Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

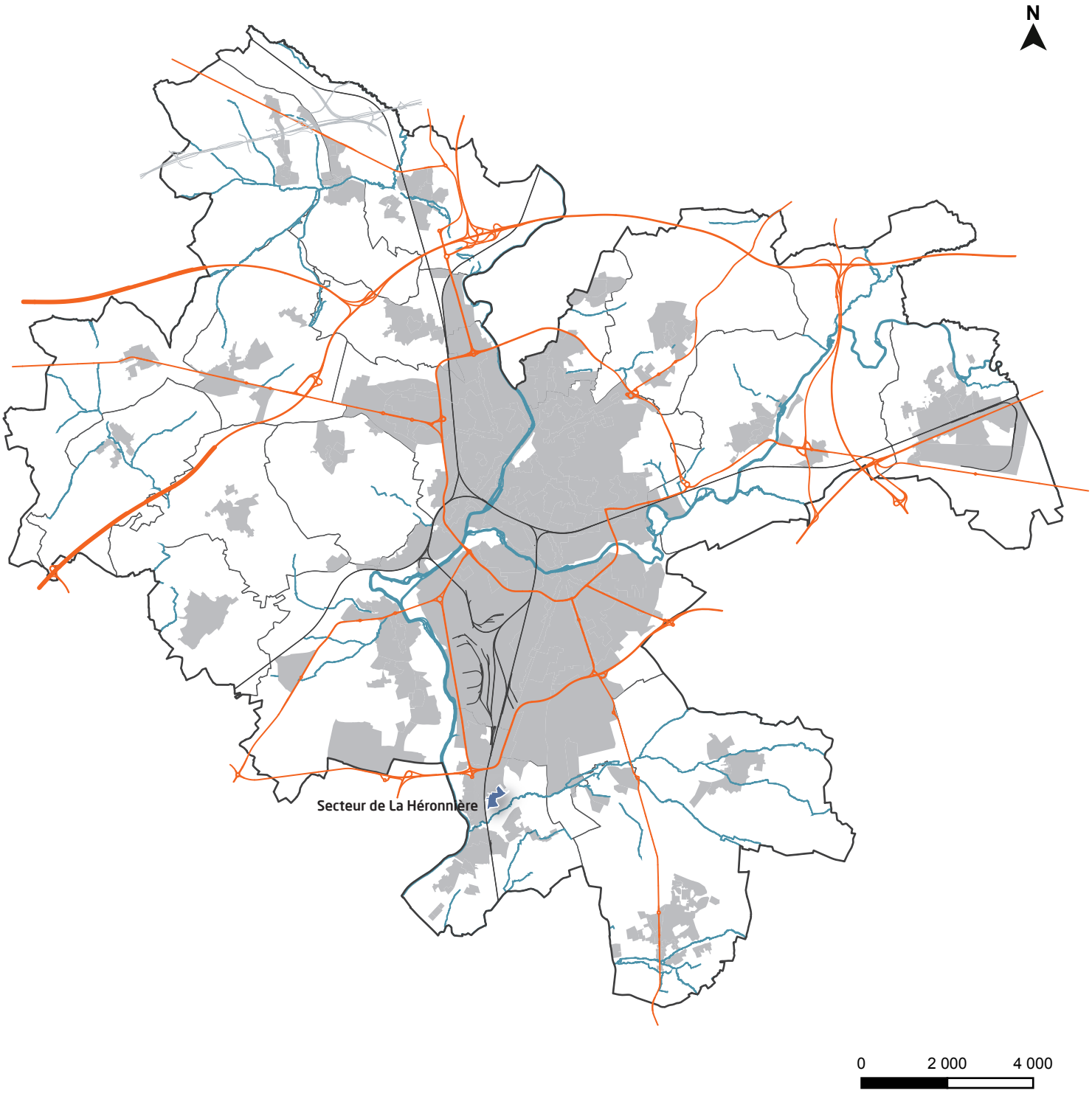
APPROBATION
30 janvier 2020

ANNEXES

Pièce n° 24.2

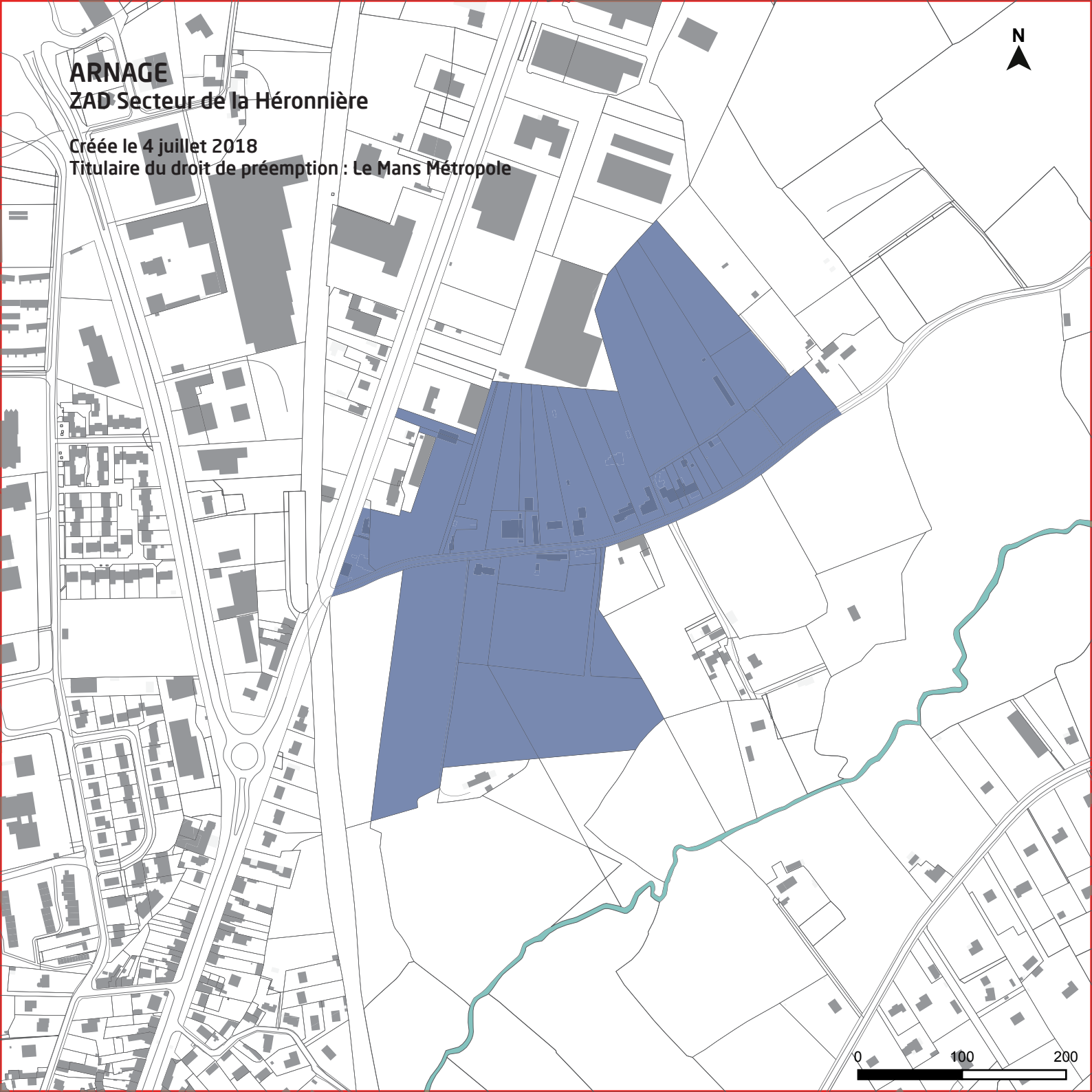
▶ Périmètres des Zones d'Aménagement Différé

