Département de Loire Atlantique

COMMUNE DE SAINT AUBIN DES CHÂTEAUX

PLU

Révision

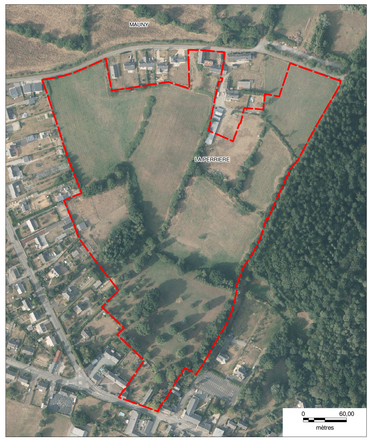
MAUNY : ETUDE DE QUARTIER

Etat initial du site - Juin 2019

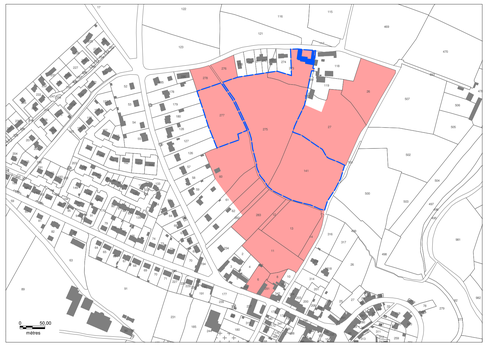
URBA OUEST CONSEIL

Parc d'activités des Estuaires - 1 allée du Rocheteur - 44590 DERVAL
Tél. 02 40 52 48 57 - urbaouestconseil@orange.fr

Le site de Mauny : IGN / 2016



MAUNY : LE SITE D'ETUDE



Périmètre d'étude

Emprise foncière publique

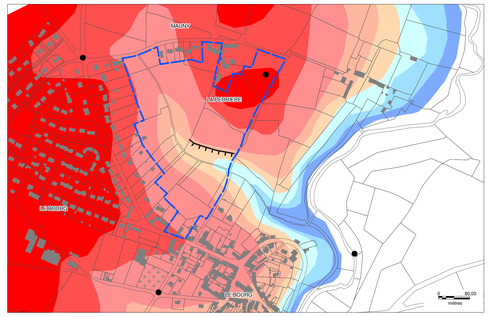
Bâti de maîtrise foncière publique

Site de Mauny :

Périmètre de réflexion : 10,21 ha

Périmètre de maîtrise foncière publique : 4,44 ha

MAUNY : TOPOGRAPHIE



Altitudes

- 45-50m
- 50-55m
- 55-60m
- 60-65m
- 65-70m
- 70-75m
- 75-77,5m
- 77,5-80m

Point coté

Côteau plus marqué

Emprise foncière publique

Topographie

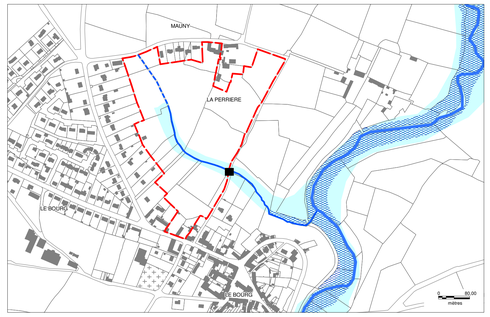
Une déclivité de 20 m entre le point le plus haut au Nord Est du site et le point le plus bas en partie Est-Sud Est (de 78 m à 58 m)

Un vallon fuyant en pente douce du Nord Ouest de la zone à l'Est-Sud Est

Une partie centre Est marquée d'un coteau plus abrupt générant de fortes covisibilités avec le Sud

Un contexte topographique décisif pour la composition urbaine

MAUNY : ETAT HYDRAULIQUE



Cours d'eau busé

Cours d'eau non busé

Zone Humide (inventaire Syndicat de la Chère)

Zone inondable (AZI de la Chère)

Ouvrage d'art existant (pont)

Emprise foncière publique

Contexte hydraulique

Un cours d'eau en partie busé à réouvrir et à valoriser en coulée verte et bleu

Absence de zones humides (vérification faite EFE/sondage tarrière en plus de l'inventaire du Syndicat de la Chère)

Une zone inondable s'étendant de manière plus importante en partie Sud du cours d'eau en raison d'une topographie moins marquée (à intégrer dans la composition urbaine)

