

La Membrolle-sur-Choisille

Opération « Les hauts de Mazagran »



Demande d'instruction au cas par cas
Annexes cartographiques

Sommaire:

Annexe 2a : Plan de situation au 1/25000.....	3
Annexe 2b : Plan de situation par rapport aux équipements principaux de la commune.....	4
Annexe 2c : Le périmètre du projet.....	5
Annexe 3 : Reportage photographique.....	6 à 8
Annexe 4a : Plan masse du projet	9
Annexe 4b : Répartition espaces publics / espaces privés.....	10
Annexe 4c : Intégration fonctionnelles, urbaine et paysagère.....	11-12
Annexe 4d : Intentions paysagères.....	13
Annexe 4 ^e : Schéma des mobilités douces.....	14
Annexe 5 : Plan des abords et affectation des terrains voisins.....	15
Annexe 6 : Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000.....	16
Annexe 7 : Situation du projet par rapport aux zones de protection du patrimoine naturel.....	17
Annexe 8 : Patrimoine historique.....	18
Annexe 9 : L'environnement sonore.....	19

Indice	Date	Modification	Référence
A	07/10/2022	Sortie du document	24782

Source: *geoportail*



— . . — Limites d'EPCI

..... Limites communales

Annexe 2b - Plan de situation par rapport aux équipements principaux de la commune

Source: Conseils & Patrimoine – EXP – Ma-Geo . Présentation de projet, avril 2022



 Assiette du projet

Annexe 2c – Le périmètre du projet

Source: Geoportail



Assiette du projet (6,1 ha)



Terrain conservé par la commune,
pour la réalisation d'un
programme économique (0,3 ha)



Annexe 3 - Reportage photographique

Source: CAUE 37 - ADAC37 - Etude d'aménagement des hauts de Mazagran – septembre 2021

4. Descriptif du site

Le site est aujourd'hui très homogène, hormis la partie Nord. En effet, le rectangle répertorié comme socle de biodiversité correspond à une zone clôturée spécifique, peut-être liée à de l'élevage. De plus, les habitations autour de la station service et la parcelle AE0002 avec son taillis, forment un espace distinct de la parcelle AE0003 qui devait être cultivée encore récemment.

- 1 Vue sur la prairie depuis le nouveau quartier Mazagran 1. Le paysage rural s'étend relativement loin avec des éléments boisés en arrière plan, stoppant la vision, comme le double alignement du chemin reliant la RD 959 au lieu-dit Les Plantes, ou la haie du chemin des Plantes qui masque la vallée du Ruisseau de Saint-Roch.

Le regard est attiré par les arbres plus élevés ou les bâtiments que l'on devine derrière les bosquets (Les Plantes et son pigeonnier carré ou Mazagran).

- 2 Vue sur le quartier Mazagran 1 depuis le chemin des Plantes. Le contraste entre la prairie et le lotissement est pregnant malgré le sentier planté d'un jeune alignement d'arbre. A terme, cette vision sera atténuée par le quartier Mazagran 2. La transition entre l'urbain et le rural devra s'employer à être plus douce.

- 3 Le rectangle identifié dans le rapport de présentation du PLU est un espace anciennement clôturé avec probablement un puit abandonné.

Sur place, la différence avec la prairie fauchée n'apparaît pas au premier regard. Une étude du sol et des plantes permettrait de mieux comprendre le classement en socle de biodiversité.

- 4 Cette parcelle est d'une part longée par le Chemin Rural n°22 (qui deviendra la limite entre l'urbanisation et les terres agricoles) et d'autre part bordée au Nord par le hameau de Mazagran (où se situe la Station Service).

- 5 Ce chemin est emprunté par les agriculteurs et les engins d'entretien. Une haie a poussé sur l'ancienne clôture et permet de bien délimiter l'emprise foncière.

- 6 La station-service (TOTAL) assure également la fonction de garage avec ventes de véhicules. Par conséquent, les abords des bâtiments servent principalement de parkings pour les véhicules d'occasion. Les bâtiments situés derrière la station service apparaissent peu depuis le Nord-Ouest, masqués par la végétation et l'enseigne de la station-service.