Le Mans métropole


N
Secteur de La Héronnière
0
2 000
4 000

ARNAGE
ZAD Secteur de la Héronnière

Créée le 4 juillet 2018
Titulaire du droit de préemption : Le Mans Métropole



Direction Générale des Services
Service des Assemblées
et de la Réglementation
SF/MR

Extrait du Registre des Délibérations

du Conseil Communautaire

====

SEANCE DU MERCREDI 04 JUILLET 2018

L'an deux mille dix-huit, le mercredi quatre juillet à 15 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 28 juin 2018 sont réunis Salle Forum des Quinconces, sous la présidence de M. LE FOLL, Président.

Sont présents : M. S. LE FOLL, M. J-F. SOULARD, Mme C. GOUHIER, M. G. LEPROUST, Mme C. POUPINEAU, M. G. JOSSELIN, M. S. GUY, M. T. COZIC, Mme R. KAZIEWICZ, M. A. BRAUD, Mme F. DUBOIS, M. O. BIENCOURT, M. R. BATIOT, M. P. DELPECH, M. C. JEAN, M. Y. CALIPPE, Mme F. PAIN, Mme M. KARAMANLI, Mme I. SÉVÈRE, M. C. COUNIL, Mme V. RIVRON, M. Y. BROCHARD, Mme I. PIVRON, M. L. NOGUÈS, M. M. VICTOR, Mme A. PICHON, Mme C. LEBATTEUX, Mme C. BOUCHÉ, Mme C. BABILLOT, Mme M. SIOPATHIS, M. D. LE BARS, M. J. EGBERT, Mme S. LUSSON, M. G. CHALUMEAU, Mme E. ANDRE, M. G. GUIBERT, M. J-Y. LECOQ, Mme D. AUBIN, Mme J. LEMAITRE, M. S. CHEVALLIER, Mme I. LEBALLEUR, M. C. LORIOT, M. P. LEBOUCHER, M. P. PORTE, M. F. BRETEAU, M. M. POLLEFOORT, M. J. MARCHAND, M. F. EDOM, Mme P. CHARTON, M. T. SAMAIN, Mme E. DEBOST, M. E. COCHET, M. J. GOUFFÉ.

Absents et représentés : M. C. ROUILLON, M. M. MORTREAU, M. A. BRAUD, M. C. JEAN, Mme A. BESNARD, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE, Mme S. MOISY, M. A. PIGEAU, Mme A. PEROT, M. K. EDOM, Mme C. LEBATTEUX, Mme C. BOUCHÉ, M. J-L. FONTAINE, M. P. PAUMIER, Mme C. CHEVALIER, Mme C. HEULOT, M. T. TOUCHE, M. J. LE BOLU, Mme J. PEDOYA, Mme C. N'KALOULOU, Mme E. DEBOST, M. S. LOPES.

Absents et excusés : Mme M. SCHIAPPA, Mme C. MORANÇAIS, M. G. FAVENNEC, M. Y. GOULETTE.

Votes par procuration :
M. C. ROUILLON a donné pouvoir à Mme C. BABILLOT
M. M. MORTREAU a donné pouvoir à Mme J. LEMAITRE
M. A. BRAUD a donné pouvoir à M. S. GUY après son départ
M. C. JEAN a donné pouvoir à M. C. COUNIL jusqu'à son arrivée
Mme A. BESNARD a donné pouvoir à Mme C. POUPINEAU
Mme C. BRULÉ-DELAHAYE a donné pouvoir à M. J-F. SOULARD
Mme I. SÉVÈRE a donné pouvoir à M. R. BATIOT jusqu'à son arrivée
Mme S. MOISY a donné pouvoir à M. T. SAMAIN
M. A. PIGEAU a donné pouvoir à Mme V. RIVRON
Mme A. PEROT a donné pouvoir à M. Y. BROCHARD
M. K. EDOM a donné pouvoir à Mme I. PIVRON
Mme C. LEBATTEUX a donné pouvoir à M. Y. CALIPPE après son départ
Mme C. BOUCHÉ a donné pouvoir à M. F. EDOM après son départ
M. J-L. FONTAINE a donné pouvoir à Mme M. KARAMANLI
M. P. PAUMIER a donné pouvoir à Mme D. AUBIN
Mme C. CHEVALIER a donné pouvoir à M. E. COCHET
Mme C. HEULOT a donné pouvoir à M. S. CHEVALLIER
M. T. TOUCHE a donné pouvoir à Mme C. GOUHIER
M. J. LE BOLU a donné pouvoir à M. C. LORIOT
Mme J. PEDOYA a donné pouvoir à Mme R. KAZIEWICZ
Mme C. N'KALOULOU a donné pouvoir à M. O. BIENCOURT
Mme E. DEBOST a donné pouvoir à Mme I. SEVERE après son départ
M. S. LOPES a donné pouvoir à Mme P. CHARTON

M. Patrick DELPECH remplit les fonctions de Secrétaire.
Le Procès-Verbal de la séance du 12 avril 2018 est approuvé.
Les Membres ci-dessus désignés ont signé au Registre après délibération en séance.

84- Arnage - secteur de la Héronnière
Création d'une Zone d'Aménagement Différé

Direction du Développement Urbain - Urbanisme - Foncier

Rapporteur(s) M. Thierry COZIC
Mme Catherine GOUHIER

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 et s'étend vers l'est jusqu'aux terrains de l'aérodrome Le Mans-Arnage.

Il constitue l'un des rares potentiels de développement urbain identifié sur la commune dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel et qui est confirmé par la réflexion en cours dans le cadre de l'élaboration du PLU communautaire de Le Mans Métropole.

