

Maître d'ouvrage

Commune de BAZOGES-EN-PAILLERS

Quartion d'habitation  
" Les Mottais"  
TRANCHE 2

PERMIS D'AMENAGER

PA2

NOTE DE PRESENTATION

JUIN 2024

URBANISME  
**VOIX  
MIXTES**  
R. PAYSAGE

AGENCE VOIX MIXTES  
Urbanisme et Paysage  
1, Place de l'Europe  
44400 Rezé  
Tél : 02 51 70 50 99  
e-mail : [contact@voixmixtes.fr](mailto:contact@voixmixtes.fr)

**SAET**  
Société d'Aménagement et  
d'Etudes Techniques

S.A.E.T.  
Bureau d'études VRD  
33, bd Don Quichotte  
85000 LA ROCHE SUR YON  
Tél : 02 51 62 61 76  
e-mail : [saet-85@wanadoo.fr](mailto:saet-85@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>L'Etat initial du terrain et ses abords .....</b>	<b>4</b>
1.1	La topographie et les limites .....	4
1.2	Les règles d'urbanisme.....	5
1.3	Le paysage .....	7
1.4	Les accès automobiles et liaisons douces.....	9
<b>2</b>	<b>LE PROJET D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>9</b>
2.1	Les principes structurants du lotissement.....	9
2.2	Organisation et composition du lotissement « Les Mottais » tranche 2 .....	11
2.3	Le traitement de l'espace public .....	13
2.4	Accès et stationnement .....	14
2.5	Traitement des limites extérieures et qualité de l'architecture .....	15
2.6	Equipements à usage collectif .....	15

## 1 PREAMBULE

Le quartier « Les Mottais » dans le bourg de Bazoges en Paillers se situe dans la partie Nord du centre urbanisé. Il se greffe au tissu urbain existant et s'articule naturellement aux équipements publics par le biais d'une liaison douce qui va rejoindre en premier lieu la plaine des sports. Une première tranche a été réalisée et le présent permis d'aménager correspond à l'extension de ce secteur dédié au développement de l'habitat.

Les études de conception se sont attachées à soigner une inscription harmonieuse de l'extension dans un environnement sensible et bocager, tout en respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement Programmé.

L'extension par une tranche 2 du lotissement à vocation d'habitation « Les Mottais », qui fait l'objet du présent dossier de Permis d'Aménager, s'étend sur une surface d'environ 13 411 m<sup>2</sup> (la surface sera définitive, après bornage).

La notice de présentation décrit le contexte dans lequel s'inscrit la tranche 2 des Mottais ainsi que les principes de composition et d'aménagement répondant à la volonté du maître d'ouvrage de générer dans son ensemble un quartier d'habitation fonctionnel intégré dans un cadre de vie de qualité et respectueux de l'environnement.



PLAN DE SITUATION SUR FOND IGN



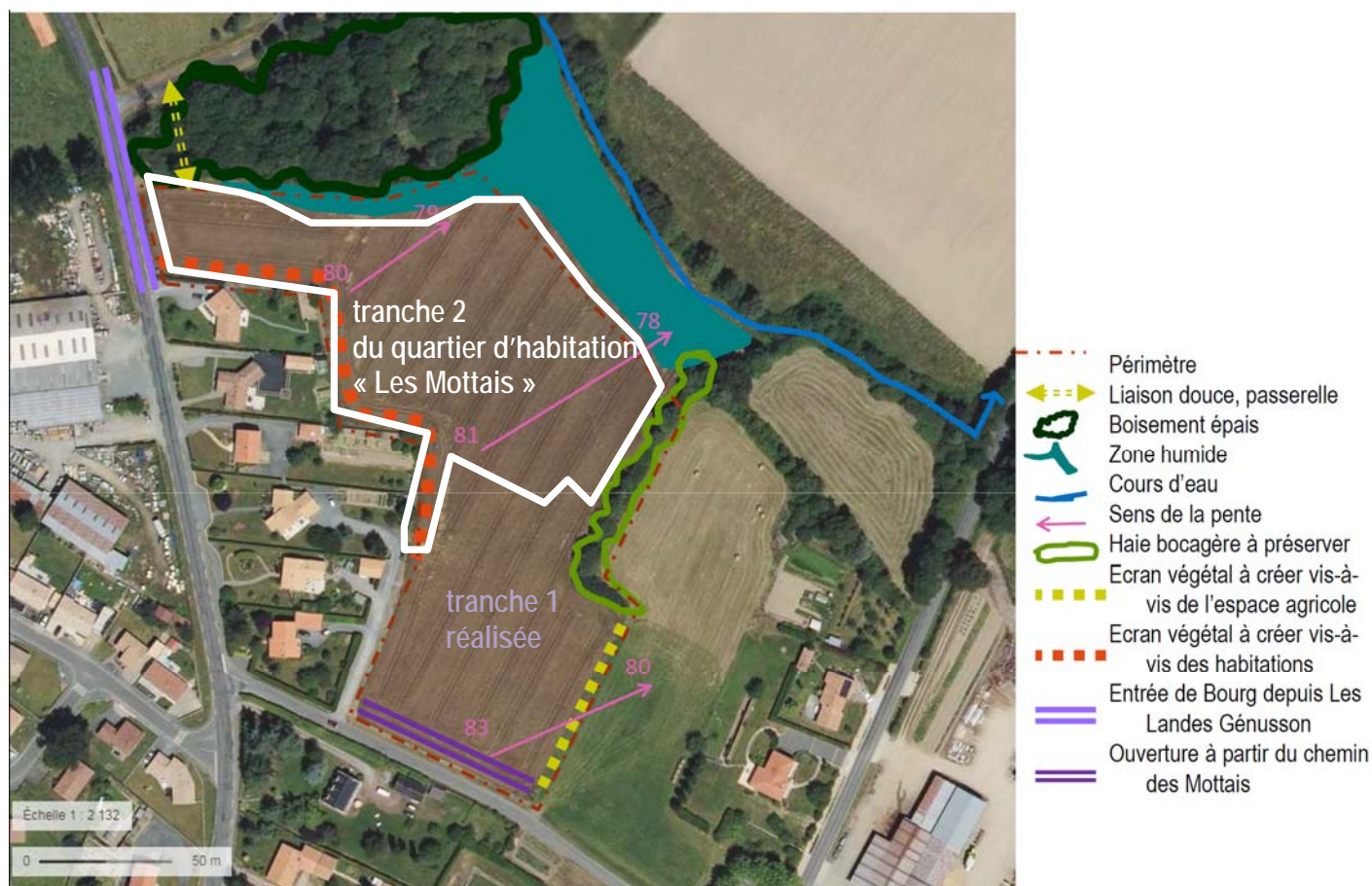
# 1 L'Etat initial du terrain et ses abords