- 7 En provenance du bourg de la Membrolle-sur-Choisille, on constate la même vision : des véhicules garés autour de la station-service et quelques éléments de toitures des bâtiments en arrière-plan.

- 8 La parcelle AE0002 située entre Mazagran 1 et la station-service est une friche avec quelques arbres et arbustes.

Diagnostic photographique

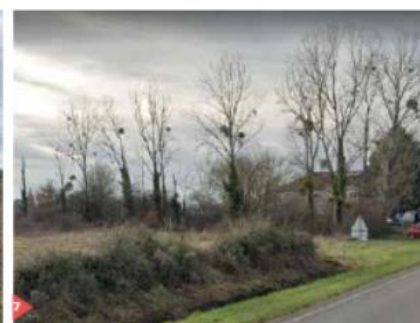
La parcelle AE0003 : la friche agricole



L'espace clôturé au nord, répertorié comme socle de biodiversité.



La station service et les espaces associés



Annexe 3 - Reportage photographique

Source: CAUE 37 - ADAC37 - Etude d'aménagement des hauts de Mazagran – septembre 2021

6.2 À l'échelle de la commune, sur un plateau encadré par les vallées du ruisseau de Saint-Roch et la vallée de la petite Choissille

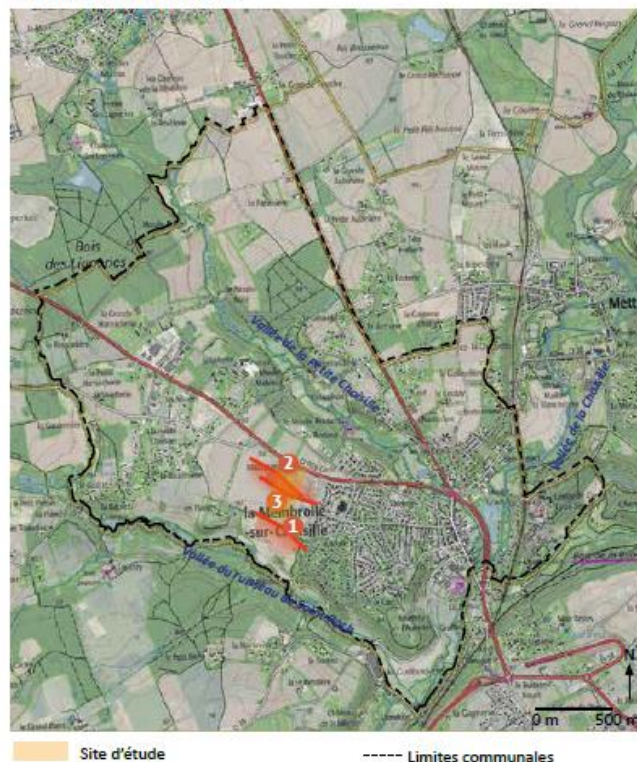
Le bourg historique de la Membrolle-sur-Choissille se situe à un remarquable point de convergence hydrographique entre le ruisseau de Saint-Roch, la Petite Choissille et la grande Choissille.

Les deux vallées encadrant le site d'étude sont étroites et sinueuses, les coteaux sont majoritairement boisés, ce qui les rends visibles depuis la plupart des points du vue du plateau.

Elles forment les limites visuelles du site et contribuent grandement à la qualité des vues depuis le site.

Le site d'étude amorce la descente vers la vallée du ruisseau de Saint-Roch. Situé sur une des dernières ondulations du plateau, la parcelle est en pente douce et comprend un des derniers points haut du plateau avant de plonger dans la vallée.

