

CARTE COMMUNALE

Commune de BOUIN



PIECE N° 1.0 RAPPORT DE PRESENTATION

La commune de Bouin, dans le cadre de sa compétence en aménagement et gestion de l'espace, a prescrit par délibération en date du 18 avril 2005 une procédure d'**élaboration d'une carte communale**.

L'intérêt de la démarche consiste en une **approche globale à l'échelle du territoire communal** à travers le diagnostic et les objectifs de développement. L'objectif de l'étude est aussi de saisir la commune dans son contexte intercommunal afin d'envisager les stratégies de développement local.

La **carte communale**, nouveau document d'urbanisme introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 - dite loi Gaysot - puis modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 03 juillet 2003 est destinée prioritairement aux petites communes appelées à gérer un rythme de développement modéré. La procédure de carte communale est conduite par la commune même si au terme de son élaboration, l'approbation demeure conjointe avec celle du Préfet.

Si la carte communale reprend les grandes lignes du M.A.R.N.U. (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme), le législateur conscient des erreurs du passé l'a enrichi de nouvelles dimensions:

- une plus grande **transparence dans son élaboration** vis-à-vis de la population en la soumettant à l'enquête publique mais en l'affranchissant toutefois des impératifs de la concertation;
- une **sensibilité environnementale et paysagère** plus exacerbée en calquant sa démarche sur celle de l'étude d'impact
- la possibilité de prendre la **compétence en matière d'autorisation d'urbanisme** (permis de construire)

SOMMAIRE

I.II.III. DIAGNOSTIC.....	6
IV. ENJEUX.....	52
V. CONTRAINTES A L'URBANISATION.....	61
VI. PROJETS ET CHOIX RETENUS.....	70
VII. INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE.....	76
VIII.BILAN.....	79

Le cadre juridique : Les principes directeurs de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

Cet article L.121-1 du code de l'urbanisme impose aux S.C.O.T., P.L.U. et cartes communales, dans un objectif de développement durable, le respect:

→ de la **notion d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

- la question du *renouvellement* pose le principe selon lequel le développement ne passe pas uniquement par l'extension de nouvelles zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'habitat à vocation rurale, éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles,

- celle du *développement maîtrisé* introduit quant à elle la nécessité de recentrer le développement sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centres bourgs; la notion de maîtrise implique que le projet doit être correctement dimensionné, au regard des besoins exprimés, de l'urbanisation existante et enfin au regard de la capacité financière que les communes peuvent mettre en œuvre concernant l'équipement de leur territoire en réseaux publics,

- le *développement de l'espace rural* est introduit à égalité avec celui des espaces urbains afin de rappeler que le premier ne se réduit pas au négatif du second mais s'appréhende à part entière comme une composante du territoire, encore plus lorsque celui-ci est à dominante rurale.

Le cadre juridique : Les principes directeurs de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

→ de la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural

La définition du projet de territoire doit satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics. Le tout en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

Après avoir abordé la question du *comment* dans le point précédent, l'article L.121-1 s'attache à cerner les *pourquoi* et le *combien*: il convient d'aborder la question des besoins dans toutes leurs expressions de la vie communale.

→ de l'**utilisation économe et équilibrée des espaces**

Ce paragraphe aborde toutes les dimensions environnementales à prendre en compte dans le projet; elles sont largement abordées depuis les thèmes liés aux milieux naturels, aux paysages et aux espaces bâtis sans oublier la notion de risque, qu'il soit naturel ou technologique.

En synthèse, ces trois principes invitent à une gestion économe des sols qui doit s'appuyer sur la reconquête des espaces bâtis, le confortement des centralités, la limitation de l'étalement urbain et la protection des milieux naturels et agricoles.

En matière de compatibilité avec les dispositions supra-communales, à noter que ce principe en vigueur antérieurement aux loi SRU et UH, s'applique aux P.L.U. comme aux cartes communales: « *elles doivent être compatibles s'il y a lieu, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat* ».

I.II.III. DIAGNOSTIC

Commune de BOUIN

Préambule : présentation de la commune

1^{ère} partie : Sites et Paysage

2^{ème} partie : profil socio-économique

3^{ème} partie : fonctionnement urbain



Situation géographique

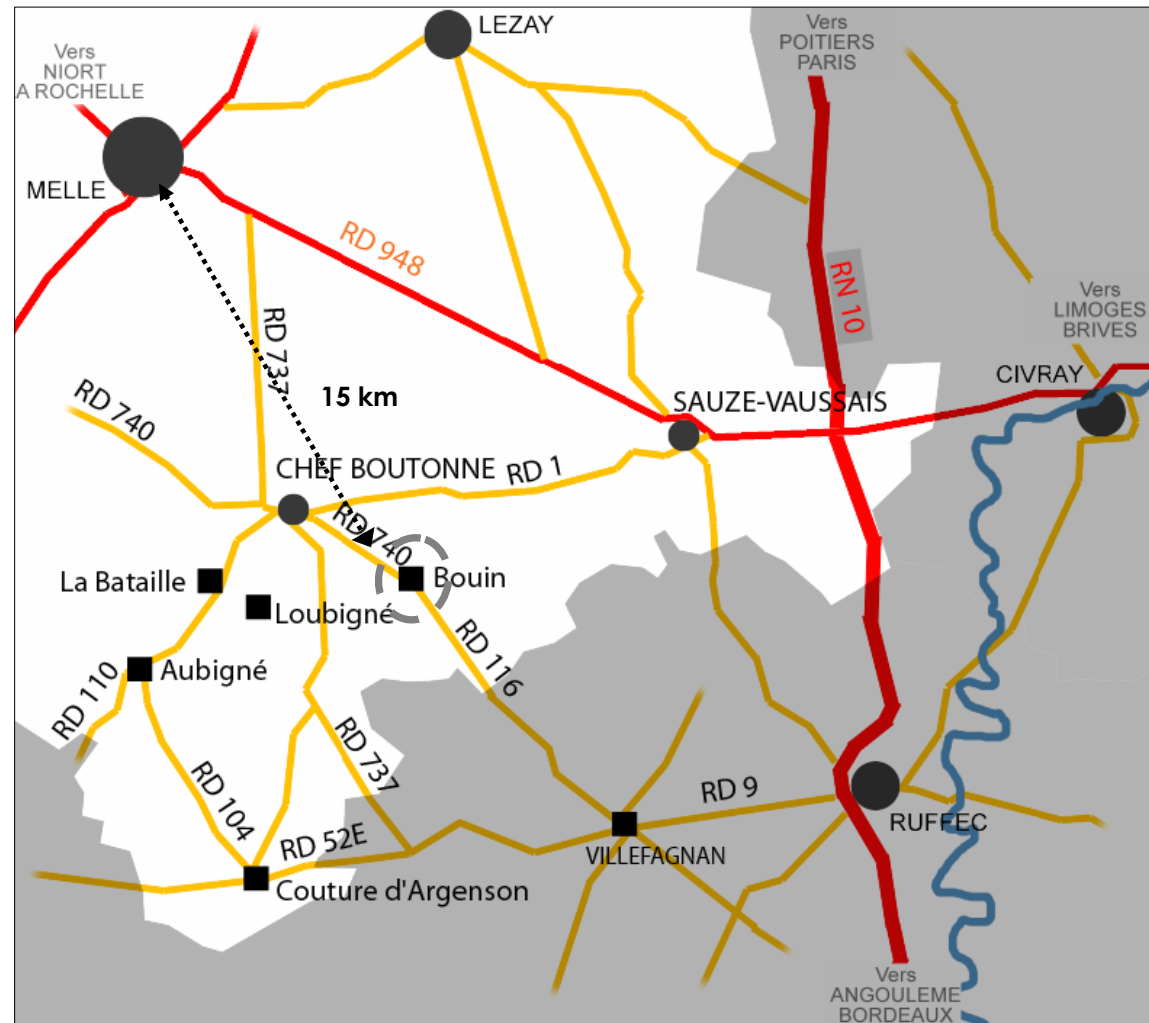
La commune se situe à l'extrême Sud du département des Deux Sèvres aux portes de la Charente et de la Charente Maritime.