## 1.1 La topographie et les limites

L'environnement du quartier a fait l'objet d'un diagnostic global élargi afin d'intégrer l'ensemble du potentiel des lieux. Le périmètre propre de la tranche 2 du lotissement offre un espace qui pente légèrement vers le Nord, le terrain descend naturellement vers une zone humide adossée au petit cours d'eau, le long duquel le bassin de régulation des eaux pluviales a été réalisé lors des travaux de la première tranche.

Les autres limites du périmètre du Permis d'Aménager se qualifient de la façon suivante :

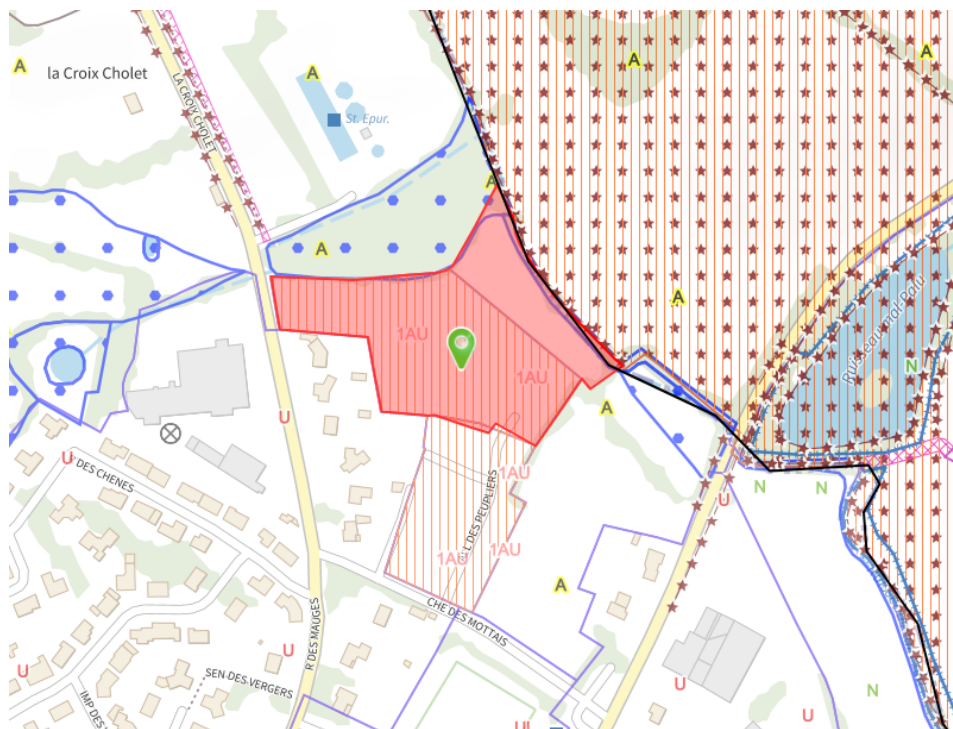
- A l'Ouest, le périmètre s'adosse à des fonds de parcelles qui sont orientées le long de la rue des Mauges, ainsi que plus au Nord par l'accès en sens unique depuis cette même rue.
- A l'Est, la limite s'adosse sur une haie bocagère à conserver dans le cadre de l'OAP,
- Au Sud, il s'agit de la limite de la première tranche dont la voie de desserte principale, à double sens, une voie de desserte secondaire en sens unique et les fonds de 3 parcelles urbanisées.