Localisation du site sur fond IGN



Coteau nord de la vallée du ruisseau de Saint-Roch peu visible depuis la parcelle car il est masqué par la haie



Allée de Tilleuls allant vers les Plantes

Le site d'étude, de part sa topographie, oriente les vues vers la vallée du ruisseau de Saint-Roch, c'est par là que le regard peut s'échapper le plus loin et où les vues sont les plus plongeantes

Mazagran 1, limite est du site d'étude



Les coteaux boisés de la vallée du ruisseau de Saint-Roch forment la ligne d'horizon et apportent de la profondeur depuis la plupart des points de vue

Allée de Tilleuls menant aux Plantes qui masque le site d'étude depuis les terrains situés à l'ouest et au nord-nord-ouest de cette allée

Les vues vers le nord et vers la vallée de la petite Choissille sont moins profondes, le bombement du site arrêtant rapidement le regard

Masse boisée du plateau

Coteau boisé de la vallée de la petite Choissille

Mazagran 1, limite est du site d'étude



Annexe 3 - Reportage photographique

Source: CAUE 37 - ADAC37 - Etude d'aménagement des hauts de Mazagran – septembre 2021

6.3 À l'échelle du site, sur un léger bombement du plateau, «entre espace rural et espace urbain»* (Plu)

Les limites : Le site d'étude est limité physiquement au nord par la RD 956, et visuellement par la vallée de la Petite Choissille et des boisements ponctuels du plateau (pano 1). Concernant les autres limites ressenties, physiques et visuelles : au sud par la vallée du ruisseau de Saint-Roch, à l'est par le chemin menant aux Plantes (pano 2) et à l'ouest par une extension urbaine récente, Mazagran 1 (photos 3, 4, 5).

Éléments singuliers et remarquables : La parcelle d'étude fait partie d'un espace cultivé ouvert plus vaste, qui permet de conserver des vues lointaines sur les ensembles bâtis, sur des éléments remarquables du patrimoine ou encore des éléments singuliers du relief comme les bombements du plateau ou les vallées. Depuis le site, plusieurs éléments remarquables se distinguent : les coteaux des vallées de Saint-Roch et de la petite choissille, le chemin planté d'un double alignement de tilleuls qui permet d'accéder aux Plantes et une vue ponctuelle sur le Prieuré (pano 2).

De la topographie subtile de cette fin de plateau, avec ce léger bombement derrière la station essence et les pentes douces allant vers le ruisseau de Saint Roch émane une sensation de douceur. Des vues plongeantes permettent au regard de s'échapper vers le sud.

Un espace en devenir : L'impression d'entre-deux rural et urbain vient de l'extension Mazagran 1 qui constitue la limite est du site. Cette frange, bien qu'aujourd'hui agrémentée d'une allée plantée sur toute la longueur, constitue une limite de la ville peu qualitative (photo 3). Cette impression de confrontation entre l'espace rural et l'espace urbain est aussi due à l'absence de transition/zone tampon entre les pavillons et les champs et une ligne d'avancée de l'urbanisation dense et homogène sur toute la limite ouest (près de 300 mètres). Côté sud, des espaces de transitions (jardins familiaux, zone humide) semblent bien fonctionner (photos 4 et 5).

Tilleuls de l'allée menant aux Plantes | Tilleuls de la route de Saint-Roch masquant la RD 959 | RD 959 peu perceptible depuis une grande partie du site, grâce à la topographie | Arrière de la station essence, celle-ci est masquée par les arbres | Bosquet permettant de s'isoler de la RD 959 | Mazagran 1



La tour du Prieuré de Lavaray visible depuis le site, en bas de pente, il faudra apporter une attention particulière à la qualité des espaces plantés, afin de soigner les vues depuis le prieuré

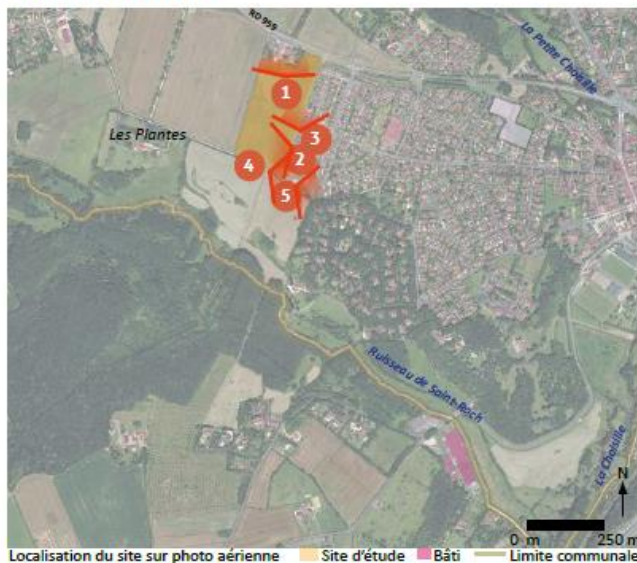
Pigeonnier | Allée de tilleuls remarquable