Une étude de définition et de capacité a été lancée en juin 2017. Elle a permis de déterminer un périmètre opérationnel qui recouvre environ 12 hectares pour l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat.

Le programme des constructions prévoit la réalisation d'environ 200 logements intégrant une diversité des typologies bâties (individuelles, intermédiaires et collectifs) et une mixité sociale.

Les principes d'aménagement s'appuient sur les éléments paysagers existants qui permettront de développer de l'habitat autour d'espaces communs végétalisés assurant une gestion intégrée des eaux pluviales.
Ce projet nécessitera également le réaménagement de la route de La Héronnière, dont l'élargissement implique l'acquisition de bandes de terrain.

L'enjeu principal pour mener à terme cette opération repose sur la maîtrise du foncier nécessaire à sa réalisation. En effet, le projet recouvre du foncier privé comprenant notamment des propriétés bâties et des jardins d'habitation.

Afin d'anticiper et de sécuriser dès à présent les acquisitions foncières sur ce secteur, il est proposé de créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le site de La Héronnière.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a simplifié la mise en place de cet outil foncier. La ZAD peut désormais être créée par une délibération motivée du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole après avis favorable de la commune.

Conformément aux articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, l'objectif de cette ZAD sera de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain dédié à l'accueil de nouveaux logements nécessaires au besoin de développement de la commune d'Arnage et de la population de l'agglomération mancelle à l'horizon 2030.

La ZAD est un outil de préemption dont l'intérêt sera :
- d'élargir l'exercice du droit de préemption sur les parcelles comprises dans le périmètre opérationnel, classées en zone naturelle et agricole au PLU de la commune, et actuellement exclues du champ d'application du Droit de Préemption Urbain (DPU),
- d'éviter la spéculation foncière.

La ZAD a une durée de 6 ans renouvelable.

Compte tenu des équipements publics à réaliser et des compétences de la communauté urbaine en matière d'aménagement de l'espace communautaire, de création et aménagement de ZAC et de constitution de réserves foncières, il est proposé de désigner Le Mans Métropole titulaire du droit de préemption de cette ZAD.

Par délibération du 30 mai 2018, le Conseil Municipal d'Arnage a émis un avis favorable au projet de création de cette ZAD.

En conséquence, au vu de l'exposé ci-dessus, de l'avis favorable de la commune d'Arnage et des documents ci-annexés, je vous propose, de bien vouloir :

. approuver la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le secteur de La Héronnière à Arnage, délimitée au plan annexé à la présente délibération, et ayant pour objet de constituer des réserves foncières dans l'objectif, d'une part, de mettre en œuvre un projet d'aménagement à vocation résidentielle intégrant une diversité des typologies bâties et une mixité sociale nécessaire aux besoins de développement de la commune d'Arnage et de la population de l'agglomération mancelle et, d'autre part, d'aménager la route de La Héronnière,

. désigner Le Mans Métropole, Communauté Urbaine, titulaire du droit de préemption.

Conformément à l'article R.212-2 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Le Mans Métropole durant un mois. Une mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux locaux (Ouest France et Maine Libre).

La présente délibération sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Sarthe, au Directeur Départemental des Services Fiscaux, à la Chambre Départementale des notaires, au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance, ainsi qu'au greffe du même tribunal.

La durée d'exercice du droit de préemption est de six ans à compter de la date la plus tardive de ces mesures de publicité.

Documents annexés à la délibération :
. notice de présentation
. liste des parcelles
. plan du périmètre de la ZAD

ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Mans Métropole Communauté urbaine

N° d'identification : lmc1DEL181124H1

Affichage le 06 juillet 2018

Délibération exécutoire le 06 juillet 2018

Commune d'Arnage

Secteur de La Héronnière

Dossier de création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Notice de présentation

SOMMAIRE

PREAMBULE

1 – OBJECTIF ET INTERETS DE LA ZAD

1.1 Objectif
1.2 Intérêts de la ZAD
1.2.1 Anticiper l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération future
1.2.2 Eviter la spéculation foncière

2 – PERIMETRE DE LA ZAD DE LA HERONNIERE

2.1 Choix de la délimitation

3 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

3.1 Le PLU
3.1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
3.1.2 Le Règlement
3.1.3 Les Servitudes
3.1.4 L'archéologie
3.2 Zone de protection environnementale
3.3 Compatibilité avec le SCoT du Pays du Mans

PREAMBULE

La ville d'Arnage se situe au sud de l'agglomération mancelle. En raison de nombreuses servitudes présentes sur son territoire (risques technologiques, inondations, transports électriques et de gaz), Arnage est l'une des communes les plus contraintes de Le Mans Métropole en termes d'urbanisation.

Bordée par la rivière Sarthe sur sa limite Ouest, le circuit automobile des 24 heures du Mans et l'aérodrome Le Mans – Arnage sur sa limite Est, la commune représente un territoire attractif sur Le Mans Métropole. Elle est également desservie par une gare ferroviaire - ligne Le Mans –Tours, permettant de rejoindre le centre ville du Mans en moins de 10 minutes.