DIAGNOSTIC REALISE SUR UN  
L'ORTHOPHOTO

## 1.2 Les règles d'urbanisme

La tranche 2 du quartier d'habitation se trouve en zone 1AU, zone inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Saint Fulgent - Les Essarts, dont les documents ci-dessous sont extraits.



### VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

#### Zonage(s)

- Parcelle classée A,
- Parcelle classée U, U\_Bazoges\_en\_Pailiers\_bourg
- Parcelle classée 1AU,

#### La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

##### Secteurs de projet

- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)  
OAP thématique "Bocage"
- OAP relatives à l'habitat  
Bazoges - Sortie de bourg nord
- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)  
OAP thématique "Intensification Urbaine"

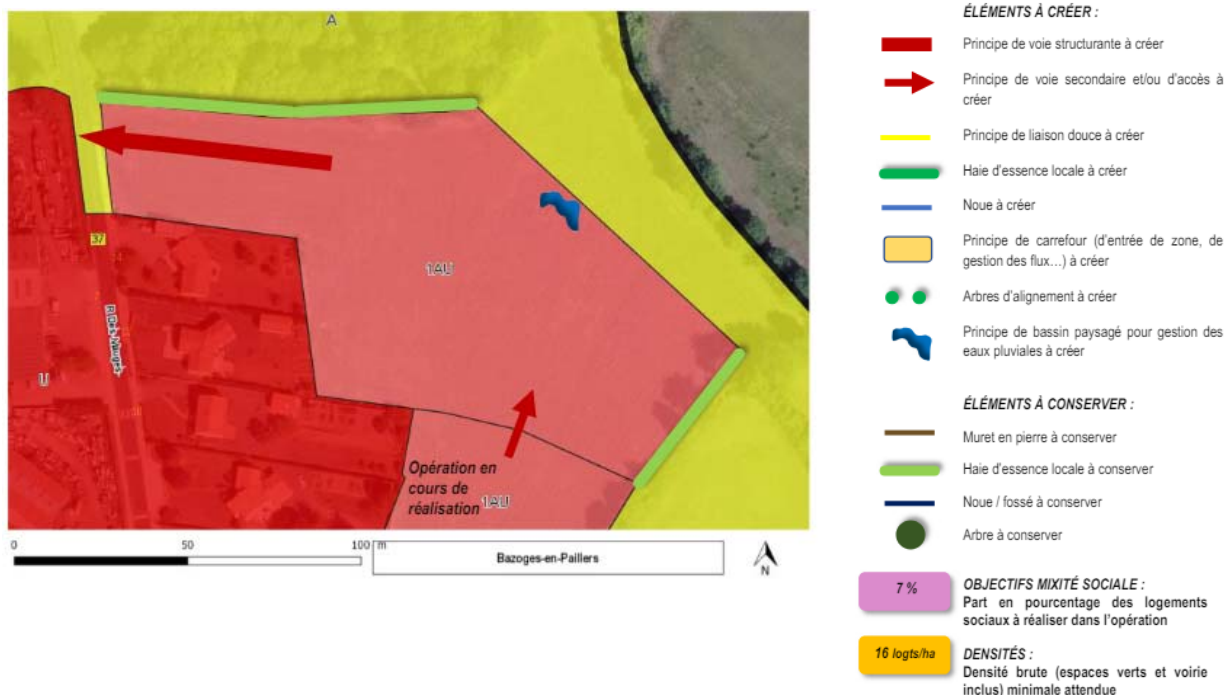
##### Traitement environnemental et paysager

- ☒ Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés  
Zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- ☒ Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural  
Cône de vue protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

### SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- SCOT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN

Le secteur fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle suivante :



### Orientations :

- Préserver les boisements et haies existantes au nord et à l'est de l'opération afin d'anticiper l'intégration paysagère du futur quartier.
- Favoriser la bonne cohabitation avec les parcelles riveraines en intégrant au règlement du futur lotissement diverses dispositions visant à favoriser la création de clôtures qualitatives entre les anciens quartiers et le nouveau (plantation de haies, murets en pierre, etc.)
- Prolonger la voie existante du quartier « Les Mottais » vers le nouveau quartier pour permettre une desserte complète de cette extension du bourg entre le chemin des Mottais et la rue des Mauges.