Elle est isolée des grandes agglomérations

Les villes les plus proches sont **Chef Boutonne** (chef-lieu de canton), **Melle**, **Sauzé-Vaussais**, **Villefagnan** et **Ruffec** (en Charente)

Elle est desservie par la voie départementale 740 assurant la liaison avec Chef Boutonne.

Au-delà elle bénéficie de la proximité de la RN 10 (Bordeaux – Paris) à une vingtaine de km et de la RD 948, grand axe est-ouest (Rochelle à Genève).



L'intercommunalité

La commune appartient à la communauté de communes du Cœur du Poitou et au Pays Mellois, deux établissements publics de coopération intercommunale au cœur de dynamiques de croissances positives :

Le Pays Mellois

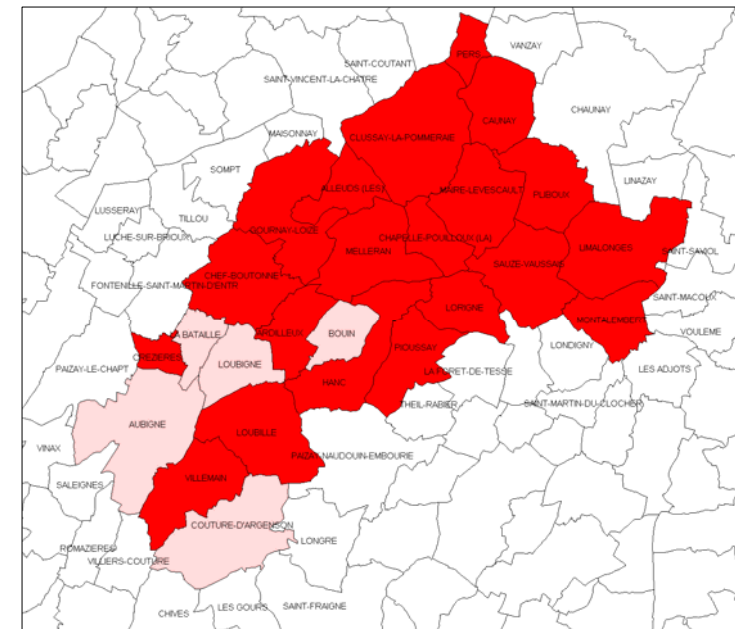
- ◆ Le Pays Mellois comprend 5 Communautés de Communes
- ◆ Sa superficie est de 1212 km² et il regroupe 42 619 habitants
- ◆ La densité moyenne de population à l'échelle du Pays est de 35,8 hab/km²
- ◆ Les communes sont concernées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Mellois dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral le 26 février 2003

La Communauté de Communes du Cœur du Poitou

- ◆ La Communauté de Communes du Cœur du Poitou est constituée de 27 communes
- ◆ Elle s'étend sur 418 km² et compte 11 523 habitants (en 1999)
- ◆ La densité moyenne est de 25,7 hab/km²
- ◆ Bouin se situe au cœur de la Communauté de Communes. Elle est limitrophe des communes de Melleran au Nord, Ardilleux à l'Ouest et Hanc qui la ceinture.



Cartographie URBANIS d'après INSEE RGP 99 - Mars 2003



CdC Cœur du Poitou source : URBANhymns

1^{ère} partie du diagnostic

Site et Paysage



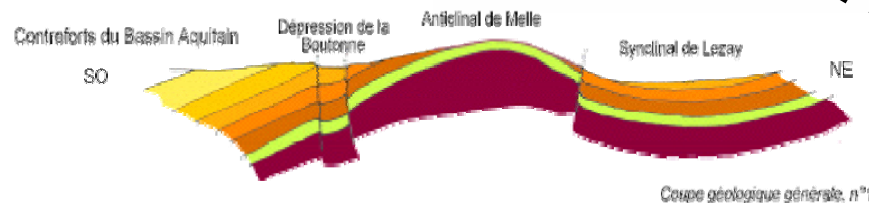
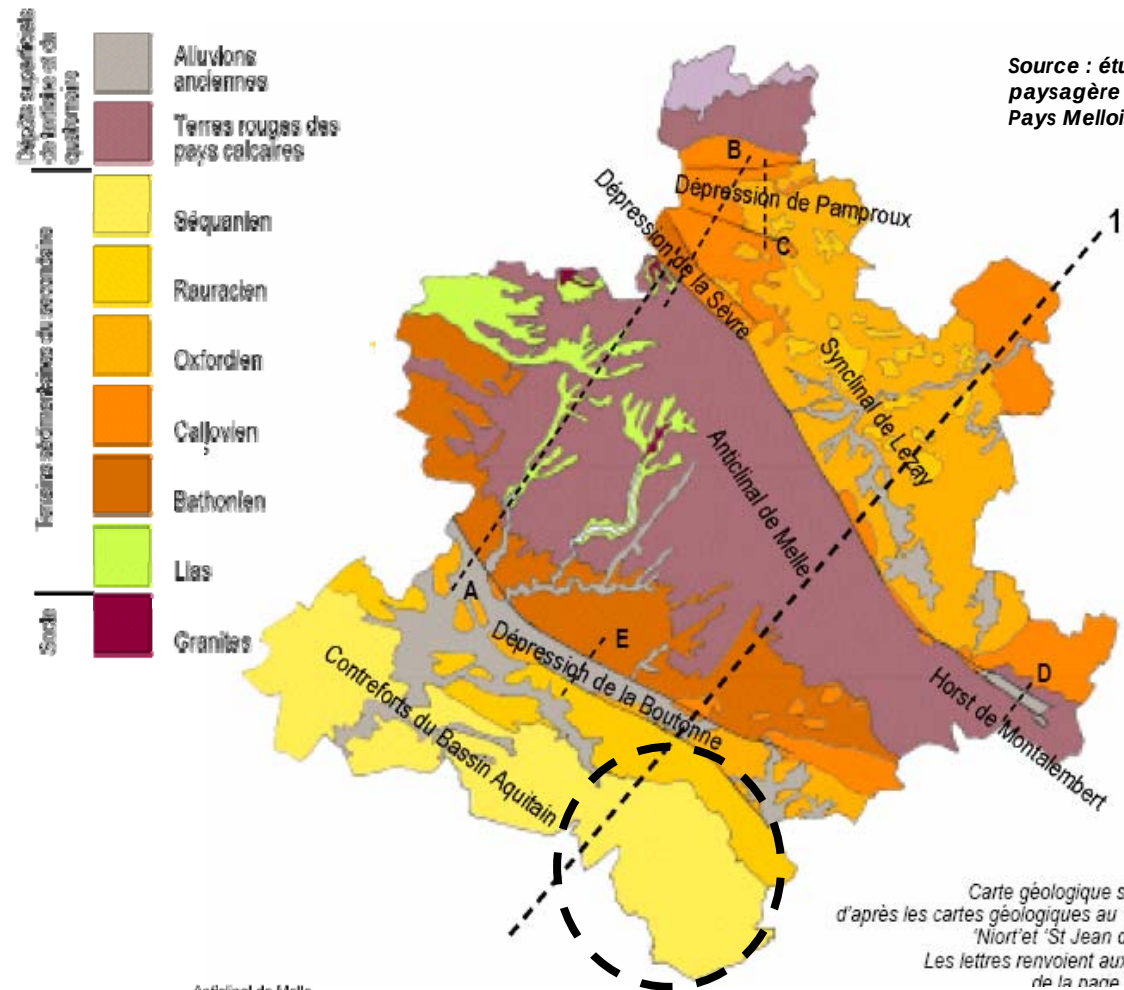
A° Géologie

La commune se situe sur les **contreforts du Bassin Aquitain**.

Elle est recouverte de **terres sédimentaires du secondaire**.

Il s'agit de **calcaires** marneux, graveleux ou fossilifères **favorables à la culture céréalière**.