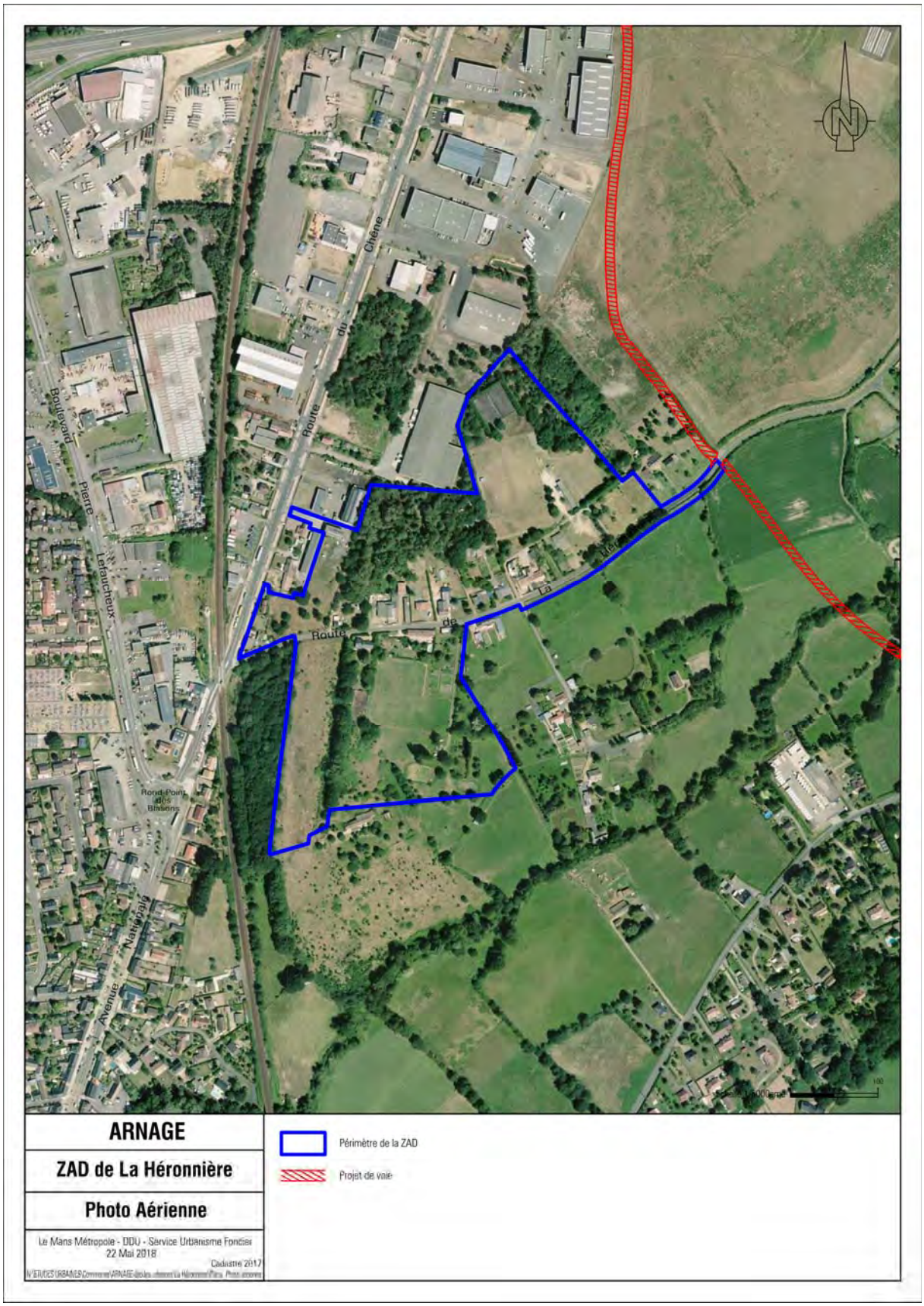
Dans le cadre de son projet de développement, la commune a inscrit dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), le site de La Héronnière comme secteur de développement urbain.
Il sera repris dans la réflexion en cours pour élaborer le PLU communautaire.

Ce secteur constitue l'un des rares potentiels de développement urbain identifié sur cette commune.

Une étude de définition et de capacité lancée en juin 2017 a permis de déterminer un périmètre opérationnel qui pourrait recevoir à terme environ 200 logements.

Ce périmètre recouvre environ 12 hectares. Il se localise de part et d'autre de la route de La Héronnière, entre la route du Chêne et la voie ferrée à l'Ouest, et l'aérodrome à l'Est.

Afin d'assurer la mise en œuvre d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur ce secteur, il convient d'anticiper la maîtrise foncière nécessaire à sa réalisation en créant une Zone d'Aménagement Différé (ZAD). La ZAD de La Héronnière permettra, d'une part de contrôler les aménagements dans l'intérêt du développement de ce secteur et, d'autre part, de limiter les hausses de prix liées aux phénomènes de spéculation inhérents à l'ouverture future à l'urbanisation de cette zone qui pourraient nuire à l'équilibre financier des opérations publiques et/ou privées à venir.


Boulevard Pierre Lefaucheux
Route du Chêne
Route de La Héronnière
Rond-Point des Blasons
Avenue Nationale
ARNAGE
ZAD de La Héronnière
Photo Aérienne
Le Mans Métropole - DDU - Service Urbanisme Foncier
22 Mai 2018
Cadastre 2017
Périmètre de la ZAD
Projet de voie

1 – OBJECTIF ET INTERETS DE LA ZAD

1.1 Objectif

Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) constitue un outil de préemption au profit d'une collectivité locale, ou d'un établissement public de coopération intercommunale, afin de réaliser des opérations d'aménagement d'intérêt général ayant pour objet de :
(L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme)

- Mettre en œuvre un projet urbain et/ou une politique locale de l'habitat
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

La ZAD de La Héronnière permettra la mise en œuvre d'un projet urbain dédié à l'accueil de nouveaux logements avec une offre diversifiée répondant aux besoins de développement de la commune d'Arnage et de la population de l'agglomération mancelle à l'horizon 2030.

Ce projet permettra de rattacher le secteur de La Héronnière au tissu urbain existant en aménageant un nouveau quartier résidentiel.

- **Le projet urbain :**

Les principes d'aménagement s'appuieront sur les éléments paysagers existants, la topographie (les vues vers le ruisseau) et le découpage parcellaire pour pouvoir phaser le projet.
L'objectif est d'optimiser la constructibilité du site tout en lui conservant ses caractéristiques paysagères.

Le projet comprendra des espaces libres constituant des espaces verts internes au quartier et permettant une gestion intégrée des eaux pluviales.

La trame viaire permettra de relier le futur quartier à la route du Chêne avec la création d'un nouvel accès et la réalisation d'un aménagement sécurisé du carrefour situé au niveau de la traversée du passage à niveau.
La route de La Héronnière sera reprofilée et aménagée en voie urbaine.
Un maillage piétons/cycles permettra de relier le réseau de transport en commun et de rejoindre les principaux équipements de la commune et son centre-ville.

La zone de La Héronnière offre une capacité d'environ 200 logements.
En termes de programmation, cette opération répond aux objectifs du programme local de l'habitat en proposant une offre diversifiée autant en termes de typologie que de mixité sociale.

Ainsi la ZAD de La Héronnière permettra à la collectivité, Le Mans Métropole, de constituer des réserves foncières sur ce secteur de la commune d'Arnage, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet d'aménagement à vocation résidentielle intégrant une diversité des typologies bâties et une mixité sociale nécessaire aux besoins de développement de la commune. Elle permettra également d'aménager la route de La Héronnière.

1.2 Intérêts de la ZAD

La réussite de la mise en œuvre d'une opération à vocation d'habitat d'environ 200 logements à l'horizon 2030 sur le site de La Héronnière repose essentiellement sur la maîtrise foncière de l'assiette du projet.

1.2.1 Anticiper l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération future

Le secteur de La Héronnière est identifié comme potentiel de développement de la commune à long terme dans le Plan Local d'Urbanisme d'Arnage approuvé en 2011.
Il est classé en zone 2AU sur lequel s'applique un droit de préemption urbain.