### 1.3 Le paysage

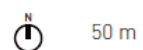
Les vues ci-dessous témoignent du paysage de bocage qui caractérise le site du projet et ses abords. Le périmètre sur lequel va s'implanter la tranche 2 du quartier des Mottais va profiter de limites arborées, d'une haie bocagère en limite Est, du bassin de régulation des eaux pluviales, de la zone humide adossée à un boisement, et d'un petit ruisseau en fond de vallon. Cet ensemble, situé au Nord hors périmètre, constitue un système écologique riche d'une grande biodiversité.

Les limites arborées procurent ainsi au site un cadre de vie de qualité défini naturellement par la trame existante. Le projet prévoit de constituer des trames plantées structurantes au sein même du secteur, de plus sur la limite Est en partie, le lotisseur plante une haie mixtes qualifiant l'interface avec le tissu pavillonnaire avoisinant.

#### SITUATION DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



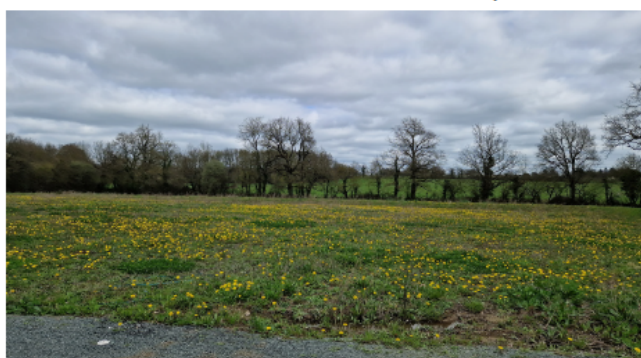
*Situation des prises de vues sur l'orthophoto*



1



2



3



4



## SITUATION DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



*Situation des prises  
de vues  
sur l'orthophoto*



1



2



3



4



## 1.4 Les accès automobiles et liaisons douces

Vis-à-vis du réseau routier existant, la desserte du quartier des Mottais s'effectuera en deux points :

. depuis la voie créée dans la tranche 1 à partir du chemin des Mottais. Cette trame viaire principale est à double sens. Une liaison douce continue aux normes personne à mobilité réduite, est projetée sur la rive droite de l'axe en rentrant. Des plantations ponctuelles de massifs et d'arbres tiges qualifient cette voie principale, les arbres vont apporter à la fois de l'ombre et sécuriser les piétons. Deux traitements spécifiques de la chaussée en aplats de résine gravillonnée sont projetés, un à la hauteur de la liaison douce qui mène au bassin de régulation des eaux pluviales et l'autre au point d'intersection de la voie secondaire en sens unique.

. depuis la rue des Mauges, il s'agit d'un sens unique sortant. Un sens interdit depuis la rue des Mauges en interdira l'accès. Le choix du sens unique de cet accès permet d'éviter que le quartier devienne un raccourci pour les automobilistes et cela participe à assurer la quiétude des lieux.

Une voie secondaire interne, située à l'Ouest, s'articule sur le tracé réalisé en partie dans la tranche 1, elle est en sens unique rentrant et dessert l'îlot A ainsi que les lots 5, 6, 7 et 8.

La liaison douce située entre les lots 19 et 18 s'accompagne de quatre arbres tiges plantés dans une bande constituée d'arbustes et de plantes vivaces florifères.