L'alignement planté devant les maisons est encore jeune et ne permet pas encore de constituer une texture assez riche qui permettrait de faire une transition entre l'espace urbain et l'espace rural

Jardins familiaux, zone de transition intéressante entre coteau boisé et pavillons

Zone humide, zone de transition intéressante entre coteau boisé et pavillons



Annexe 4 a- Plan masse du projet

Source: Conseils & Patrimoine – EXP – Ma-Geo . Présentation de projet, avril 2022



Annexe 4b – Répartition espaces publics / espaces privés

Source: Conseils & Patrimoine – EXP – Ma-Geo . Présentation de projet, avril 2022



PARTITION
PUBLIC / PRIVE



Emprise du projet



Emprises privées



Emprises publiques



Dont: parc linéaire

PART DES ESPACES PUBLICS HORS PARC
SURFACE : 8 650 m² (14%)

Annexe 4c – Intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère

Source: Conseils & Patrimoine – EXP – Ma-Geo . Présentation de projet, avril 2022

CONTEXTE TERRITORIAL



Annexe 4 c– Intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère

Source: Conseils & Patrimoine – EXP – Ma-Geo . Présentation de projet, avril 2022

CONTEXTE URBAIN

Orienter le développement de la prolongation du quartier de Mazagran en continuité des quartiers existants.



Annexe 4 d- Intentions paysagères

Source: Conseils & Patrimoine – EXP – Ma-Geo . Présentation de projet, avril 2022



PARC LINEAIRE
INTERFACE VILLE / CHAMPS



GESTION DES EAUX PLUVIALES
À CIEL OUVERT ; BASSINS ET NOUVEAUX PAYSAGES



VUES SUR LE GRAND PAYSAGE



CONTINUITÉS ECOLOGIQUES






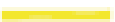


CONNEXIONS ECOLOGIQUES



Annexe 4 e– Schéma des mobilités douces

Source: Conseils & Patrimoine – EXP – Ma-Geo . Présentation de projet, avril 2022