Ce plateau calcaire est entaillé par la vallée de l'Aume et du Guidier. Les dépôts affleurants sont constitués par des alluvions anciennes (galets de silex, sables limoneux, graviers calcaires émoussés) et des dépôts de pente datés du quaternaire.



B° Topographie – Hydrographie - Occupation du sol

Topographie : Le territoire communal s'inscrit à la **frontière de la plaine de Niort et du plateau Ruffecois sur un secteur de transition vallonné.**

L'altitude oscille entre 95m aux points les plus bas, à l'extrême sud du territoire dans la vallée de l'Aume et 145m au Nord. le territoire communal se caractérise donc par une dénivelée importante qui s'épanche sur un axe Sud Ouest – Nord Est.

L'amplitude est de près de 50m, ce qui génère de belles perspectives sur la plaine de Niort et sur le bourg depuis le Nord.

Les points les plus bas se situent dans la vallée de l'Aume qui traverse la plaine alors que les points les plus haut coupent des petits massifs boisés au Nord.



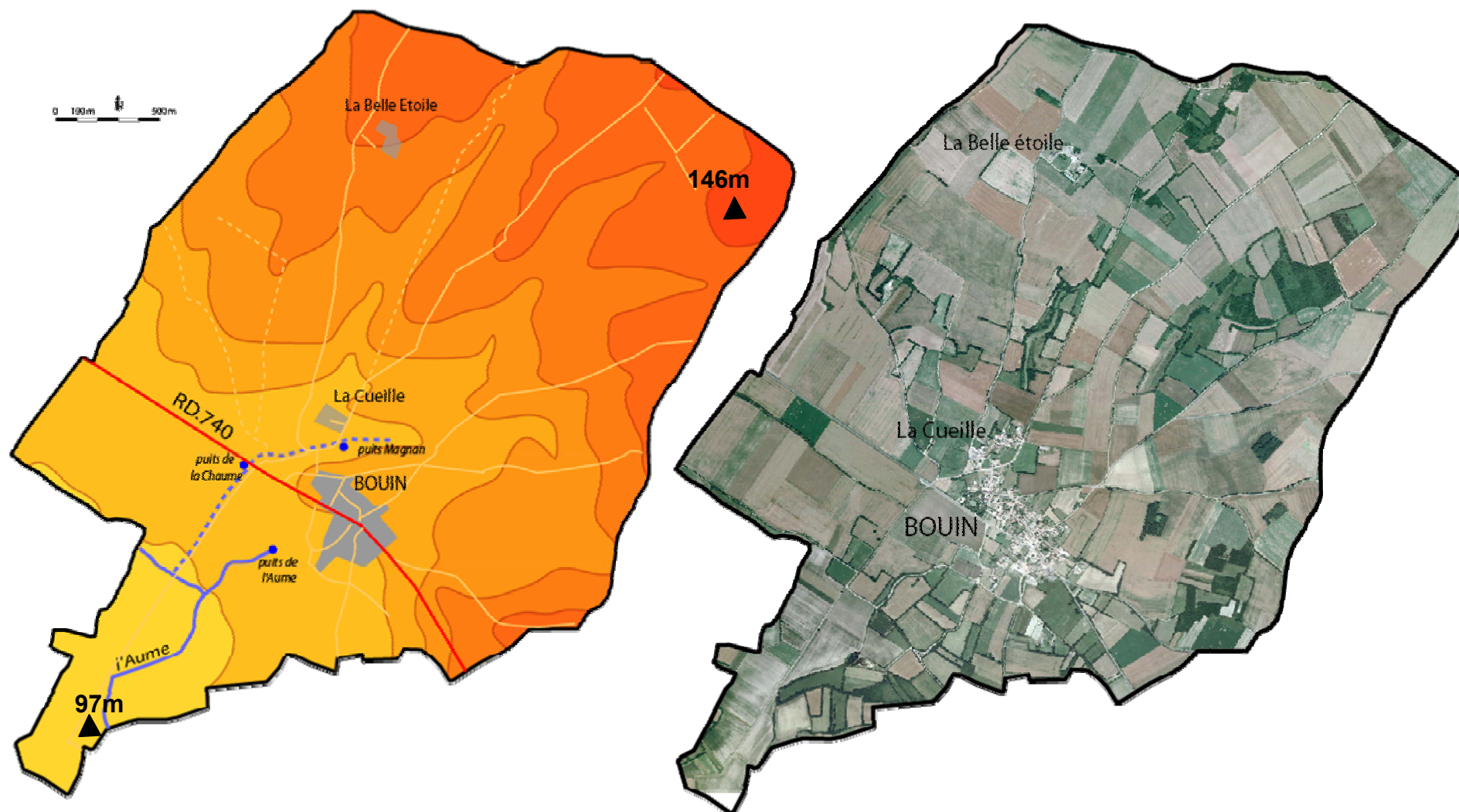
Hydrographie : L'Aume prend sa source sur le territoire communal au nord du bourg.

L'atlas des risques d'inondation ne recense aucune zone inondable. Néanmoins, **il existe des terrains humides au Nord Ouest du Bourg sur les puits de la Chaume et les puits Magnan**

La commune est concernée par le SDAGE « Adour-Garonne » approuvé le 6 août 1996 qui définit les orientations fondamentales pour une gestion « équilibrée » de l'eau; La commune est précisément concernée par les mesures suivantes :

- Préserver la valeur biologique des zones vertes
- Maintenir les espaces naturels d'épandage des crues
- Réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.





Occupation du Sol : La commune est principalement couverte de champs de culture agricoles. Se distinguent ponctuellement des secteurs plus bocagers dans la vallée humide de l'Aume et des brides d'anciens massifs boisés plus au Nord. Le bâti occupe un secteur très limité, le long de la voie départementale traversante, à l'exclusion de la Belle Etoile, le reste du territoire est nu de toute construction.

A° Etat initial



Le territoire communal contient des **surfaces de bois** séparées par des espaces à forte dominante agricole (céréales).

Ces bois sont issus de la forêt d'Aulnay qui est une **forêt caducifoliée sur calcaires jurassiques** : chênaie pubescente essentiellement dans les bois privés gérés en taillis mais également futaie de hêtre.

Le secteur d'étude recouvre également des **pelouses sur sol calcaire** propices à la culture céréalière et qui constituent des niches écologiques d'intérêt.

Le territoire communal est également recouvert de haies. Plantées en bordure de route, le long de talus et en limite de parcellaire; elles ont une forte valeur écologique. Elles assurent en effet une régulation thermique et hydraulique, ce qui occasionne la formation d'un microclimat. Elles engendrent une baisse du ruissellement et donc une hausse de l'infiltration. Cette caractéristique protège dans une certaine mesure la commune de l'érosion du sol, des crues et des pollutions des nappes. D'autre part, les cordons boisés maintiennent la biodiversité et la protection contre certains nuisibles. La majorité des haies de La Bataille comporte une strate arbustive (troène, ronce, prunellier) plus fournie que la strate arborescente (frêne, noisetier).

Dans le domaine agricole, les haies et les talus boisés tiennent un rôle très bénéfique. Classiques, buissonnantes ou arbustives, elles forment des obstacles au vent océanien auquel les plaines de l'Ouest sont constamment soumises. Ce rôle de brise-vent (dont l'efficacité dépend de leur perméabilité et de leurs dimensions) permet aux plantes cultivées de maintenir les stomates ouverts et de réduire l'évapotranspiration due au pouvoir desséchant du vent et donc de créer une zone protégée au sein de laquelle les rendements augmentent.