## 2. LE PROJET D'AMENAGEMENT

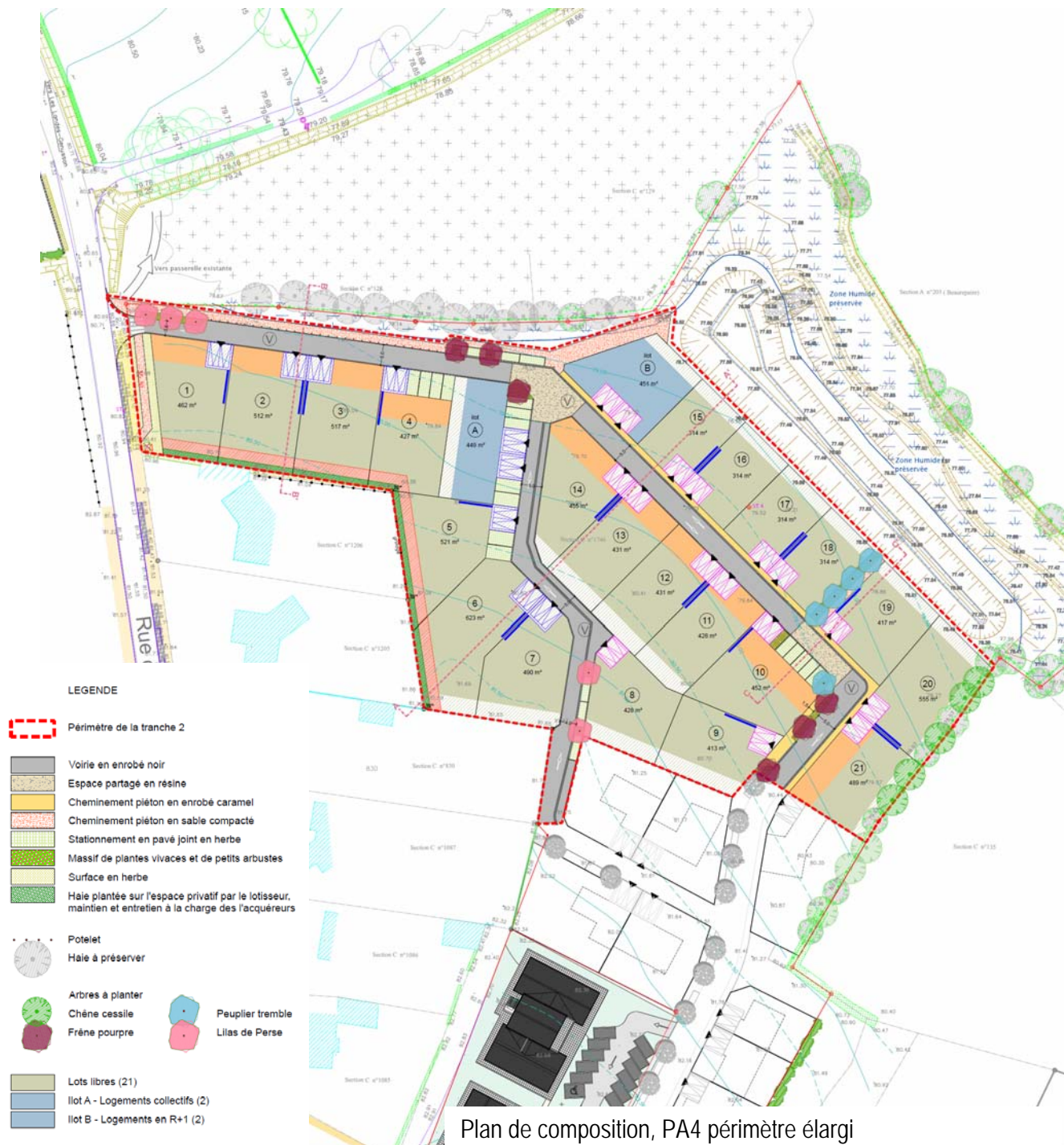
### 2.1 Les principes structurants du lotissement

Il s'agit de proposer un quartier d'habitation dans la continuité de la tranche 2, dans le respect la sensibilité environnementale du site, tout en répondant aux souhaits et objectifs réalistes portés par la Municipalité, Maître d'Ouvrage de l'opération :

- Accès/sortie principal depuis la voie de desserte créée dans la tranche 1, depuis le chemin des Mottais qui relie à l'Est la RD6, route de la Gaubretière /rue d'Anjou et à l'Ouest la RD 37, route des landes Génusson / rue des Mauges,
- Sortie de puis la rue des Mauges, le tissu pavillonnaire existant est desservi directement par cet axe, il s'agit de fluidifier et flux en offrant la possibilité aux futurs acquéreurs de sortir du lotissement par le Nord/Ouest,
- L'articulation viaire secondaire dessert des sous-espaces qui constituent des poches « de tranquillité »,
- La haie existante située sur une partie de la limite Est est préservée dans le cadre du règlement et renforcée dans l'opération d'aménagement,
- En limite Est, interface avec le tissu pavillonnaire, une haie mixte est implantée par le lotisseur dont le maintien et l'entretien seront à la charge des acquéreurs
- La création, dans le cadre de la tranche 1, d'un ouvrage hydraulique en point bas du site, au Nord, hors périmètre, gère les eaux pluviales de l'ensemble du quartier. Ce bassin à sec est inséré dans la topographie avec des pentes douces de façon à pouvoir utiliser l'espace en période sèche et d'en faciliter l'entretien,
- Dans la conception l'optimisation des apports solaires a été recherchée (orientation des parcelles et prise en compte des ombres portées générées par les constructions et les haies), De même les rgées

d'implantation vont permettre de valoriser les expositions optimales et de préserver l'intimité au sein des parcelles.

- Dans l'ensemble du plan de composition, la « trame verte projetée » offre un support de qualité pour les modes de déplacements actifs.



## 2.2 Organisation et composition de la tranche 2 du lotissement les Mottais

Le périmètre de Permis d'Aménager (13 411m<sup>2</sup> environ), comprend :

- 21 lots libres de constructeurs numérotés de 1 à 21 et deux îlots, îlot A dédié à 2 logements et l'îlot B dédié à 2 logements obligatoirement en R+1.