Le Mans Métropole est déjà propriétaire de deux parcelles (cadastrées AR n°98 et AR n°100). Deux autres propriétés sont en cours d'acquisition dans le cadre de préemption, et une autre dans le cadre d'acquisition amiable.

Le périmètre proposé pour la ZAD intègre une bande de terrain au Sud de la route de La Héronnière classée en zone agricole (zone A) et une parcelle (cadastrée AR n°92) située à l'extrémité Est de la zone, classée en zone naturelle (zone NP) au PLU en vigueur.
Ces terrains ne sont pas soumis au droit de préemption urbain.

L'aménagement de la zone de La Héronnière est programmée sur le temps du PLU communautaire en cours d'élaboration, à savoir sur la période 2020 – 2030.

Afin d'anticiper dès à présent l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération, la création de la ZAD va permettre d'élargir l'exercice du droit de préemption sur l'ensemble des ventes de terrains concernés y compris ceux situés en zone naturelle et agricole.

1.2.2 Eviter la spéculation foncière

Le projet nécessite l'acquisition d'un foncier comprenant pour partie des propriétés bâties. Il prévoit également la réalisation d'équipements publics importants avec notamment l'aménagement de la route de La Héronnière.
Aussi, pour maintenir l'équilibre financier de l'opération future, il est indispensable de veiller à freiner toutes tentatives spéculatives foncières et financières.

Dans le cadre des acquisitions, le prix des biens cédés sera estimé en fonction de leur usage et de leur situation effective à la date de création de la ZAD.

Ainsi, afin d'anticiper et de sécuriser dès à présent les acquisitions foncières pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur la commune d'Arnage, il est proposé de créer une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de La Héronnière.

La ZAD est créée au bénéfice de Le Mans Métropole, communauté urbaine, compétente en matière de constitution de réserves foncières, d'aménagement de l'espace communautaire, ainsi que pour réaliser les équipements publics afférents à cette future zone d'habitat.

La ZAD est créée pour une durée de 6 ans renouvelable.

2 – PERIMETRE DE LA ZAD DE LA HERONNIERE

2.1 Choix de la délimitation

Le périmètre recouvre la majeure partie de la zone 2AU inscrite au PLU en vigueur.
La zone 2AU constitue des réserves de développement pour la commune. Elle a pour but d'afficher les secteurs d'extension urbaine à long terme et d'anticiper les politiques foncières et la requalification future de leur vocation actuelle. Elles sont situées dans la continuité du tissu urbain existant.

La limite Nord-Est de la zone a été définie en tenant compte de la servitudes aéronautiques pour la protection des dégagements de l'aérodrome Le Mans-Arnage.
Au vu des besoins et des contraintes de ce site, un terrain limitrophe de cette zone 2AU actuellement classé en zone naturelle (à l'Est, parcelle AR n°92) est intégré dans le périmètre opérationnel.

Ce projet nécessitera également le réaménagement de la route de La Héronnière avec un élargissement qui implique l'acquisition de bandes de terrain au Sud de la route jusqu'à l'emplacement réservé D2 (voir carte du PLU p.5) correspondant au projet d'aménagement d'une voie de liaison entre RD92 et le giratoire Météo.

Pour répondre à ce besoin une bande de 6 mètres sur les parcelles agricoles le long de la route de La Héronnière a été intégrée dans le périmètre de la ZAD.

A l'Ouest, le périmètre intègre également les propriétés bâties dont l'acquisition est rendue nécessaire pour l'aménagement d'un nouveau carrefour avec la route du Chêne au nord du passage à niveau actuel.

Enfin, afin de ne pas morceler le tissu parcellaire, hormis pour les parcelles agricoles précitées bordant la route de La Héronnière, le périmètre a été défini en tenant compte des unités foncières concernées.

Le périmètre de ZAD recouvre une superficie totale de 11,6 hectares.
La liste des parcelles concernées est précisée en annexe, ainsi que le plan de de délimitation.

3 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

3.1 Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Arnage a été approuvé le 30 juin 2011.

3.1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement du secteur de La Héronnière répondra aux orientations définies au PADD, à savoir :

• Identifier de nouveaux secteurs à dominante d'habitat en continuité du centre-ville et en tenant compte des contraintes.
Le développement urbain prend en compte les risques naturels technologiques et industriels avec notamment le Plan de Prévention des Risque Inondation approuvé le 17 mai 2001 et le Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 22 novembre 2010. Il tient compte également de la présence sur certains secteurs d'une nappe phréatique affleurante. Ainsi, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace naturels, le développement se concentrera autour des pôles de vie et d'équipements :

- dans le prolongement des quartiers sud : secteurs Croix de Braye et Petite Pelouse,
- et à plus long terme, proche de la gare, du collège et du pôle d'équipements sportifs Auguste Delaune : secteur de La Héronnière.

• Rechercher une meilleure articulation entre les différents quartiers de la commune par la qualification des voies structurantes (route de La Héronnière) et le développement des liaisons douces.
L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs s'accompagnent par l'aménagement de liaisons entre les différents quartiers et secteurs d'habitat. Dans ce cadre, l'aménagement de la route de La Héronnière est notamment prévu. Il s'agit d'organiser les circulations piétonnes, cyclistes et automobiles, autour des différents accès qui seront créés par l'évolution de ces secteurs, dans un objectif sécuritaire et afin de compléter le maillage de liaisons douces existant.