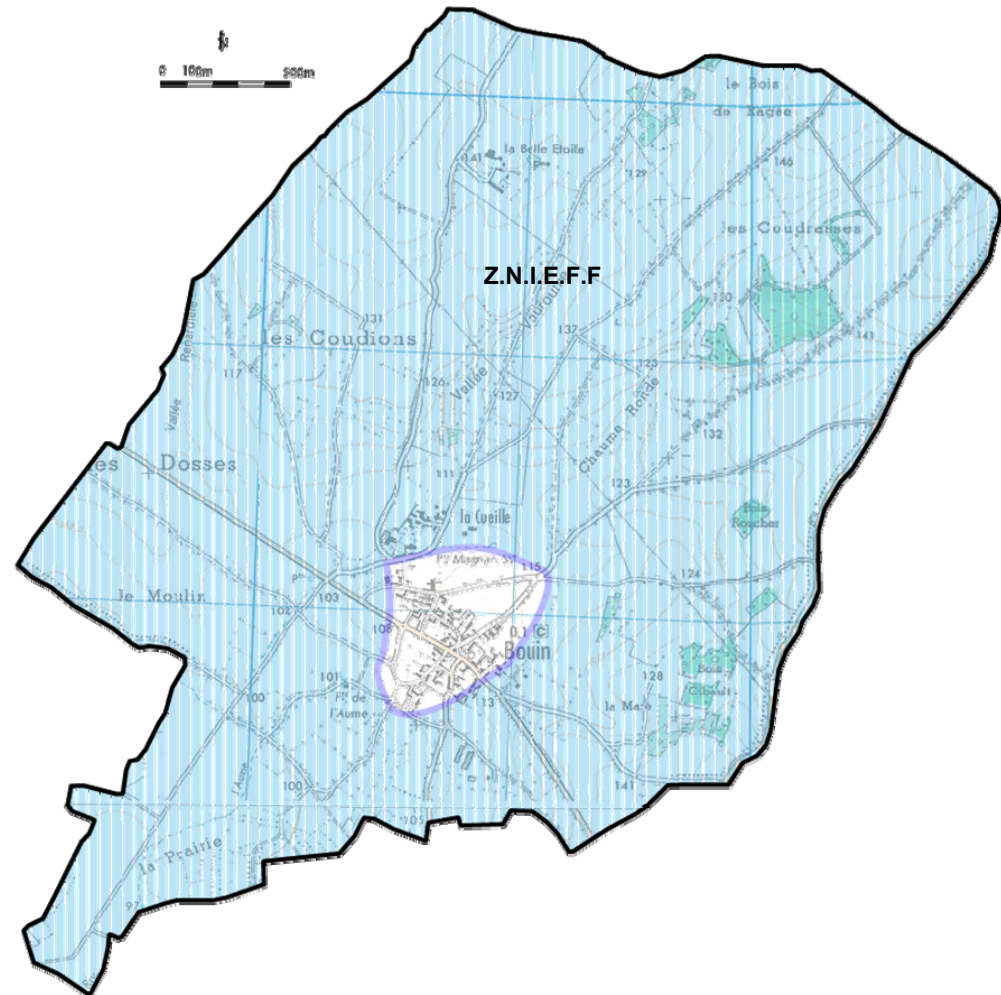
Enfin, dans les zones humide, la ripisylve qui se développe, est constituée par le Frêne, l'Aulne glutineux, des Saules, le Chêne pédonculé, le Peuplier commun. Il s'agit d'un **biotope colonisé par une faune et une flore spécifique**; la ripisylve a donc la qualité de constituer un habitat pour certaines espèces mais elle protège également les cours d'eau de l'érosion en stabilisant leurs berges et en filtrant les ruissellements qu'ils reçoivent. La végétation qui accompagne ces motifs d'eau est en conséquence un élément important du patrimoine naturel de la commune.

La commune renferme un patrimoine naturel reconnu qui a fait l'objet d'un recensement en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

Elle est ainsi concernée par la **ZNIEFF de type II n°665 « plaine de Brioux et de Chef-Boutonne »**. Elle concerne la plaine agricole (à vocation céréalière), et quelques prairies humides qui témoignent de l'ancienne activité d'élevage.

La ZNIEFF **recouvre l'ensemble du territoire communal** à l'exception du secteur bâti principal : le bourg. La zone concerne un petit ensemble de prairies naturelles humides, de fossés et de cultures de céréales sur un sol argileux [...]. L'intérêt biologique majeur du site réside dans la nidification de deux espèces de petits échassiers devenues très rares en Poitou-Charentes : le Courlis cendré et l'Oedicnème criard.[...]. En compagnie de ces espèces rares nichent d'autres oiseaux peu communs tels que la Pie-Grièche écorcheur qui ont subi une importante régression de leurs effectifs durant les dernières décennies.

En outre, « l'existence d'une Z.N.E.F.F ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement. Cependant, il appartient à la commune de veiller à ce que son document d'aménagement assure sa pérennité, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement... » (source : DIREN Poitou-Charentes).



A° Les entités paysagères

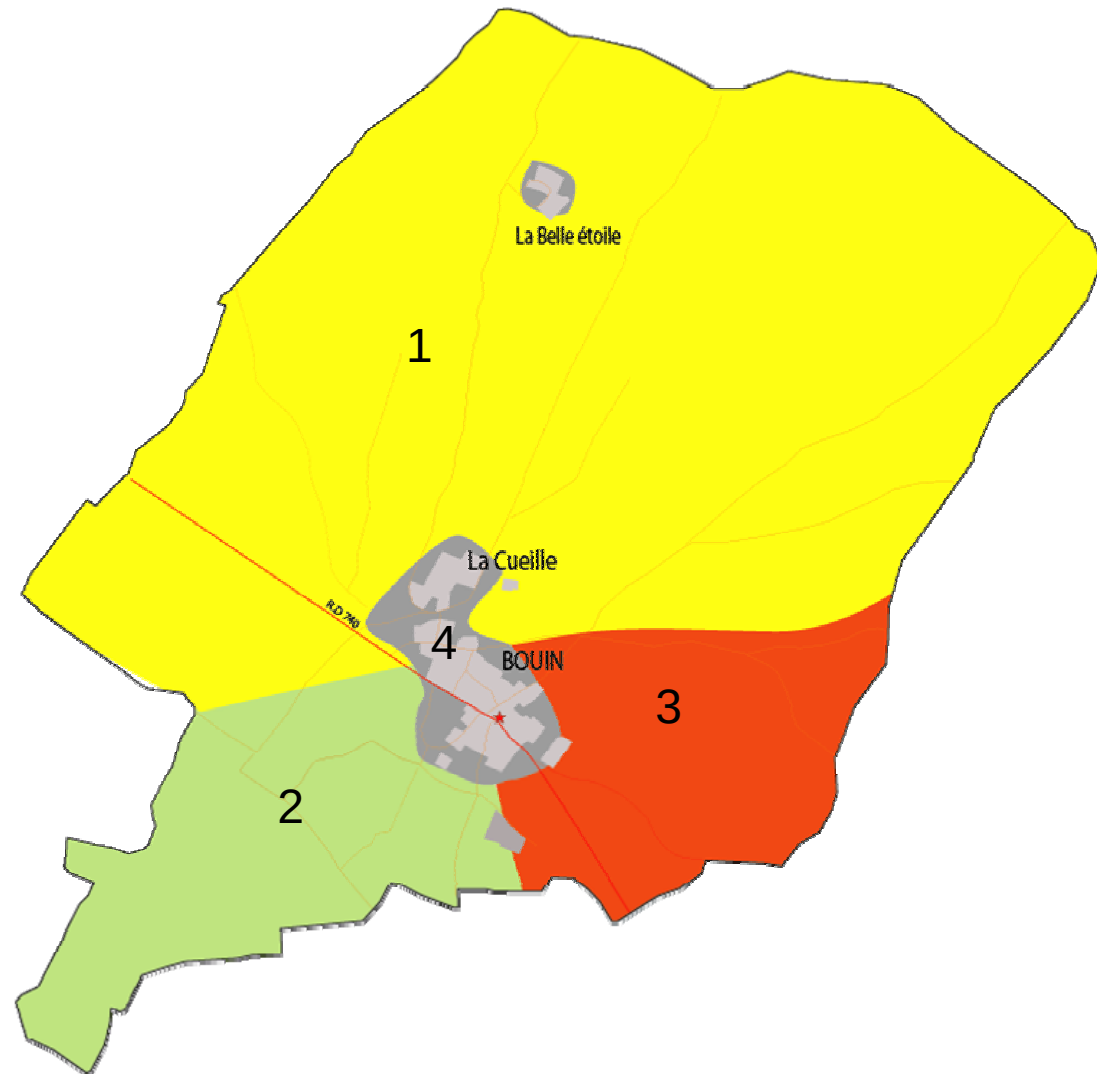
La commune de Bouin se situe à la rencontre de plusieurs entités paysagères (*Atlas du conservatoire des Paysages du Poitou-Charentes*) :

1 : La plaine de Niort qui couvre la majorité du territoire

2 : La plaine alluviale de l'Aume à l'extrême sud du territoire

3 : Le paysage plus bocager à l'Est de la commune aux abords du plateau Ruffecois.

