

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal (PLUi)

Département des Deux-Sèvres (79)

Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine

**Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH)**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire, réuni en séance le 13/01/2026*

Sommaire

Introduction générale..... 4

Partie 1 : Orientations d’Aménagement et de Programmation concernant l’aménagement5

A. Préconisations générales d’aménagement 6

1. La voirie 6

2. Les formes urbaines 6

3. La préservation de l’intimité des espaces privés..... 6

4. La diversification des espaces publics 6

5. gestion des eaux pluviales..... 7

6. Adaptation des projets à leur environnement..... 7

B. Orientations d'aménagement et de programmation..... 9

SAINT-GEORGES DE NOISNÉ..... 10

BEAULIEU-SOUS-PARTHENAY..... 13

SAINT-PARDOUX..... 17

SAINT-MARC-LA-LANDE..... 21

SAINT-LIN..... 24

MAZIÈRES-EN-GÂTINE 26

LA BOISSIÈRE EN GÂTINE 32

CLAVÉ..... 34

VOUHÉ 36

SOUTIERS..... 39

VERRUYES 42

LES GROSEILLERS 44

Partie 2 : Orientations d’Aménagement et de Programmation concernant l’habitat46

Introduction générale

1. ARTICLE L. 123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Partie 1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'aménagement

Portée des OAP

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

B.Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) ci-après définissent différents principes portant notamment sur l’organisation urbaine (occupation du sol, accès et dessertes pour les véhicules motorisés et/ou pour les piétons et cycles, sécurisation de voies, patrimoine bâti à préserver...) et la préservation de l’environnement (haie, boisement à protéger, zones humides à protéger...).

Chaque commune dispose d’orientation d’aménagement sur son bourg et parfois sur les villages. Deux orientations spécifiques ont été réalisées sur Mazières-en-Gâtine. L’une concerne l’entrée de ville nord du bourg en arrivant de Parthenay : Espace d’accueil d’entreprises, d’équipements et de services, des principes d’aménagement assez directifs doivent être mis en place pour assurer la constitution d’un tissu urbain cohérent et de qualité. L’autre concerne le golf du Petit Chêne et l’éco-hameau de Monbail.

Les OAP identifient et appliquent des principes d’aménagement sur les zones de projet à court et moyen terme à vocation d’habitat ou d’activités qui sont en extension des enveloppes urbaines. Les zones à vocation d’habitat sont représentées de la sorte sur les OAP : , tandis que celles à vocation d’activités sont identifiées de cette façon : . Sur les cartes, des encadrés rappellent : le nom du site, sa surface aménageable et, pour les zones à vocation d’habitat, l’objectif de densité minimale qui est appliqué ainsi que le nombre de logements minimum à produire. Le texte accompagnant les cartes définissent si l’am

SAINT-GEORGES DE NOISNÉ

URBANISATION GENERALE

La commune comporte cinq sites de projet à vocation d’habitat, 4 situés en continuité immédiate du bourg (plan page ci-contre) et 1 en extension du village de Danzay (plan page suivante). L’habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale sera de 10 logements à l’hectare :

- **Route de Cathelogne :** 8 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.8 sous la forme d’une opération d’aménagement d’ensemble
- **Les Taillées :** 6 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.64 ha sous la forme d’une opération d’aménagement d’ensemble
- **Les Buissons :** 4 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.45 ha sous la forme d’une opération d’aménagement d’ensemble en deux phases
- **Les Pierres Blanches :** 10 logements au minimum à réaliser en deux temps sur une surface aménageable de 1.04 ha sous la forme d’opérations d’aménagement d’ensemble (deux zones à l’échéance différente au plan de zonage : 1AU et 2AU)
- **Danzay :** 7 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.73 ha soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux zones prévus par l’OAP.

BEAULIEU-SOUS-PARTHENAY

URBANISATION GENERALE

La commune comporte quatre sites de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg (cf. plan ci-contre). L’habitat développé sera essentiellement individuel. Une densité minimale de 10 logements à l’hectare devra être visée soit :

- **La Prairie :** 4 logements au minimum à réaliser sur la partie au sud de la voie sur une surface aménageable de 0.39 ha sous la forme d’une opération d’aménagement d’ensemble. La parcelle isolée au nord de la voie pourra recevoir 1 logement.
- **Champtourneau :** 13 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1.33 ha sous la forme d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble
- **Route du Muguet :** 3 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.32 ha, soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux zones prévus par l’OAP.
- **Mordet :** 5 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.56 ha sous la forme d’une opération d’aménagement d’ensemble

La commune comporte par ailleurs un site à vocation d’activités (cf. page suivante), « la Petite Meilleray », d’une surface aménageable de 5,23 ha, situé en bordure de la départementale entre Saint-Maixent et Parthenay. Cette zone a pour vocation l’accueil d’un nouveau site d’une coopér