3.1.2 Le règlement

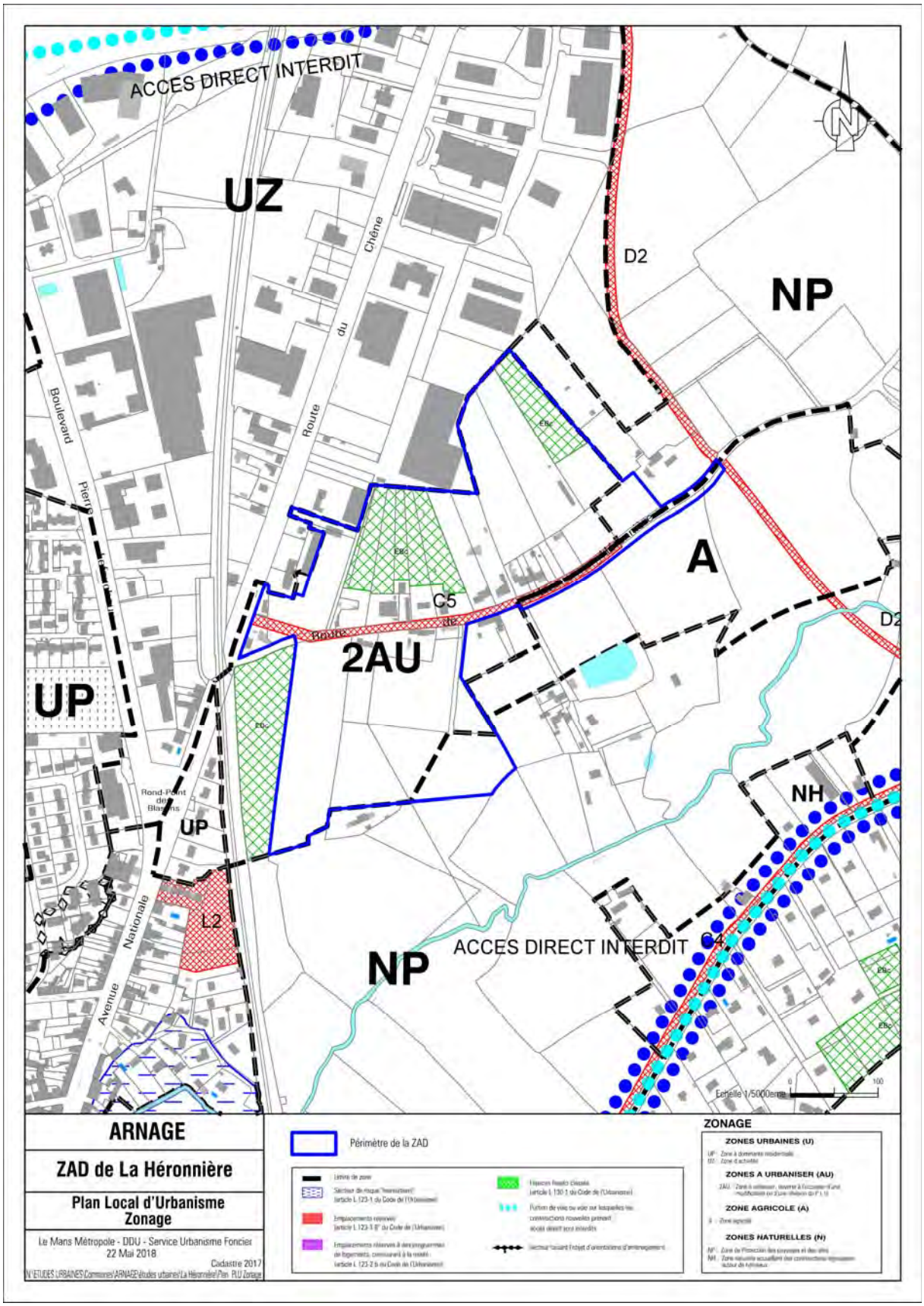
Le périmètre d'étude est couvert par plusieurs types de zones :

- 2AU : zone à urbaniser
- NP : zone naturelle
- A : zone agricole

Il recouvre également l'emplacement réservé C5 pour l'aménagement de la route de La Héronnière, au bénéfice de Le Mans Métropole.

Certaines parcelles sont couvertes par un Espace Boisé Classé. L'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU communautaire en 2016 ne les ont pas identifiés en boisement d'intérêt.

Enfin, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLUc) le 18 décembre 2014.
Le projet d'aménagement envisagé dans le périmètre de la ZAD de La Héronnière est pris en compte dans l'élaboration du PLUc en cours.


ACCES DIRECT INTERDIT
UZ
Route du Chêne
Boulevard Pierre
D2
NP
A
EBC
C5
2AU
UP
Rond-Point des Blasons
L2
Avenue Nationale
NH
ACCES DIRECT INTERDIT
C4
Echelle 1/5000ème
ARNAGE
ZAD de La Héronnière
Plan Local d'Urbanisme
Zonage
Le Mans Métropole - DDU - Service Urbanisme Foncier
22 Mai 2018
Cadastre 2017
N:\ETUDES URBAINES\Communes\ARNAGE\études urbaines\La Héronnière\Plan_PLU Zonage
Périmètre de la ZAD
ZONAGE
ZONES URBAINES (U)
ZONES A URBANISER (AU)
ZONE AGRICOLE (A)
ZONES NATURELLES (N)

3.1.3 Les servitudes

La commune d'Arnage est concernée par de nombreuses servitudes. Le site de La Héronnière est concerné avec les servitudes relatives :

- à la construction et à l'exploitation de pipeline qui traverse la route de La Héronnière et les terrains au Sud avant de longer la voie ferrée.
- aux canalisations de gaz Genneteil-Arnage diamètre 200 mm. Celle-ci est située route du Chêne puis le long de la voir ferrée.

Sur la partie nord-est du site avec les servitudes relatives :
- aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques des centres de réception
- aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- à la protection des dégagements de l'aérodrome Le Mans-Arnage

Enfin, le site est entièrement concerné par le zonage lié au bruit de l'aérodrome.

3.1.4 L'archéologie

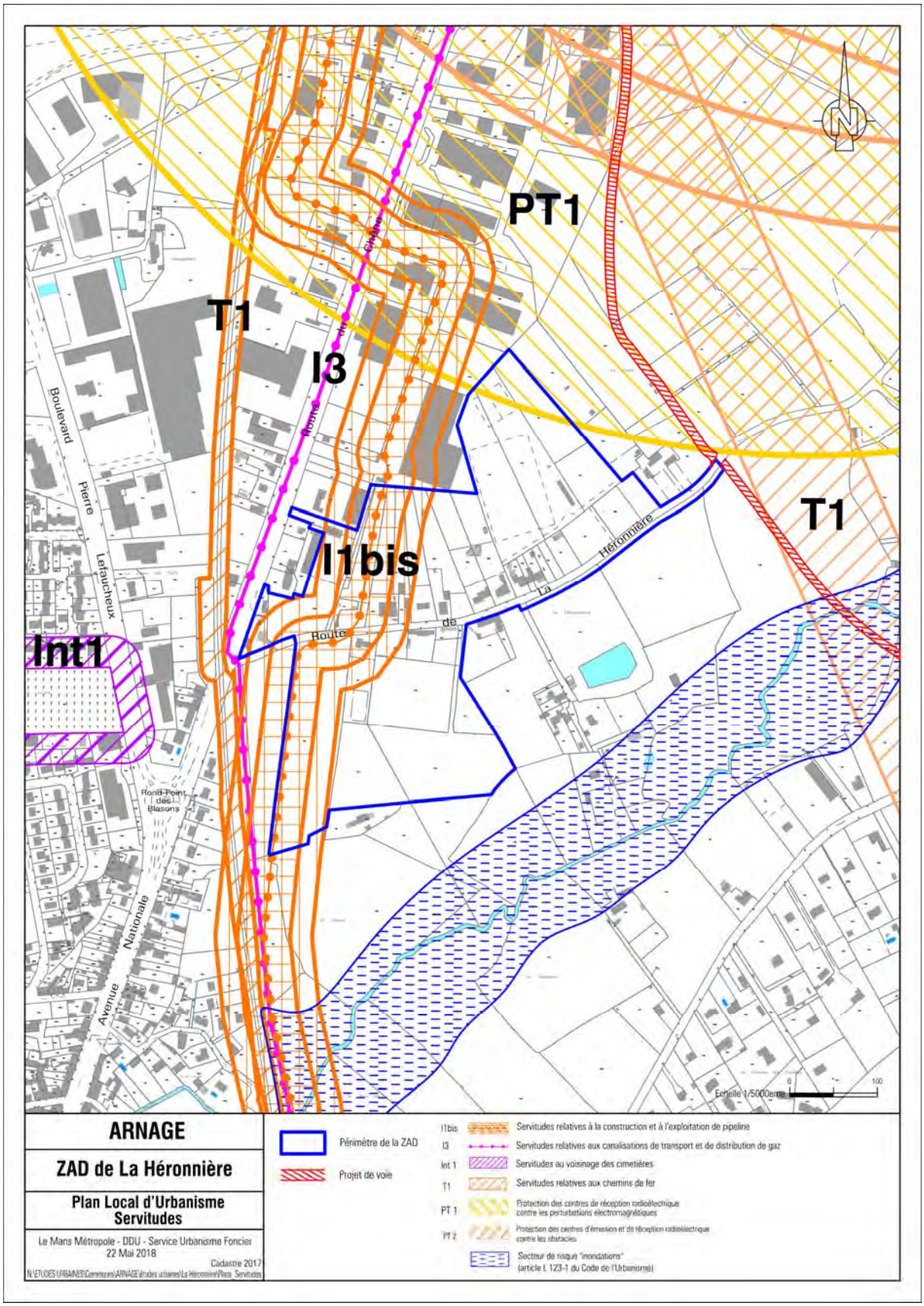
Le site n'est pas concerné par des entités archéologiques.