4 : Le paysage bâti : Le paysage bâti se réduit quasi exclusivement au bourg le quel implanté au cœur de la plaine se repère au loin grâce au clocher de l'église.



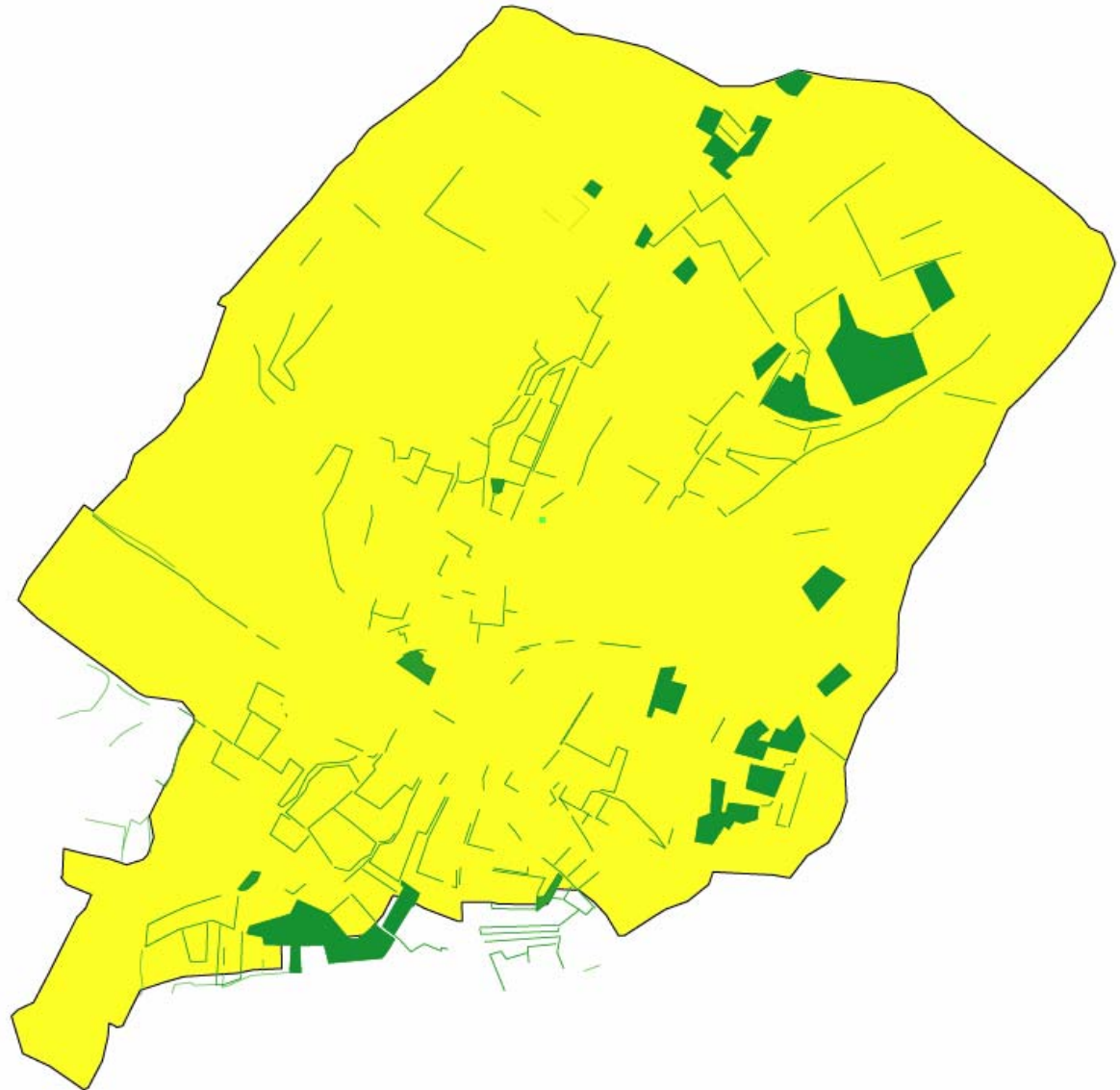
B° La Plaine de Niort

Bouin se situe en grande partie sur la plaine de Niort, secteur de champs cultivés et de prairies.

« La culture généralisée du sol qui procure un effet de dégagement visuel, forme avec le relief plat l'essentiel du caractère des paysages. Les cultures elles mêmes, leurs matières, les couleurs qui se succèdent selon les saisons, forment la principale substance paysagère ».

Il s'agit d'un secteur sans rupture qui offre de longues perspectives.

Dans ce cadre, la composition paysagère **peut être complexe** mêlant terres de cultures, pylônes électriques, boisements et habitat le plus souvent regroupé.





C° La vallée humide de l'Aume

Dans la continuité du paysage de la plaine de Niort, on distingue sur la commune un secteur plus humide, celui de la vallée de l'Aume qui prend sa source à l'Ouest du bourg.

Ce paysage se caractérise par la végétation qui accompagne le cours d'eau.



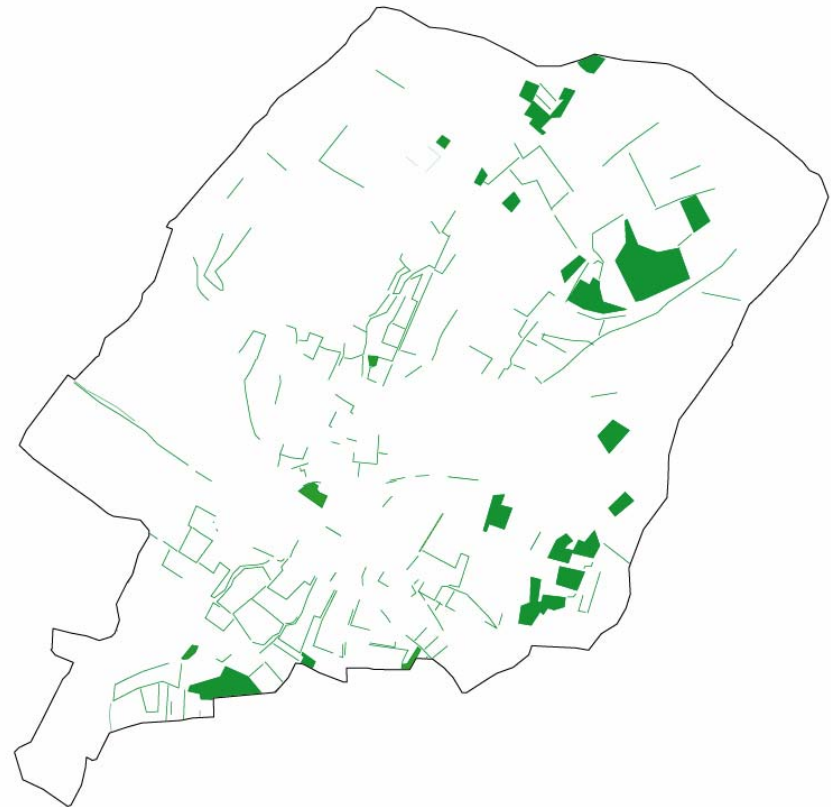
D° Vers un paysage Bocager

Le territoire de Bouin s'inscrit à la transition des paysages contrastés de la plaine de Niort et du Plateau Ruffécois qui correspond à un secteur de bocage où dominent les bosquets, les motifs arborés multiples et arborés.... Il n'y a cependant pas de rupture paysagère sur le territoire mais un changement progressif.