Le lotissement regroupe l'ensemble des caractéristiques qui lui assure un fonctionnement autonome. Le plan général met en évidence plusieurs aspects fondamentaux :

- La préservation d'un contexte bocager généreux, en préservant les trames végétales tout en projetant de nouvelles structures plantées au cœur et en interface du quartier.
- Dans la continuité de la voie créée en tranche 1, prolongement de la desserte structurante en entrée/sortie à double sens qui permet d'irriguer le lotissement. Cet axe dispose d'une sortie sur la rue des Mauges.
- La réalisation de dessertes automobiles hiérarchisées conçues pour un usage local à faible vitesse afin de minimiser les emprises de voiries tout en assurant une fluidité des circulations.
- La création d'une voie secondaire de type « voirie partagée » conçue en sens unique rentrant pour un usage mixte rendant les piétons et cyclistes prioritaires.
- Un découpage parcellaire soucieux d'une gestion économe de l'espace, favorisant une orientation optimale des lots et une compacité dans la mise en œuvre des constructions.
- La gestion des eaux pluviales par le biais d'un ouvrage à la fois technique et attractif, situé hors périmètre, proposant des jonctions piétonnes et cyclable avec l'équipement « Ages et Vie » construit en rive Ouest de la tranche 1.

### La volonté d'économiser l'espace

Le projet s'inscrit dans l'objectif de diminution de la consommation des espaces agricoles par une politique d'aménagement fondée sur une densification raisonnée, adaptée au marché local de commercialisation pour l'habitat.

### La mise en place d'un plan d'organisation bioclimatique

La conception du quartier privilégie pour les lots libres l'orientation Nord/Sud afin de faciliter la mise en place d'une architecture bioclimatique. Les futurs logements qui bénéficient d'un accès au Nord, dégagent de l'espace de jardin au Sud. Pour ces lots, la zone d'implantation du bâti privilégie une construction à l'alignement ou avec un faible retrait vis-à-vis de la voie, ce qui permet de dégager un espace généreux d'intimité et d'exposition solaire au Sud de la parcelle.

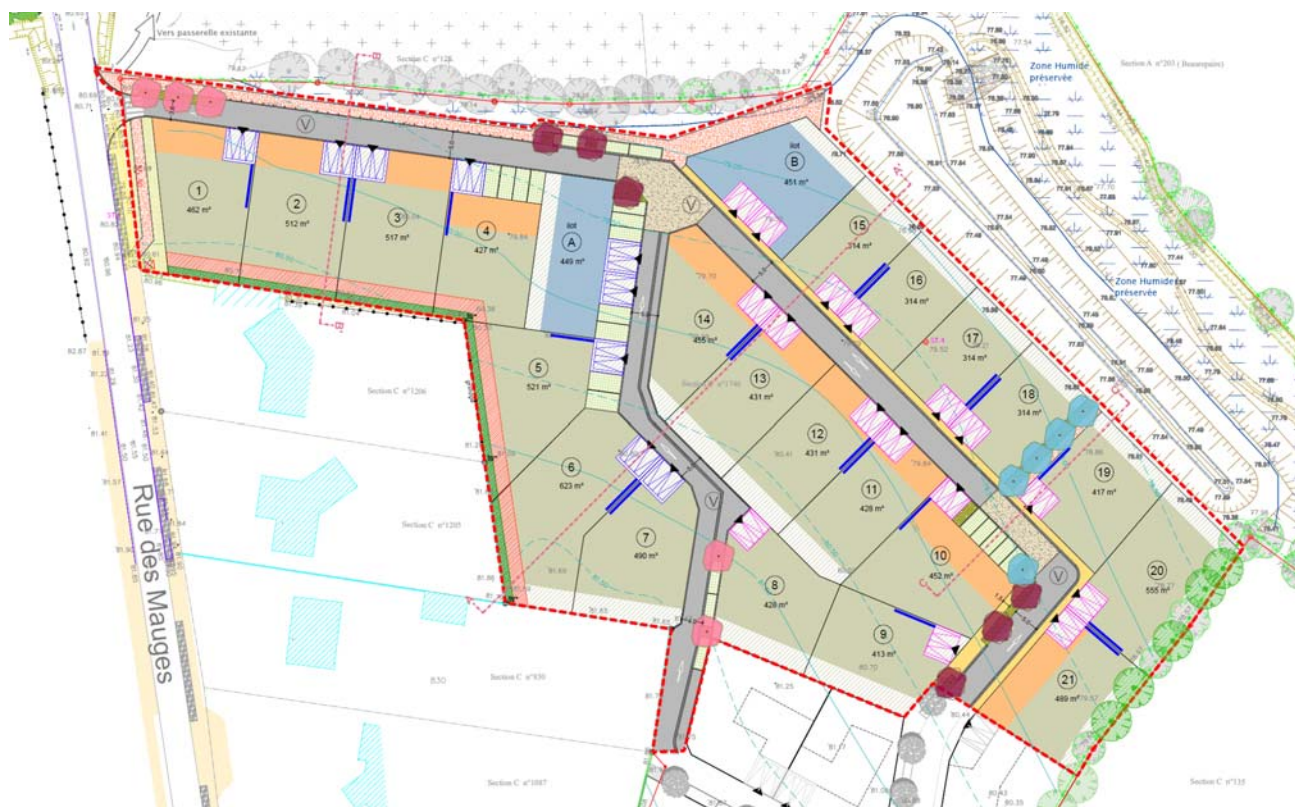
A l'inverse, les lots desservis par le Sud sont encouragés à implanter leurs constructions plus en retrait afin de conserver un espace libre au Sud bénéficiant de l'ensoleillement.