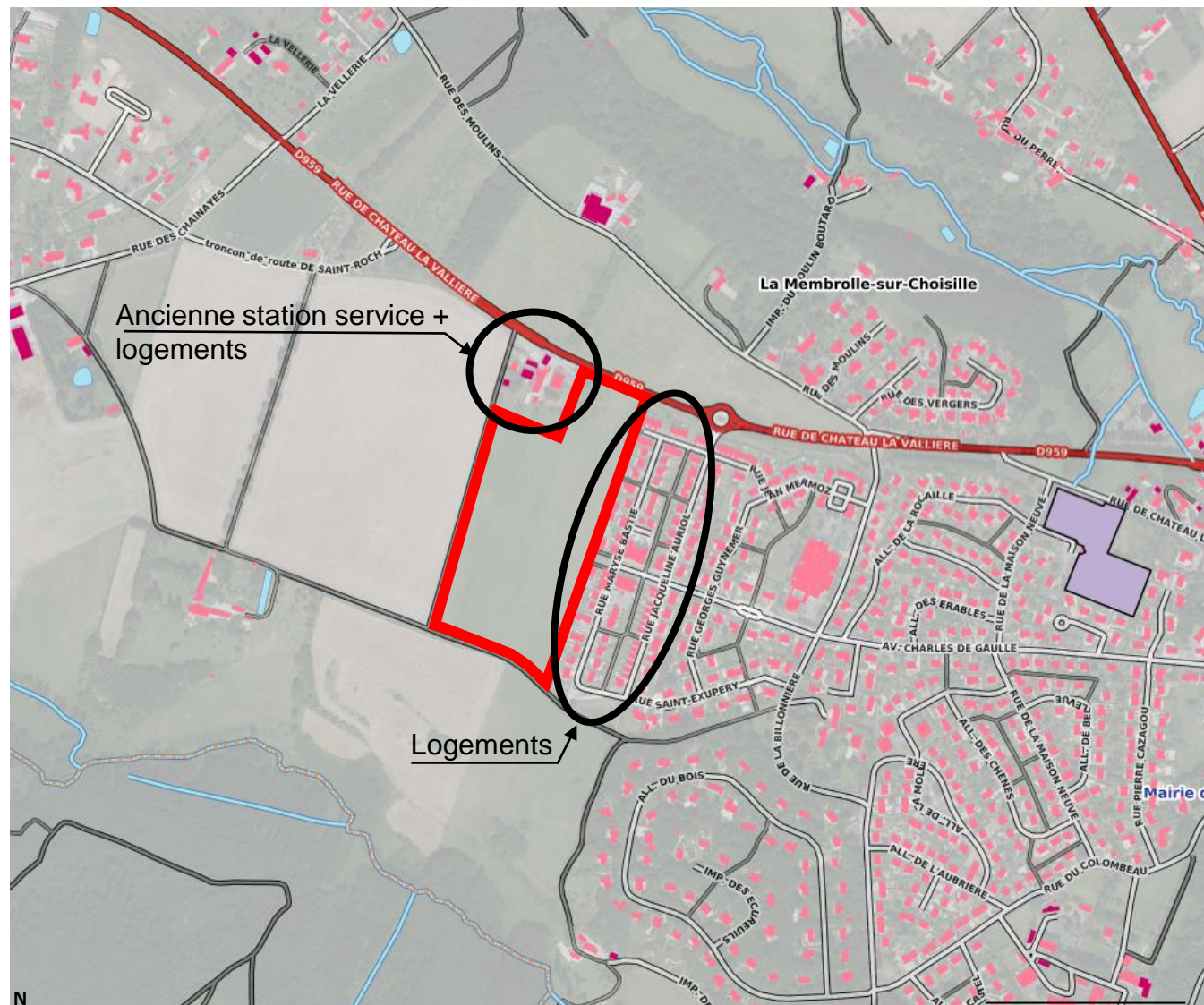


-  Voirie primaire de bouclage zone 30 (partage avec les cycles)
-  Voirie secondaire de desserte (zone de partage)
-  Connexons viaires
-  Cheminement piétons primaire hiérarchisé
-  Cheminement piétons sur emprise privée
-  Connexions piétonnes



Annexe 5 – Plan des abords du projet et affectation des terrains voisins

Source: www.geoportail.gouv.fr



- Réseau hydrographique
- Bâtiment à caractère industriel, agricole ou commercial
- Cimetière