Sur ce secteur, où émerge un peu plus de relief, les cultures et les prés se partagent le sol.

Ainsi vers l'Est, **les horizons de la plaine sont de plus en plus occupés** par d'autres formes de paysages (massifs boisés, arbres des bocages..).

Les **notions de dégagement et de continuité du sol** sont alors moins **marquées**.





E° Le paysage bâti

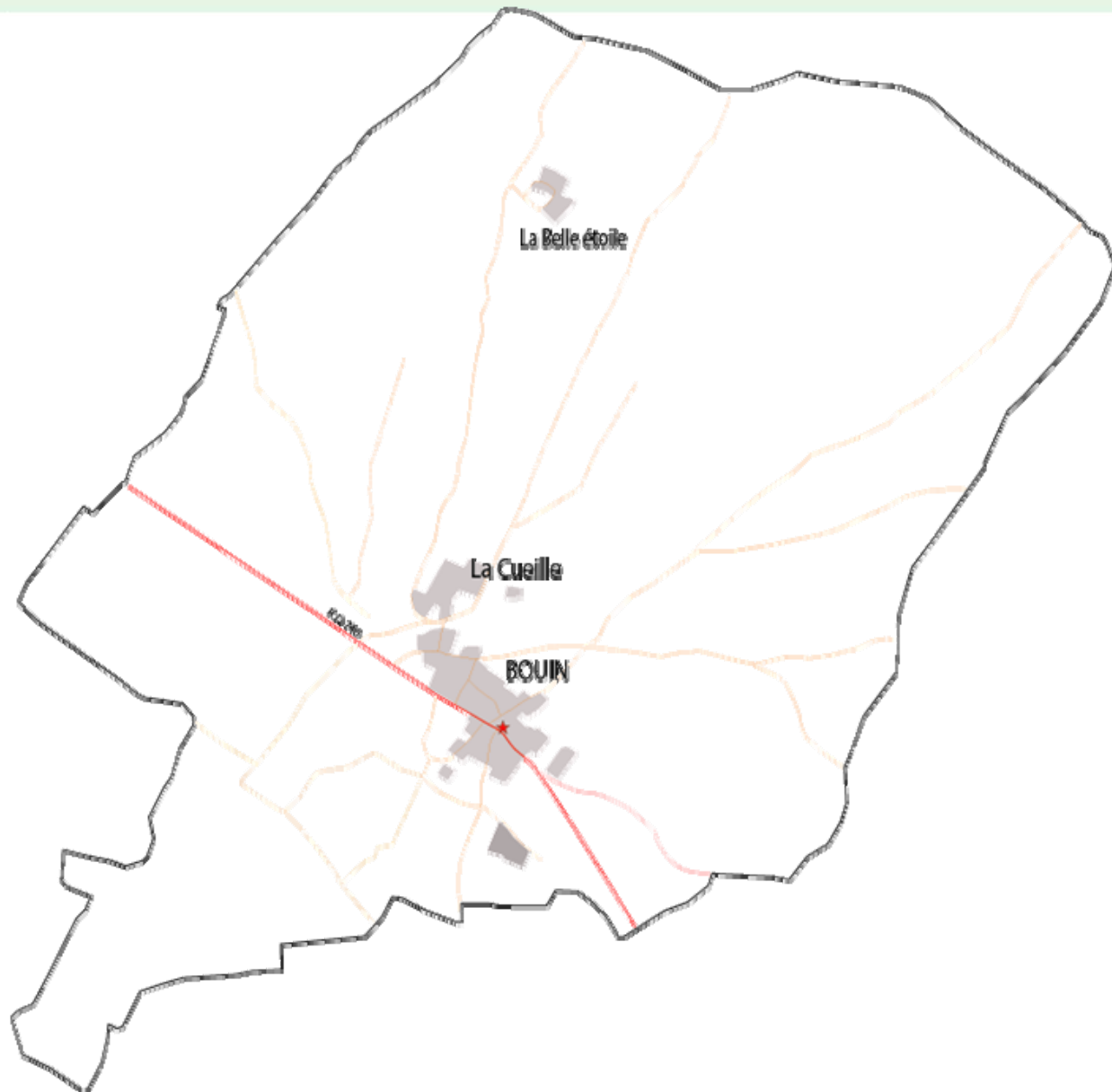
Caractéristiques des secteurs de grandes cultures, l'habitat est fortement regroupé. Il n'existe pas de mitage sur la commune.

Le bourg est le principal pôle de constructions et d'habitations.

La commune ne compte que deux hameaux : **la Cueilie et La Belle Etoile**

La Belle Etoile est isolé au Nord et ne constitue qu'un corps de ferme (bâtiments d'exploitation et habitation).

La Cueilie est plus proche du bourg duquel il est séparée par un secteur de prairies humides mais d'un point de vue paysager, ils forment un ensemble homogène.



Le bourg est implanté dans la plaine de Niort dont la particularité sur ce secteur est d'être parsemée de boisements.

Le bourg bénéficie ainsi d'un écrin végétal intéressant pour l'intégration paysagère.

A l'extrême Nord La Belle Etoile domine la plaine.

Le paysage qui en découle est harmonieux.



Les entrées du bourg

La perception des entrées notamment depuis la route départementale 740 qui traverse le bourg est primordiale pour l'image de la commune tout comme pour la sécurité.

L'entrée Est du bourg est celle de moins bonne qualité. Elle se caractérise actuellement par la présence d'un garage automobile dont l'emprise est conséquente. Un pavillon isolé du reste du tissu urbain et implanté au cœur de sa parcelle s'est également construit au nord de la voie.

Depuis l'entrée Ouest sur la RD.740. On ne perçoit que le sud du bourg qui forme un ensemble dense et équilibrer au regard des haies qui jouent le rôle d'écran.

Il convient de souligner que le bourg a échappé à un étalement pavillonnaire linéaire à ses entrées et est ainsi parvenu à conserver son caractère compact. L'enjeu consiste donc à poursuivre dans cette logique.



Pavillon isolé à l'entrée Est depuis la RD.740



Entrée Nord Est du bourg



Entrée Ouest du bourg



Entrée Est du bourg

L'Eglise

L'Eglise de Bouin est inscrite aux Monuments Historiques par arrêté du 22 octobre 1926 (périmètre de 500m : servitude d'utilité publique). Accolée aux constructions voisines, elle incarne le cœur du bourg et son clocher sert de repère paysager.

Il convient de porter une attention particulière aux covisibilités et de consulter l'Architecte des Bâtiments de France pour tous les projets de constructions.

Des mesures d'archéologie préventive (loi du 21 janvier 2002) en application de zonages spécifiques peuvent également exister (attente des données).



Le patrimoine bâti de la commune

Le patrimoine bâti est d'intérêt de par sa diversité et sa qualité. On retrouve ainsi sur la commune des maisons de fermiers, des fermes et des maisons de maîtres.

Les matériaux employés sont des matériaux traditionnels et locaux (mur en moellons, tuiles...).

A noter également les nombreux détails architecturaux : œil de boeuf, pierre d'évier...

