

**PLUi de la communauté de communes de Nozay**

# **OAP sectorielles**

## **Commune de Vay**

Version pour arrêt

# Sommaire

OAP sectorielles .....	1
Localisation .....	3
Echéancier .....	4
V1 // Réinventer Rural .....	5
V2 // Est Bourg .....	7
V3 // ZA de Vay .....	12
V4 // La Tonnerie .....	15

# Localisation

Localisation des périmètres d'OAP – Vay



# Echéancier

Tableau résumé – Vay

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
V1	RLR Vay	Habitat	Extension	3,3		3,3	63	20	7	PA
V2	Est Bourg	Habitat	Extension	4,80	Secteur A	1,9	46	20	14	Court terme
					Secteur B	1,7	30		6	2031
					Secteur C	0,8	12		0	Court terme
V3	ZA de Vay	Economie	Extension	1,61		1,61				Court terme
V4	La Tonnerie	Habitat	Extension	1,35		1,35				Court terme
<b>Total</b>				<b>11,06</b>		<b>10,66</b>	<b>151</b>		<b>27</b>	

## ECHEANCES\*

**Echéance à court terme** : une autorisation d'urbanisme peut être délivrée dès l'approbation du PLUi.

**Echéance à date** : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précisée dans l'OAP.

**PA ou PC** : Une OAP a été réalisée mais un permis a potentiellement déjà été délivré. (Permis d'aménager ou permis de construire).

### **Opération d'ensemble et secteurs :**

Une opération d'ensemble peut être souhaitée au sein d'un périmètre d'OAP pour répondre notamment aux objectifs de densité et de production sociale. Une opération distincte par secteur ou tranche peut être réalisée si l'OAP découpe la zone en « secteur ». Les programmes associés doivent être respectés à minima mais peuvent être plus denses ou produire plus de social (passer de 20% à 30% par exemple) dans un principe de compatibilité.

# V1 // Réinventer Rural

## ② Entrée Ouest du Bourg Habiter l'orée du bois

Surface totale de l'OAP : 3.3 ha  
Surface opérationnelle : environ 3.3 ha



**Type de site**  
Site en extension de bourg

**Occupation actuelle**  
Sol agricole

**Surface de la parcelle**  
32 210 m<sup>2</sup>

**Propriété**  
Communale

**Zone PLU**  
1AU (secteur soumis à OAP)  
Zone naturelle protégée et terrain boisé

**Vigilances**  
Écoulement des EP : terrain bombé ; terrain à viabiliser  
Parcelles en lisière du bois : peu de luminosité

**Prix de vente attendu par la commune**  
220 000 € pour 3,20 hectares (6,875 € / m<sup>2</sup>)





## Équipe lauréate

### Nexity et Sinopia Architecture

L'opérateur Nexity et l'agence Sinopia proposent une offre habitée qui amplifie le paysage : la chénaie se prolonge jusqu'au cœur du projet pour en faire un espace fédérateur à forte intensité d'usages, l'espace public partagé ouvre le regard vers le clocher du bourg et les arbres remarquables.

Différentes manières d'habiter cohabitent : un jardin plus grand (dont une partie est partagée) et une architecture groupée et accompagnée dans l'éco-hameau, une offre sociale et inter-générationnelle dans le hameau mixte et la liberté de construire en lots libres dont l'implantation tisse du lien avec l'habitat existant : aucun « variétés » ne donne sur l'espace public.

#### Le mot du lauréat

Nous avons souhaité proposer avec ce projet une vision pragmatique et ambitieuse de la façon d'habiter les Bourgs de demain, et répondre ainsi à la volonté de la Commune de proposer un avenir désirable à ses futurs habitants.

L'équipe s'est mobilisée pour proposer, non pas une classique extension urbaine, mais une greffe au Bourg de Vay et de sa via, qui allie une connexion la plus « naturelle » possible au maillage fin des circulations de la Commune, une juste place de la voiture, le profond respect des composants paysagers fortes qui racontent l'histoire du site, et une expérience de vie de quartier propre aux futurs habitants.

L'agence Sinopia et le Groupe Nexity partagent pleinement l'ambition de la Collectivité d'agir durablement et d'être « utile » au territoire et aux habitants.



#### Innovation dans le processus

- Sollicitation spécifique des constructeurs locaux aux savoir-faire écologiques et responsables

#### Innovation dans les usages

- Un hameau mixte avec une offre sociale inter-générationnelle et deux éco-hameaux avec Jardins collectifs

## V2 // Est Bourg

### CONTEXTE

Situé à l'entrée du bourg sud-est de la commune de Vay, ce secteur se compose de deux parties séparées par le chemin de la Halte. La partie nord du site longe la Route de Nozay, voie d'accès principale au centre bourg et présente un léger dénivelé d'ouest en est avec un point bas situé dans la partie nord-est du site.