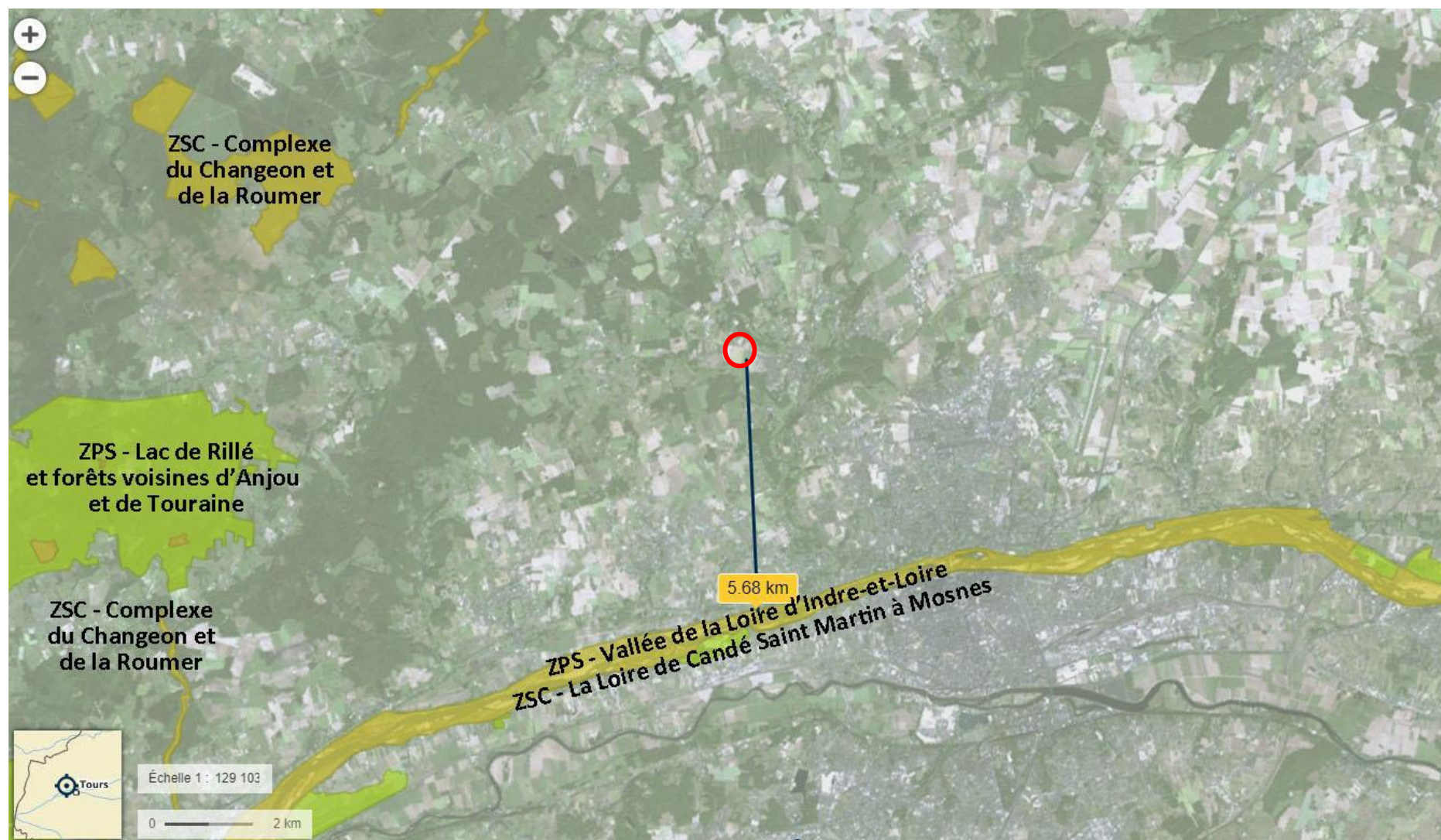
0 100m



Assiette du projet

Annexe 6 - Situation du site par rapport aux sites Natura 2000

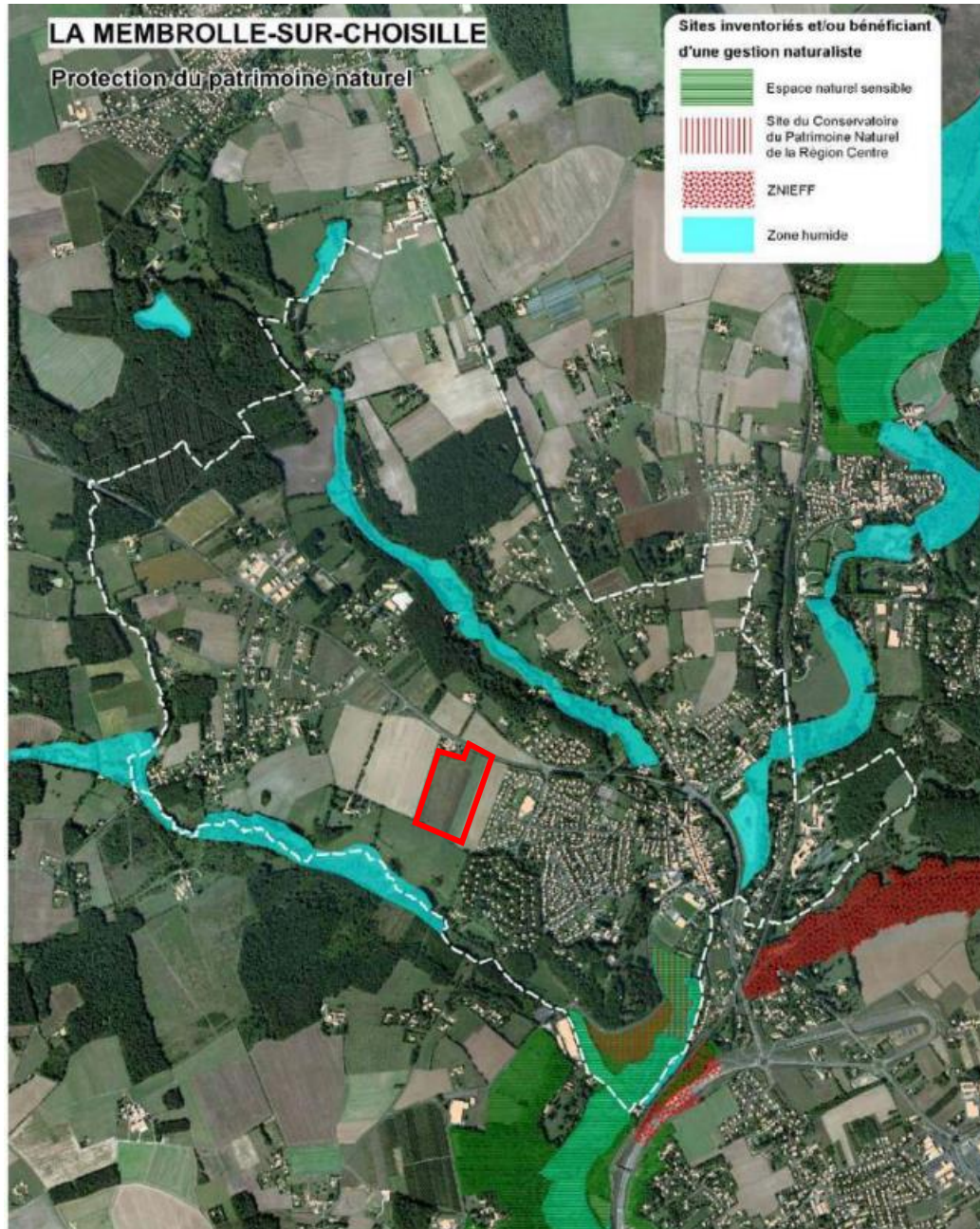
Source: Pré diagnostic écologique – Atelier d'écologie urbaine – 22 septembre 2022



 Site du projet

Annexe 7 - Situation du site par rapport aux zones de protection du patrimoine naturel

Source: PLU – rapport de présentation





 Site de projet

Annexe 8 – Patrimoine historique

Source: PLU-plan des servitudes



-  Site de projet
-  Périmètre de protection des monuments historiques



Annexe 9 – L'environnement sonore

Source: Tours Métropole Val de Loire – Cartes sonores globales

Carte de type A selon l'indicateur Lden

(indice acoustique de la journée de 24h
(Lden : Day (6h-18h), Evening (18h-22h),
Night (22h-6h))

Légende

Lden Cumul en dB(A) :

- [55-60[
- [60-65[
- [65-70[
- [70-75[
- ≥ 75

Voie de communication :

- Route
- Voie ferrée
- Tramway
- Ecran acoustique

Bâti :