3.2 Zone de protection environnementale

Le site Natura 2000 le plus proche correspond à la Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan, localisé à plus de 10 km à l'Est d'Arnage. Ce site, d'une superficie de 3 812 hectares, comprend un ensemble regroupant les vallées des cours d'eau du Narais et du Dinan et une partie du massif forestier de Bercé1a. Son altitude est comprise entre 59 et 175 mètres.

Le périmètre de la ZAD de La Héronnière est en dehors de la ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) délimité sur l'aérodrome Le Mans-Arnage.

Aucune zone d'intérêt pour la conservation des oiseaux (ZICO), ou autres zones de protections réglementaires au titre de l'environnement n'ont été identifiée à l'intérieur du périmètre d'étude.


PT1
T1
I3
I1bis
Int1
T1
Boulevard Pierre Lefaucheux
Route de Changé
La Héronnière
Route de
Rond-Point des Blasons
Avenue Nationale
Echelle 1/5000ème
0
100
ARNAGE
ZAD de La Héronnière
Plan Local d'Urbanisme
Servitudes
Le Mans Métropole - DDU - Service Urbanisme Foncier
22 Mai 2018
Cadastre 2017
N:\ETUDES URBAINES\Communes\ARNAGE\Etudes urbaines\La Héronnière\Plans Servitudes
Périmètre de la ZAD
Projet de voie
I1bis Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipeline
I3 Servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz
Int 1 Servitudes au voisinage des cimetières
T1 Servitudes relatives aux chemins de fer
PT 1 Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques
PT 2 Protection des centres d'émission et de réception radioélectrique contre les obstacles
Secteur de risque "inondations" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme)

3.3 Compatibilité avec le SCoT du Pays du Mans

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans a été approuvé le 29 janvier 2014.

Le territoire du SCoT est décliné en trois pôles suivant la taille et l'attractivité des communes du territoire:

- Pôle urbain dont la ville centre du Mans
- Pôle d'équilibre
- Pôle de proximité

La commune d'Arnage fait partie du Pôle Urbain.

L'opération d'aménagement projetée sur ce secteur répondra aux objectifs suivants de développement urbain définis à l'axe 4 - *Organiser un développement urbain raisonné et équilibré,* du Document d'Orientations d'Objectifs (DOO) du SCoT :

➨ Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des différents types de ménages, en

- permettant une plus grande mixité sociale,
- répondant aux besoins des différents types de ménages et donc à leur mobilité résidentielle,
- prenant en compte le vieillissement de la population,
- évitant la spécialisation sociodémographique, et le vieillissement des communes dont les habitants sont majoritairement des propriétaires de maisons individuelles.

Les prescriptions minimales en ce qui concerne la diversité de l'offre sont les suivantes :

☞ formes urbaines : 50% de logements économes en espace (collectif, intermédiaire et individuel sur parcelles <400 m²),

☞ types de logements : 30% de logements aidés (locatif social et accession sociale à la propriété).

➨ Définir des règles de consommation d'espace adaptées aux différents contextes, en

- densifiant le parc de logements pour économiser l'espace,
- maîtrisant les extensions urbaines,
- favorisant le renouvellement et la densification du tissu urbain,
- encadrant les conditions de développement de l'habitat diffus.

Le secteur de La Héronnière constitue un secteur d'extension urbaine dans la continuité des zones urbaines existantes.
Avec une capacité d'environ 200 logements, la zone de La Héronnière permettra de répondre au besoin en logements de la commune d'Arnage à l'horizon 2030 en complément des potentiels de renouvellement urbain présent au sein du tissu urbain existant.

Afin de maitriser les extensions urbaines, le SCoT définit un potentiel maximum de surface à urbaniser (enveloppe foncière) destiné à un développement mixte regroupant habitat, commerces de proximité, équipements, services et développement économique d'intérêt local sur la période 2013 / 2030.

Le périmètre de la ZAD de La Héronnière s'inscrit dans l'enveloppe foncière définie sur le pôle urbain pour la période 2013-2030. A titre indicatif, le SCoT détermine la surface de ce potentiel sur la commune d'Arnage à 27 hectares avec un objectif de densité correspondant à 20 logements par hectare.

➨ Favoriser une mobilité durable comme alternative à l'automobile, en
- renforçant le développement des transports collectifs notamment périurbains,
- articulant développement urbain et offre de transports collectifs,
- maîtrisant le trafic automobile.

La gare, située à moins de 200 mètres de l'Hôtel de Ville d'Arnage, permet de rejoindre Le Mans en 7 min. Elle est rapidement accessible depuis le centre ville d'Arnage via l'avenue Nationale.
La desserte de la future zone sera conçue avec l'objectif de créer un circuit de liaisons douces (piétons, cycles) permettant de relier le réseau de transport en commun et les liaisons douces existantes route du Chêne. Elles permettront également de rejoindre les principaux équipements de la commune et son centre-ville.