Un cours d'eau à ne pas franchir avec des vehicules motorisés

MAUNY : LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Propriétaires

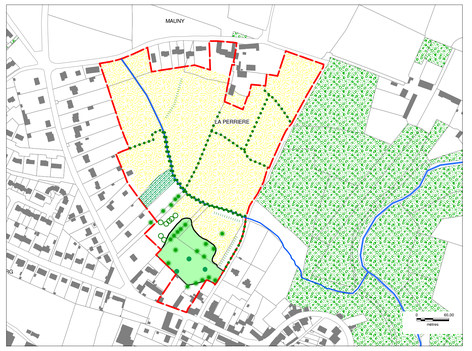
- Bautrais Marcel
- Boucherie Lucien
- Commune
- Consorts Girault
- Girault Alain
- Menard Pierrick
- Rignaud Jean Louis
- Stoll Marie Louise

Site de Mauny :

Périmètre de réflexion : 10,21 ha

Périmètre de maîtrise foncière publique : 4,44 ha

MAUNY : ETAT PAYSAGER ET OCCUPATION SPATIALE



- Arbres remarquables (chênes, séquoias, maronniers, liquidambar, ...)
- Arbres fruitiers (vergers)
- Bouillée de bambous
- Boisements de moindre intérêt (résineux, peupliers italiens, ronciers, ...)
- Plantation de résineux
- Haies bocagères avec hauts jets (chênes)
- Prairies de fauche
- Massifs boisés/herbe
- Parc paysager remarquable
- Périmètre d'étude

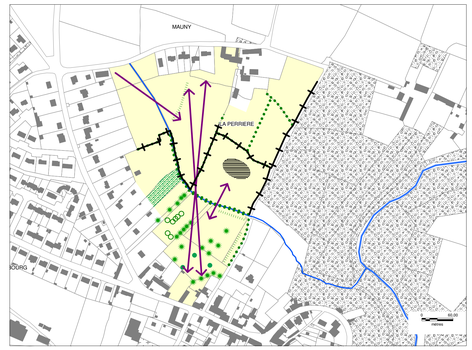
Etat paysager - Enjeux

Protéger le parc remarquable et en faire à terme un parc "urbain" élément de liaison entre le bourg et le futur quartier de Mauny

Proposer une composition urbaine intégrant la trame verte existante et sa potentielle valorisation

S'affranchir, autant que nécessaire des boisements de moindre qualité (résineux, ...) ou encore du verger

MAUNY : PERCEPTIONS SUR LE SITE



- Covisibilités existantes
- Perceptions lointaines
- Ruptures de perception marquées
- Site sensible au niveau des covisibilités

Périmètre d'étude

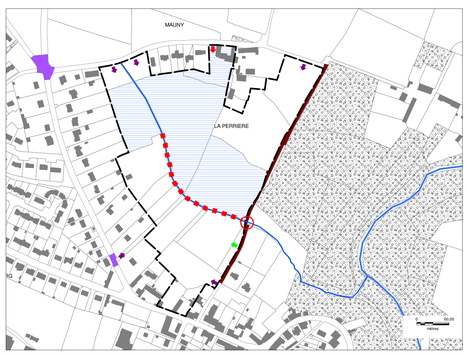
Etat perceptif - Enjeux

Intégrer l'organisation des perceptions, des covisibilités dans la composition urbaine et la typologie d'urbanisation à implanter

Jouer avec la présence du végétal (ruptures de perception) pour capter le regard ou intégrer les formes urbaines à implanter

Intégrer le caractère sensible de certains secteurs en terme de covisibilité

MAUNY : DESSERTE - ACCESSIBILITÉ



- Unique accès depuis le domaine public sur la propriété communale
- Accès potentiel au site depuis des terrains privatifs
- Accès envisageable depuis le chemin rural
- Carrefour, intersection, point d'accès à traiter et à sécuriser
- Chemin rural
- Ouvrage d'art existant
- Vallon à préserver de tout franchissement routier

Massifs boisés

Propriété communale

Périmètre d'étude

Desserte/Accessibilité - Enjeux

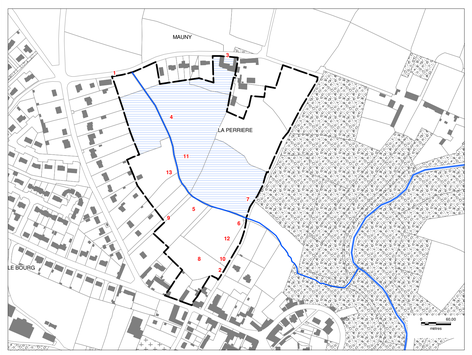
Répartir les flux à venir sur les différentes voies permettant la desserte du site

Eviter tout franchissement routier du vallon

Proposer des sens de circulation, des sens uniques

Aménager et sécuriser certains accès, certaines intersections en lien avec le site

MAUNY : ETAT PHOTOGRAPHIQUE



1 Prises de vue

Massifs boisés

Propriété communale

Périmètre d'étude