- Habitation
- Enseignement
- Santé
- Autre

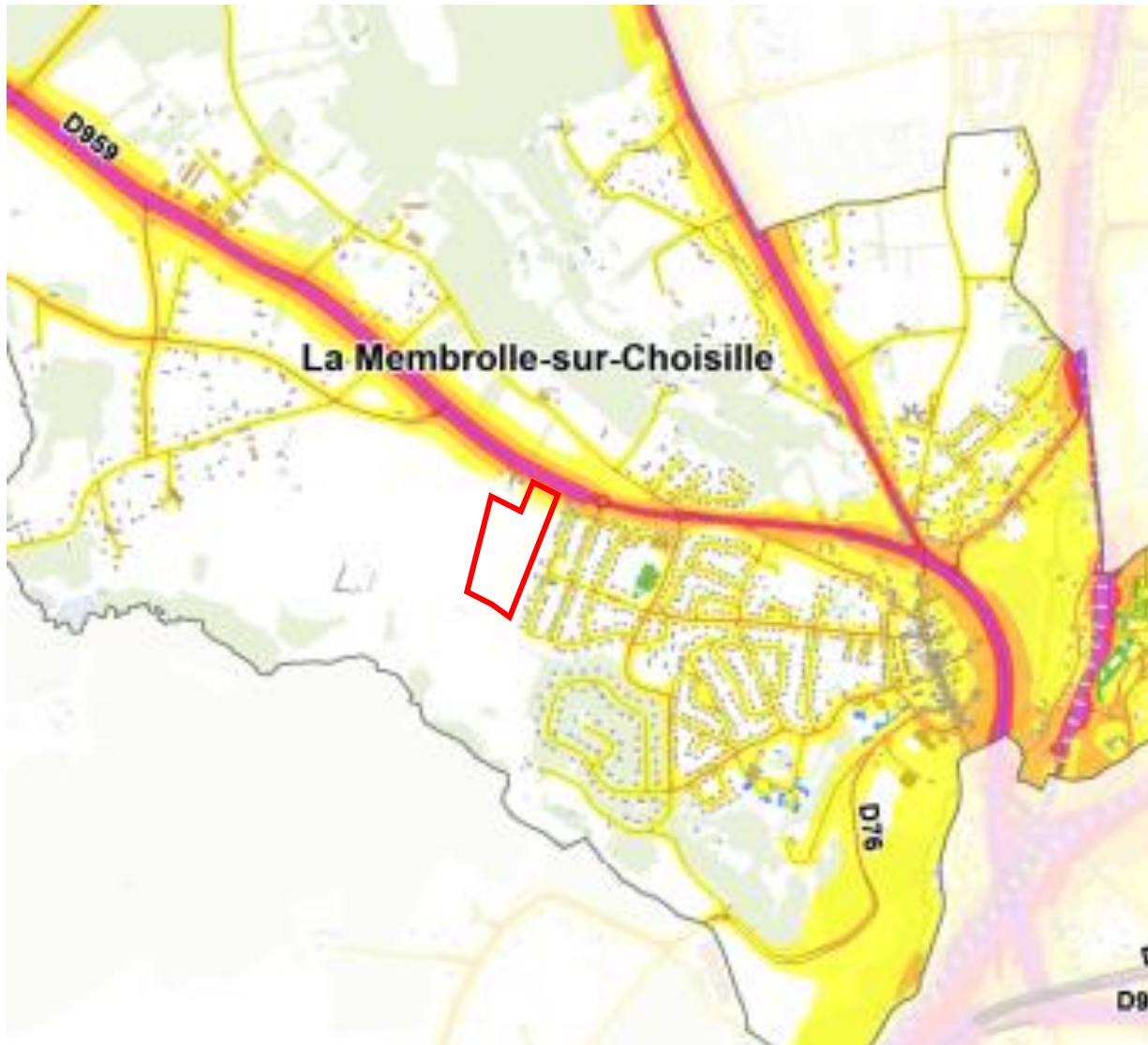
Espace :

- Plan d'eau
- Végétation

0 0,3 0,6 1,2 km

1:10 000

Source des données : Bdtopo® 2019 - IGN
COPIROUTE, CD37, TOURS MÉTROPOLÉ VAL-DE-LOIRE,
SNCF, DGAC, DREAL, DRIRE
Réalisation : IMPEDANCE - Décembre 2020



 Site de projet