménagement selon un phasage prévisionnel établi au stade du dossier de réalisation

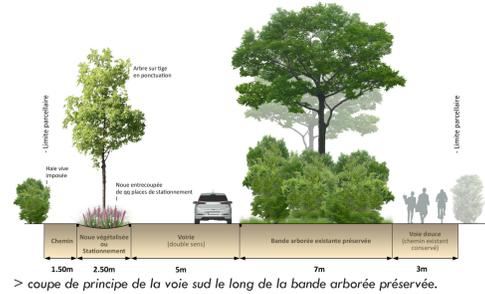
ÉTUDES PRÉLABLES À L'AMÉNAGEMENT DU FUTUR QUARTIER DE LA HÉRONNIÈRE

>> Concevoir l'organisation du futur quartier

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER DU SITE POUR PRESERVER DES ILOTS DE FRAICHEUR ET DE STOCKAGE CARBONE

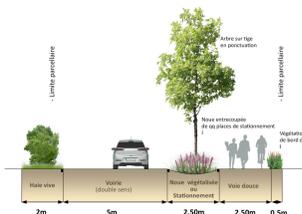
- 1 Préserver l'alignement d'arbres existants le long de l'allée sud.
- 2 Maintenir, et renforcer, autant que possible, un espace boisé en interface avec la zone d'activités
- 3 Réserver une vaste emprise à la renaturation, afin d'établir un espace de transition entre le quartier et l'aéroport.
- 4 Protéger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



> coupe de principe de la voie sud le long de la bande arborée préservée.

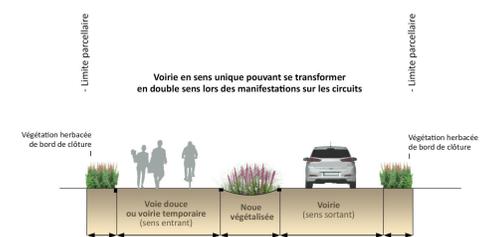
REPARTIR LES CIRCULATIONS SELON LES MODES

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



> coupe de principe des voies principales créées : l'espace de recueil des eaux pluviales ou les stationnements sépare la chaussée de la voie douce.

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



> coupe de principe de la voie nouvelle reliée à la route du chêne. Hors période de compétition sur le circuit, la voie permet la sortie du quartier par les véhicules motorisés et les entrées sorties par les piétons et les cycles. En période de compétition, lorsque la rue de la Héronnière est fermée à la circulation, la voie douce peut servir d'entrée temporaire au quartier.

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.



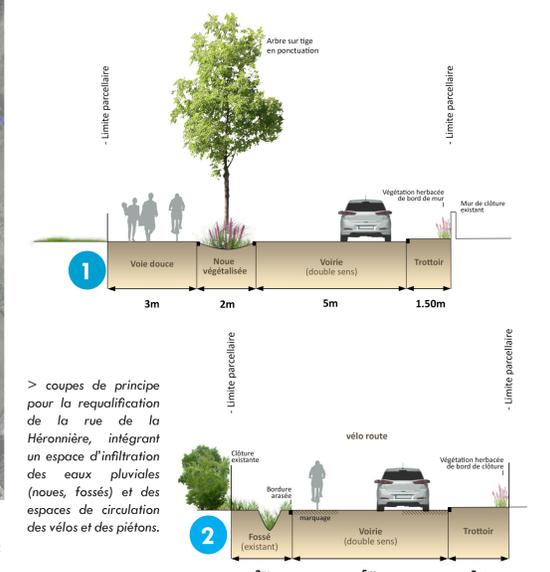
ATTENUER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

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.

RALENTIR LA CIRCULATION ROUTE DE LA HERONNIERE

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.



> coupes de principe pour la requalification de la rue de la Héronnière, intégrant un espace d'infiltration des eaux pluviales (noues, fossés) et des espaces de circulation des vélos et des piétons.

PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS VARIEE

- 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 le programme de collectifs.
- 2 A l'inverse, limiter les emprises bâties à proximité de l'aéroport.



Innover dans l'offre d'habitat proposé :

- 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 «îlots 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.