Ces parcelles présentent également une largeur de façade plus généreuse qui permet de profiter aisément des expositions Est et Ouest.

Enfin, pour les lots libres desservis par l'Ouest et l'Est, leur forme plus carrée permet également de bénéficier des trois expositions Est, Sud ou Nord et Ouest.



## Plan de composition, PA4, zoom

Règle d'implantation

-  Stationnement privatif non clos (6.00m x 6.00m)
-  Stationnement privatif non clos (6.00m x 5.00m)
-  Zones dévolues sur chaque lot à l'implantation de la construction principale (garage compris). En dehors de ces zones, seule la construction d'une annexe de type cabane de jardin, est autorisée
-  Zone de limitation des constructions. Seuls sont autorisés les abris de jardin d'une surface inférieure à 5 m²
-  Zone d'interdiction des constructions, maintien et entretien de la haie par les acquéreurs
-  Zone d'ancrage de la façade principale, sur un linéaire minimal de 4.00 m
-  Implantation obligatoire en limite séparative (possible sur toute ou partie de la longueur de la limite où l'implantation obligatoire est positionnée) (possibilité de "car port")

**Nota . Toutes les surfaces et limites sont données à titre indicatif. Elles seront définitives lors du bornage des lots**

Hypothèse d'implantation des constructions

-  RDC ou R+1
-  R+1 imposé

## La prise en compte de la question des déchets

La collecte des ordures ménagères et des emballages s'effectuera en porte à porte.

## Le traitement des eaux pluviales et des eaux usées

Conformément à la législation en vigueur, un dossier « Incidence Loi sur l'Eau » a été établi dans le même temps que le Permis d'aménager de la tranche 1. Il décrit notamment le mode de collecte des eaux pluviales adapté à la topographie et à la géologie du site. L'écoulement des eaux pluviales s'effectue majoritairement en souterrain par des canalisations dédiées. Le bassin de rétention des eaux pluviales est positionné en point bas, au Nord, hors périmètre du lotissement. Cet ouvrage n'impacte pas la zone humide voisine, il s'intègre parfaitement dans le fond de vallon en préservant le site.

### 2.3 Le traitement de l'espace public

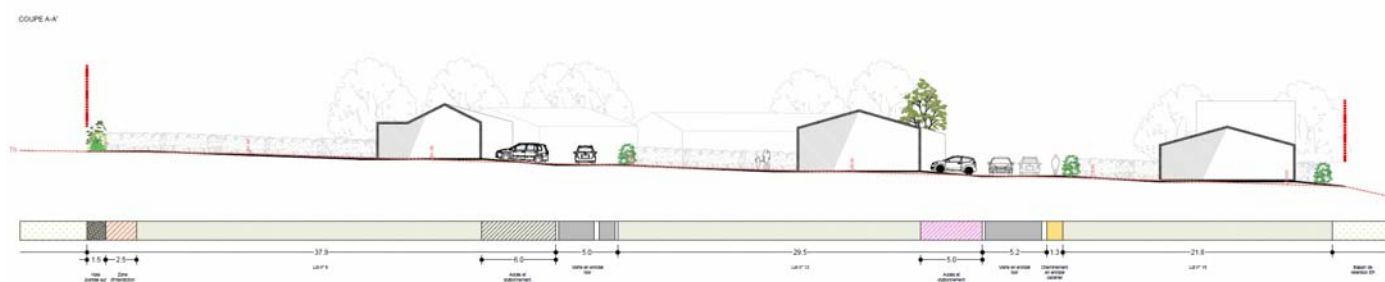
Une attention toute particulière a été portée sur la quiétude des futurs habitants. Dans cet esprit, les liaisons automobiles sont fortement contraintes par un tracé doté de coudes. La voirie secondaire, voirie « partagée » donne la priorité aux piétons et cyclistes.