SAINT-PARDOUX

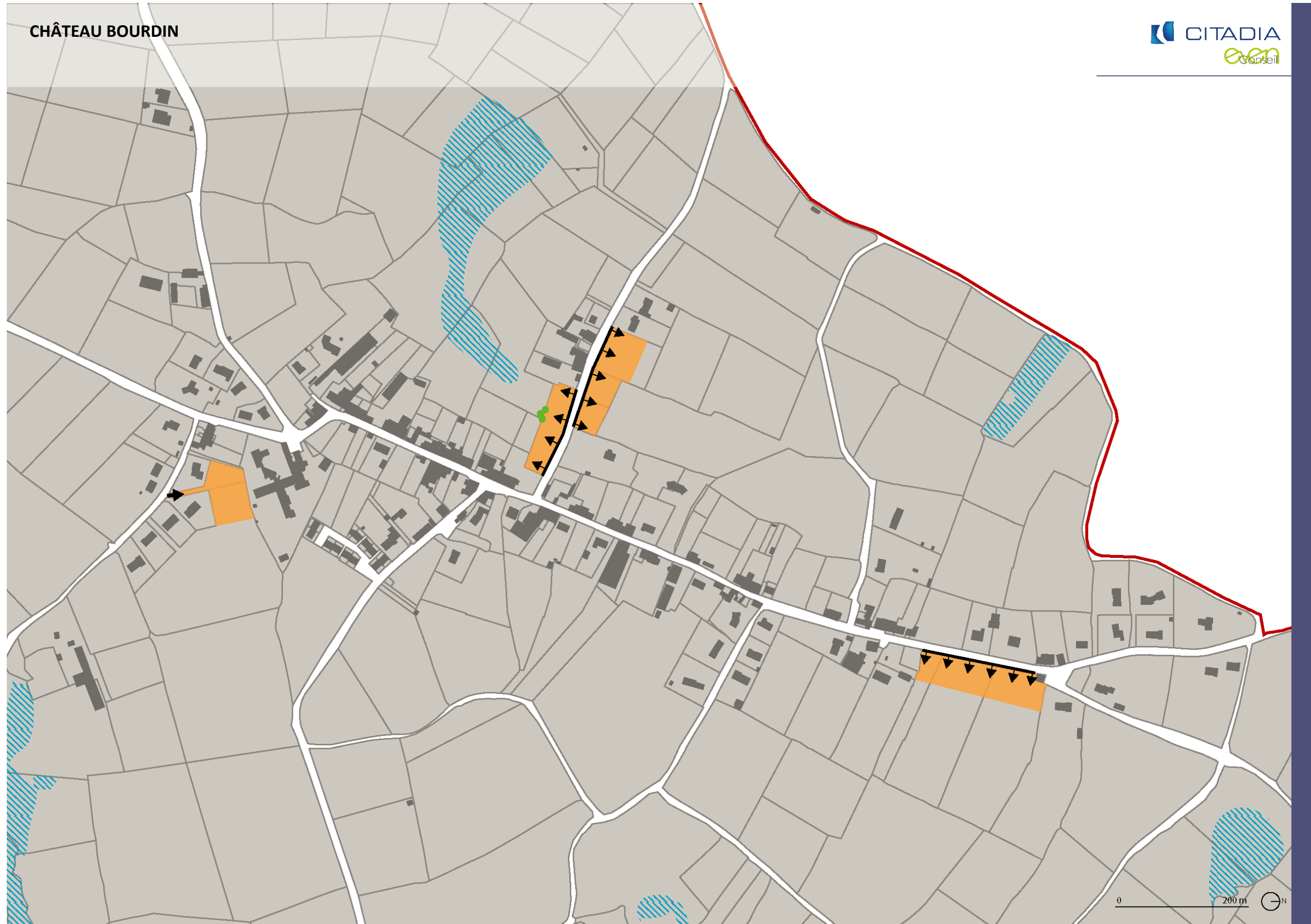
URBANISATION GENERALE

La commune comporte quatre sites de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg. L’habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l’ordre de 11 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg nord :** 40 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 3.72 ha sous la forme d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble
- **Bourg est :** 20 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1.9 ha sous la forme d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble
- **Bourg sud :** 3 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.33 ha sous la forme d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble
- **Bourg ouest :** 28 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 2.58 ha sous la forme d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble

La commune comporte par ailleurs un site à vocation d’activités, « la Croix des Vignes » d’une surface aménageable de 4,44 ha, situé à l’est de la D743. Les constructions seront édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l’OAP.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DE



HAMEAU DE MONBAIL ET GOLF DU PETIT CHENE

Au vu de l'intérêt patrimonial et paysager que représente le hameau de Monbail et des possibilités constructives qu'il représente, celui-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'OAP permet notamment de préciser la destination des espaces actuellement non bâti. Par exemple, sont identifiées les parcelles sur lesquelles il sera possible d'édifier de nouvelles constructions principales (étant préciser que les extensions des constructions et nouvelles annexes demeurent autorisées dans les conditions fixées par le règlement du PLUi). En outre, la gestion des eaux pluviales s'organise et continuera de s'organiser naturellement sur la parcelle non bâtie située au cœur du hameau. Enfin, l'OAP affiche le réseau de voies douces qui permet des circulations internes aisées pour les piétons et cyclistes.

Au sein du périmètre du hameau, les orientations suivantes sont définies :

- Les potentiels nouveaux bâtiments doivent s'intégrer harmonieusement au bâti existant ainsi qu'aux paysages environnants
- Les végétaux en place, essences locales traditionnelles, doivent être maintenus, entretenus et confortés. Les alignements monospécifiques de thuyas, lauriers, troènes... sont interdits.
- L'accroche paysagère avec ce qui fait la spécificité de la gâtine doit être recherchée (clôtures en pâlins, grillage à moutons, maçonnerie en pierres sèches...).

À proximité de Monbail se situe le golf du Petit Chêne. Au regard du rôle qu'il joue dans le développement touristique du territoire et du projet d'extension prévu

Partie 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'habitat