La partie au sud du chemin de la Halte est en continuité directe avec des espaces agro-naturels sud qui englobent le bourg.

L'ensemble du site est ponctué et entourée par des haies constituées d'arbres de grande taille.

Surface totale de l'OAP : 4,8 ha

Surface opérationnelle : environ 4,4 ha



*Vue depuis la route de Nozay*



*Vue depuis le chemin de la halte, au cœur du site*

## OBJECTIFS

L'objectif est d'intégrer l'aménagement du site dans son contexte agricole et en périphérie immédiate du bourg. Il faut à la fois qualifier l'entrée de bourg et terminer le continuum aggloméré sur sa partie Sud. C'est une véritable greffe urbaine à réaliser pour consolider et épaissir l'ensemble du bourg-rue de Vay.

La création d'accès et de voies devront s'intégrer dans le maillage existant notamment en cherchant à développer des liaisons douces.

Le maintien de la végétation existante devra également être un objectif majeur dans les choix d'aménagements. Enfin, la prise en compte des ruissellements liés à la pente naturelle du site devra également être intégrée à l'aménagement.

### Programme :

**Comment respecter le programme ?** L'OAP est sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du secteur avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du secteur dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

**Au global :** 88 logements attendus

### Secteur A :

**Programme attendu :** 46 logements (à minima)

**Part sociale :** 30% minimum, soit 14 locatifs sociaux

**Diversité :** Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

**Mixité :** Habitat, équipements et services

Typologie	Habitat, mixte		
Diversité	Logements collectifs, individuels à individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	1.9 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	46	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	14	Part sociale minimale souhaitée	30%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

### Secteur B :

**Programme attendu :** 30 logements (à minima)

**Part sociale :** 20% minimum, soit 6 locatifs sociaux

**Diversité :** Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

**Mixité :** Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements collectifs, individuels à individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	1.7 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	30	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	6	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	2031	Opération d'ensemble souhaitée	oui

### Secteur C :

**Programme attendu :** 12 logements (à minima)

**Part sociale :** -

**Diversité :** Logement intermédiaire et/ou individuel.

**Mixité :** Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements collectifs, individuels à individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	0.8 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	12	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

# SCHEMA DE PRINCIPE



## Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

## Vocation(s)

- Habitat diversifié**  
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**  
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

## Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

## Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

## Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► L'implantation des bâtiments au nord du site, sur la route de Nozay, devra recréer un front bâti cohérent et structurant. Aucun fond de jardin ne devra donner sur la route. L'accès principal carrossable devra se faire sur la route de Nozay, cependant plusieurs voies piétonnes pourront être envisagées. Une densité bâtie plus importante que sur le reste du site est attendue sur cette partie et une recherche de qualité architecturale est attendue, dans l'esprit de la commune, car il s'agit de recréer une entrée de bourg qualitative.

2

► Les voies d'accès pour les véhicules motorisés devront se faire depuis la route de Nozay mais des entrées-sorties secondaires se feront depuis le chemin de la Halte afin de desservir les deux parties de l'opération, A et B. L'aménagement de ces voies devra assurer la sécurité au niveau des carrefours en lien avec la voie verte cyclable sur le chemin de la Halte. Les aménagements devront se faire en préservant au maximum la végétation arborée présente de part et d'autre de la voie.

3

► Le traitement de la frange au sud devra assurer une insertion paysagère du secteur B vis-à-vis du contexte agricole proche. Les constructions s'implanteront en recul de la limite sud du site afin de définir une zone tampon au sein de laquelle pourra s'implanter une liaison douce vers le sud-ouest.

4

► La gestion des eaux pluviales ne devra pas mettre en péril la zone humide au Nord-est du site mais pourra l'alimenter.

L'aménagement du site devra prévoir la prise en compte de la gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration et en s'appuyant sur le relief naturel du site. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être support de qualité paysagère, avec, par exemple, la création de noues ou de bassins végétalisés.

5

► L'aménagement du sous-secteur C, situé à proximité immédiate de secteurs résidentiels, devra veiller à limiter les vis-à-vis et les nuisances au regard des constructions existantes. L'implantation des constructions sera donc à favoriser sur frange Est du sous-secteur.

## V3 // ZA de Vay

### CONTEXTE

Ce secteur de projet est situé à l'extrême ouest du bourg de Vay. Il est à vocation économique, industrielle et artisanale, le long de la route de Plessé. Il fait face à d'autres activités artisanales, et des habitations à l'ouest.

C'est un secteur d'extension sur une parcelle cultivée ou en prairie qui possède une légère pente orientée Sud vers une haie et un ruisseau en contre-bas. Le secteur constituera demain l'entrée de ville depuis Plessé.



*Vue depuis la route de Plessé*

### OBJECTIFS

L'objectif de la zone est de renforcer l'offre économique du territoire, en permettant l'accueil de petites industries ou artisans.