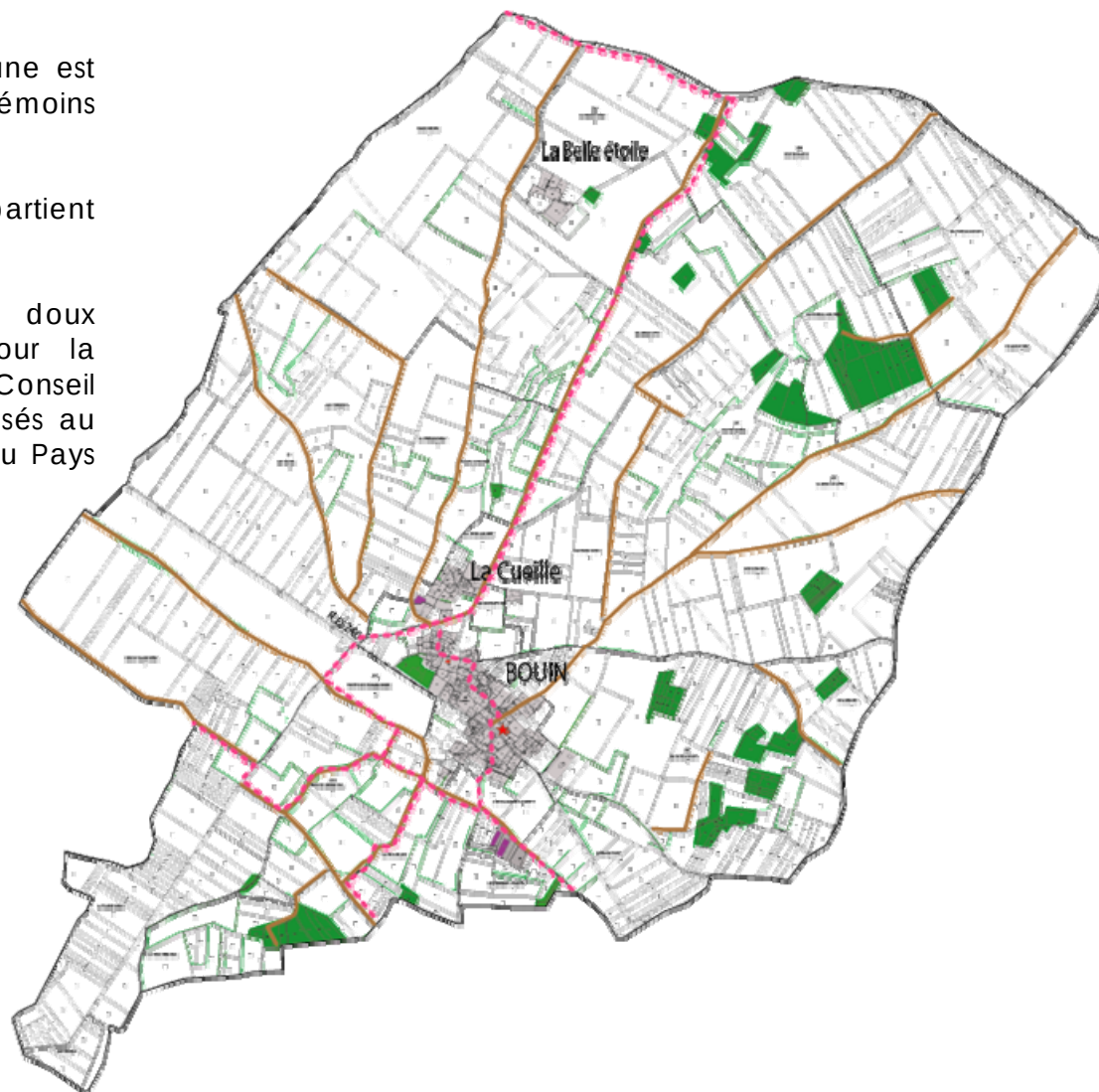


Le petit patrimoine

En plus de son patrimoine architectural, la commune est riche de petits éléments qui constituent des témoins d'intérêts des activités du passé : des Puits, lavoir...

Une grande partie de ce petit patrimoine appartient davantage aux privés qu'à la collectivité.

En outre, un réseau de cheminement doux (piétons, cyclistes) pourrait servir de support pour la découverte de ce patrimoine. Actuellement, le Conseil Général entretient des portions de chemins recensés au PDIPR et l'itinéraire de balade et de découverte du Pays Mellois n° 35 passe sur la commune.



Qu'il soient publics ou privés ces éléments enrichissent la commune en participant à la mémoire et à la qualité du cadre de vie. Ils méritent donc un entretien et une mise en valeur.



2^{ème} partie du diagnostic

Profil socio-économique

Référence de l'étude

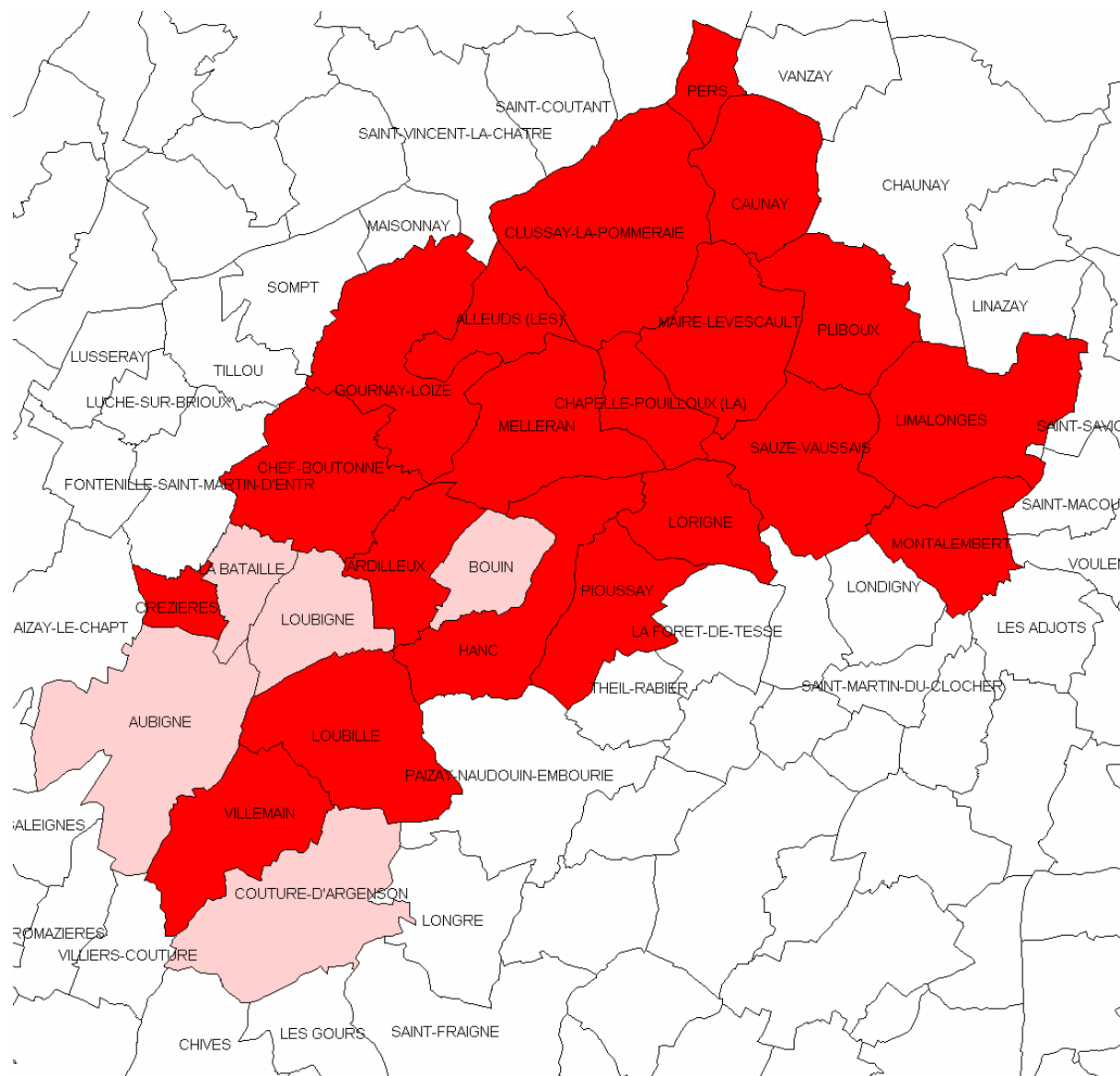
■ Notre étude prendra pour référence les données issues du dernier recensement de 1999 et des recensements complémentaires opérés par l'**INSEE**, ainsi que les cartes de l'**IAAT**.