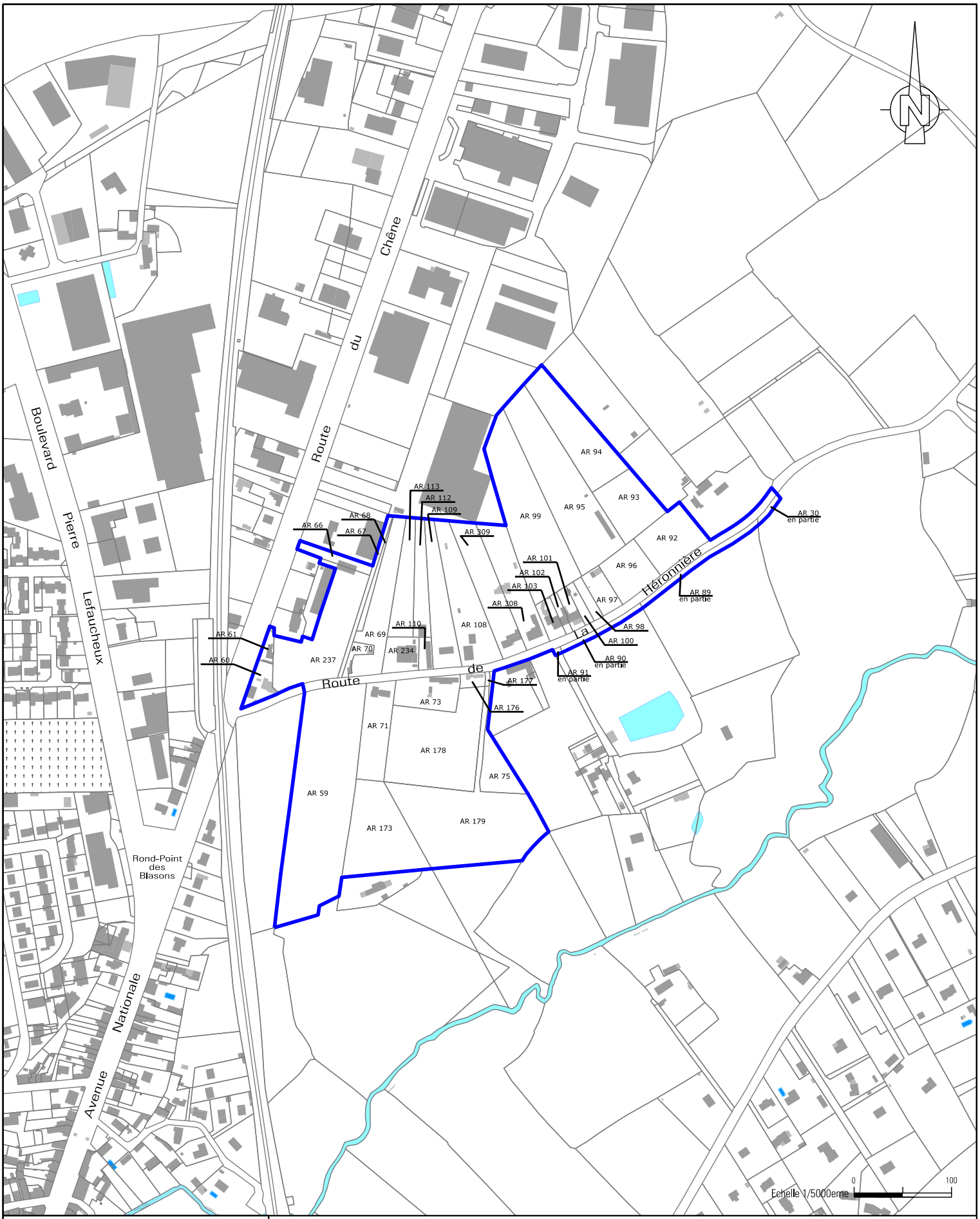
Pour toute opération d'aménagement dont la surface de plancher est supérieure à 5 000 m², et comme prescrit à l'axe 3 - *Préserver et valoriser un territoire riche de ressources,* du DOO du SCoT, l'opération future devra :
- ☞ prévoir la desserte en très haut débit
- ☞ étudier l'approvisionnement en énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux énergétiques locaux

Enfin, le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé n'impacte pas les limites agricoles et est délimité en dehors des réservoirs de biodiversité et de la Trame Verte et Bleue définis au SCoT.

Conformément aux articles L. 142-1 et R. 142-1 du Code de l'Urbanisme, la zone d'aménagement différé de La Héronnière permettra la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs du SCoT et est, de ce fait, compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays du Mans.

Le Mans Métropole Communauté urbaine

Vu pour être annexé à la délibération n° 84
du Conseil Communautaire du 4 juillet 2018
Pour le Directeur Général empêché
l'Agent du Service des Assemblées
et de la Réglementation



ARNAGE

ZAD de La Héronnière

Plan Parcellaire

Le Mans Métropole - DDU - Service Urbanisme Foncier
22 Mai 2018

Cadastre 2017

N:\ETUDES URBAINES\Communes\ARNAGE\études urbaines\La Héronnière\Plan PLU Zonage

ZONAGE

Périmètre de la ZAD

Vu pour être annexé à la délibération n° 84
du Conseil Communautaire du 4 juillet 2018

Pour le Directeur Général empêché
l'Agent du Service des Assemblées
et de la Réglementation

Commune d'Arnage

Secteur de La Héronnière

Création
d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

PROJET

Liste des parcelles

Liste des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAD de La Héronnière

Parcelles	Surface en m²
AR 30p	204
AR 59	14 930
AR 60	998
AR 61	392
AR 66	798
AR 67	706
AR 68	483
AR 69	3 522
AR 70	426
AR 71	3 009
AR 73	2 139
AR 75	1 889
AR 89p	898
AR 90p	556
AR 91p	50
AR 92	2 932
AR 93	4 938
AR 94	3 094
AR 95	8 300
AR 96	2 222
AR 97	1 044
AR 98	464
AR 99	8 364
AR 100	435
AR 101	563
AR 102	348
AR 103	729
AR 108	4 381
AR 109	3 019
AR 110	447
AR 112	1 807
AR 113	2 110
AR 173	5 820
AR 176	370
AR 178	8 068
AR 179	10 681
AR 234	1 302
AR 237	6 118
AR 308	3 553
AR 309	3 685
TOTAL	**115 794**

Vu pour être annexé à la délibération n° 84
du Conseil Communautaire du 4 juillet 2018
Pour le Directeur Général empêché
l'Agent du Service des Assemblées
et de la Réglementation