L'accès se fera sur la route de Plessé uniquement et une desserte organiser le fonctionnement du site. Les accès individuels sur la route de Plessé sont interdits.

Une vigilance aux habitations voisines sera portée, à l'est, en prévoyant un aménagement paysager (cheminement piéton...) ou un recul des constructions. Les composantes végétales qui bordent le site devront être conservées voire renforcées.

#### Programme :

**Programme attendu** : Activités économiques

**Part sociale** : -

**Diversité** : Petites et moyennes entreprises

**Mixité** : Industrie, artisanat, logistique, entrepôts

**Echéance** : court terme

Surface totale de l'OAP : 1,61 ha  
Surface opérationnelle : 1,61 ha

## SCHEMA DE PRINCIPE



### Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

-  **Economie**  
Secteur à vocation économique
-  **Commerces**  
Secteur à vocation commerciale ou servicielle
-  **Equipements**  
Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

### Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► Les accès devront se faire sur la route de Plessé par un accès principal mutualisé et une organisation de la desserte en interne de à la zone. Un autre accès, entrée ou sortie pourra se faire sur cette route pour faciliter la circulation interne. Une voie parallèle pourra être envisagée pour servir de desserte à différents lots le long de la route départementale.

Les accès individuels sont interdits sur la route de Plessé.

2

► Au Sud du site, un système de gestion des eaux pluviales surfacique sera à mettre en œuvre et permettra de capter notamment les eaux pluviales. Il permettra de gérer la ressource et de conserver en bon état les composantes végétales et les sols. Des systèmes d'écoulements qualitatifs devront être intégrés à la zone et sur les parcelles ou lots des activités économiques pour garantir une bonne gestion du ruissellement et de l'eau en général.

3

► Le traitement de la frange Est avec les habitations existantes devra être travaillée par des reculs, des haies et/ou des cheminements piétons, notamment pour préserver l'intimité. Les nuisances devront être limitées sur cette partie Est également. Une parcelle en bande Nord-Sud est conservée comme espace tampon en dehors de la zone.

4

► Un espace naturel et de gestion des eaux pluviales pourra être envisagé au Sud-est du site. Il pourra prendre la forme d'un espace vert convivial et aménagé, connecté au réseau de continuités douces.

## V4 // La Tonnerrie

### CONTEXTE

Le village de la Tonnerrie est situé à environ 500 mètres à l'Est du bourg de Vay. Il est constitué de bâtis anciens comprenant longères et anciens corps de ferme. Des constructions plus récentes sont venues compléter le village.

Les implantations historiques se sont faites perpendiculaires à la voie principale en pignon sur rue, avec principalement une exposition sud de la façade. Cela donne une particularité à l'organisation bâti du lieu-dit.

Des opportunités de densification sont possibles, entre les constructions existantes, à proximité d'un verger et des haies.

Le site est desservi par la route de la Tonnerrie.

### OBJECTIFS

L'objectif du secteur est de permettre et d'encadrer la densification du village de la Tonnerrie.

Un espace vert doit être conservé au nord-ouest du site tout comme les composantes végétales et notamment les arbres de haute tige.

Un ensemble de fonds de jardins peut être desservi par un accès mutualisé par le Nord du site. D'autres entrées ou sorties peuvent ponctuer les dessertes en fonction des opportunités foncières. Ces accès devront permettre une gestion apaisée des flux, entre voitures et piétons notamment. La porosité piétonne à l'intérieur du site devra être améliorée et permettra de bénéficier à l'ensemble du lieu-dit.

Un recul des constructions est demandé ainsi qu'un traitement paysager ou végétal en bordure Est du site, en limite de zone agricole.

Pour respecter les implantations historiques et conserver le caractère du village, les implantations des nouvelles constructions suivront celles qui sont existantes ou encore rechercheront le pignon sur rue et l'orientation Sud.

### Programme :

**Programme attendu :** -

**Part sociale :** -

**Diversité :** Logement intermédiaire et/ou individuel.

**Mixité :** Habitat

Surface totale de l'OAP : 1,35 ha  
Surface opérationnelle : 1,35 ha

## SCHEMA DE PRINCIPE



### Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

- Habitat diversifié**  
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**  
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- ②** Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

### Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► L'accès nord devra être rendu possible et sera privilégier pour desservir une densification du site. Il devra permettre des implantations historiques au lieu-dit et conservera les ambiances existantes. Des dessertes par des principes de courées au Nord pourront ensuite permettre des orientations bâties vers le Sud.

Ces implantations permettront de gérer la promiscuité et les vis-à-vis.

2

► Les bâtis légers existants pourront être démolis ou réhabilités, dans l'objectif de densifier légèrement le lieu-dit. Le caractère de « village » devra être conservé en évitant les opérations trop denses ou les découpages de lots trop étriqués.

Un tampon végétal devra être créé avec les espaces agro-naturels à l'Est.