Plan de repérage des coupes: longitudinale AA' et transversale BB'

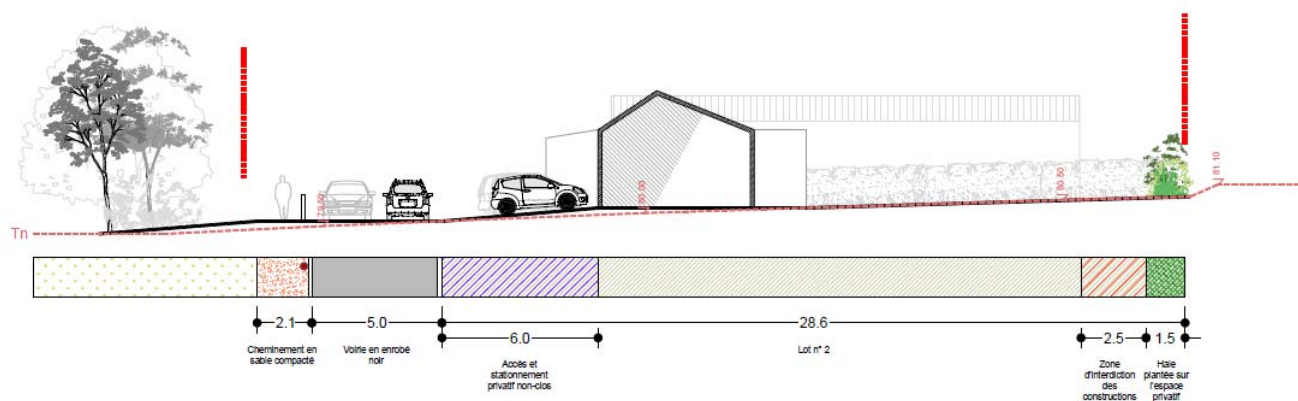
### Coupes de principes

**Coupe AA'**, coupe transversale depuis l'angle extérieur du lot 6 à l'Ouest jusqu'à l'arrière du lot 15 à la hauteur du bassin de régulation des eaux pluviales. Cette coupe, permet d'apprécier la topographie des lieux, l'organisation parcellaire et son emprise, ainsi que les différents gabarits des liaisons douces et de la chaussée



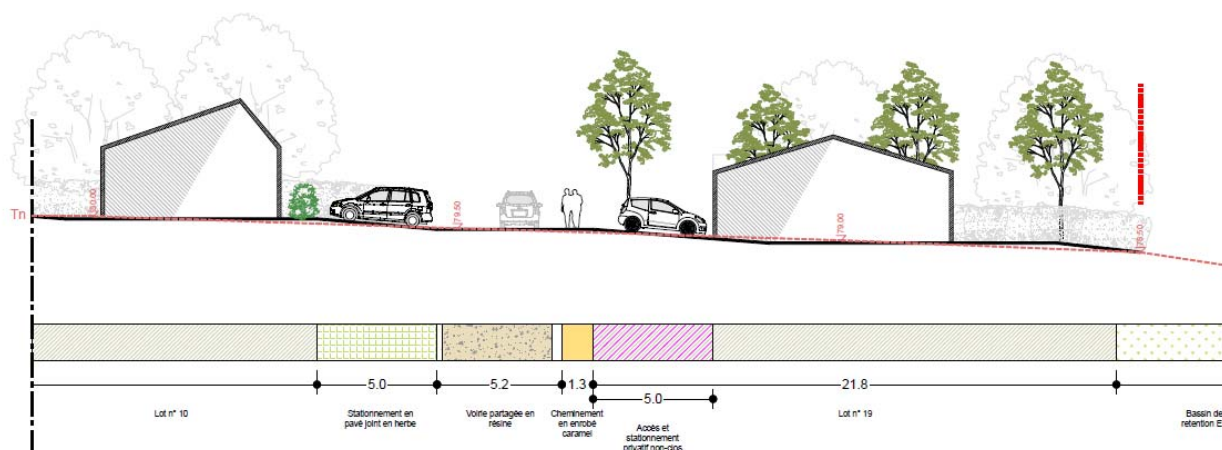
**Coupe BB'**, coupe en travers en partie Nord/Ouest, cette coupe schématique illustre à la fois l'implantation de la voirie, la desserte de la bande parcellaire (lots : 1 à 4), l'aménagement de la liaison douce protégée par des potelets et la distance respectueuse maintenue vis-à-vis de la zone humide et du boisement au Nord.

COUPE B-B'



**Coupe CC'**, coupe en travers au Nord/Est sur la voirie principale avec les accès aux lots de part et d'autre, l'espace dédié aux stationnements, l'implantation hypothétique des constructions et les arbres en fond qui accompagnent la liaison douce sécurisée menant au bassin.

COUPE C-C'



## 2.4 Accès et stationnement

Les accès aux lots libres sont indiqués sur le plan de composition ; leur positionnement est définitif. Ils correspondent aux aires de stationnement privatives de 6x6 ou de 6x5 mètres qui sont positionnées pour chacun des lots.

Ces espaces non clos et à la charge des acquéreurs, ouverts sur l'espace public, visent à libérer autant que possible l'espace public collectif du stationnement des voitures.

Des aires de stationnement « visiteurs » sont en outre réparties sur l'ensemble du quartier.