■ Les échelles d'analyse retenues sont : **Les communes, La Communauté de Communes du Cœur du Poitou et le département**

■ Rappel : la Communauté de **Communes du Cœur du Poitou** est constituée de **26 communes**

■ Elle s'étend sur **418 km²** et compte **11 523 habitants (en 1999)**

■ La densité moyenne est de **27,6 hab/km²**



A° Le contexte démographique à l'échelle du département

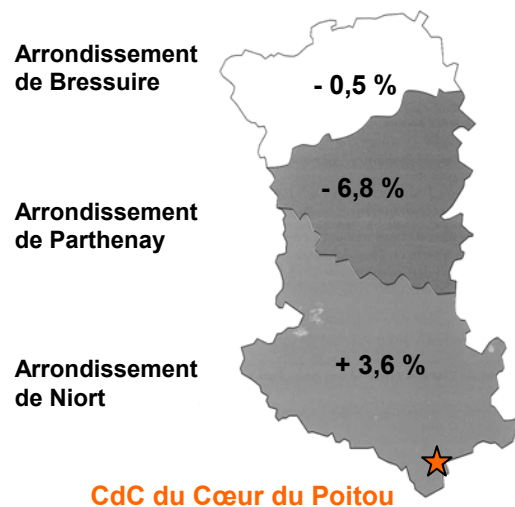
La commune appartient à la Communauté de Communes du Cœur du Poitou qui se situe à l'extrême Sud du département des Deux Sèvres dans l'arrondissement de Niort.

Ce dernier a gagné 6 700 habitants en 18 ans, alors que sur les deux autres arrondissements du département, la démographie évolue négativement.

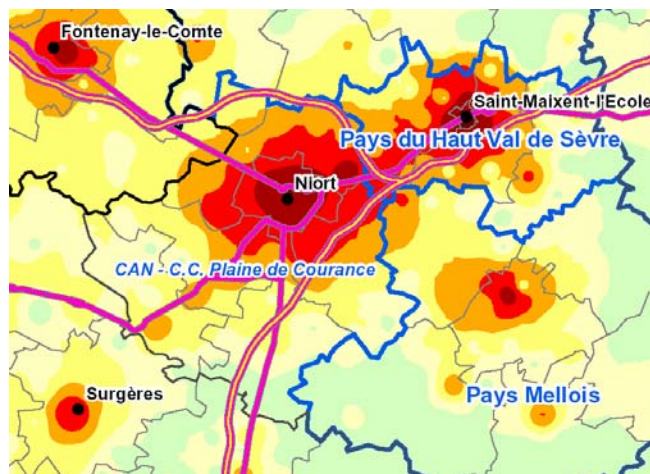
L'agglomération Niortaise constitue le principal pôle d'attractivité et correspond au secteur le plus dense en termes de population.

Les communes du Pays Mellois, relativement éloignées de l'agglomération Niortaise ne subissent pas au même degré ce phénomène de densification (**Bouin 15 hab/km²**) et conservent entièrement leur caractère rural.

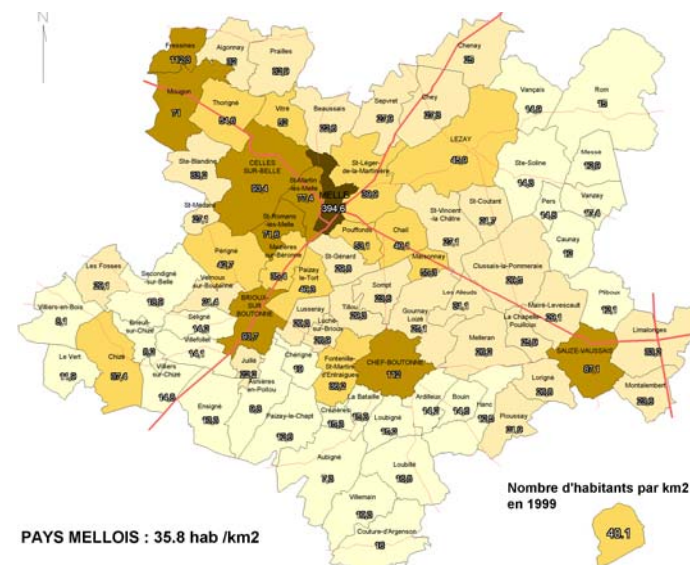
Évolution démographique des arrondissements de 1990 à 1999



La densité : l'étoile Niortaise



La densité des communes du Pays Mellois



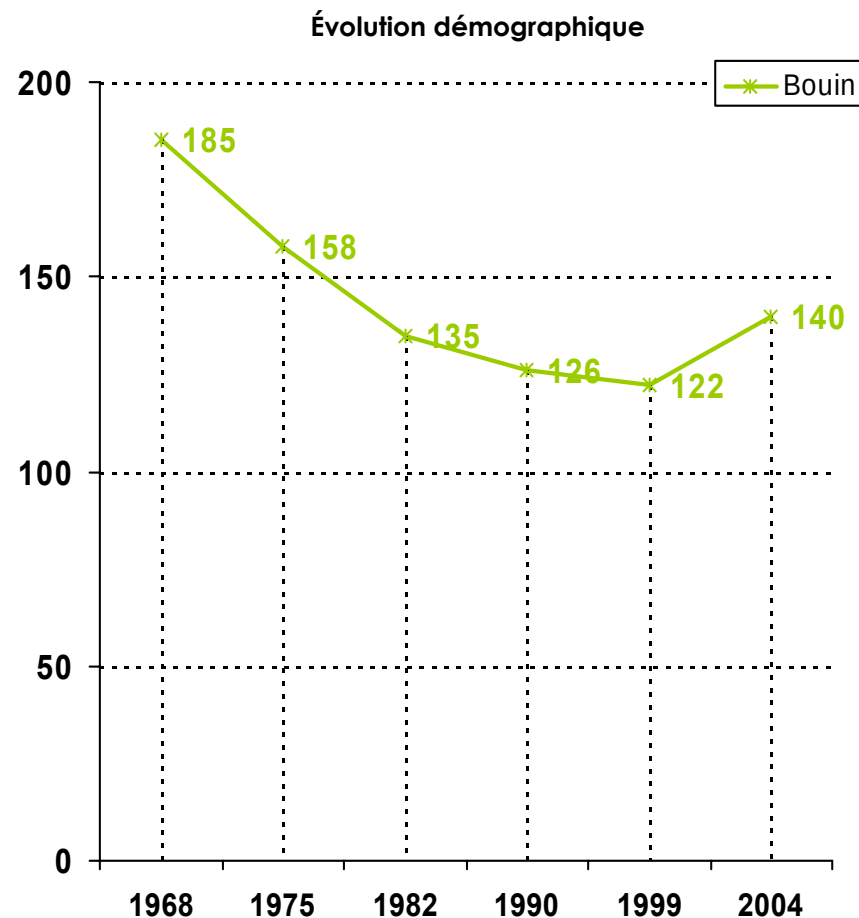
B° L'évolution démographique de la commune

En outre, de 1960 à 1999, la Communauté de Communes du Cœur du Poitou a connu une baisse démographique continue. Elle a enregistré ainsi une perte de plus de 2000 habitants en 40 ans. Mais ce phénomène tend à ralentir (taux de variation moins négatif: passé de -0,66% entre 1982 et 1990 à -0,58% entre 1990 et 1999).

Aujourd'hui, au regard des premiers résultats des recensements complémentaires de l'INSEE, il semble qu'au contraire on assiste à une légère hausse de la population dans de nombreuses communes de la CdC.

L'évolution démographique de la commune de Bouin illustre parfaitement ce phénomène.

En effet, de 1968 à 1999, la population n'a cessé de diminuer passant de 185 à 122 habitants. Mais depuis 1999, on assiste à une augmentation relativement forte de la population puisqu'en moins de 5 ans la commune a affiché un gain de près de 20 habitants soit une moyenne positive de 4 par an.



C° Les mécanismes d'évolution

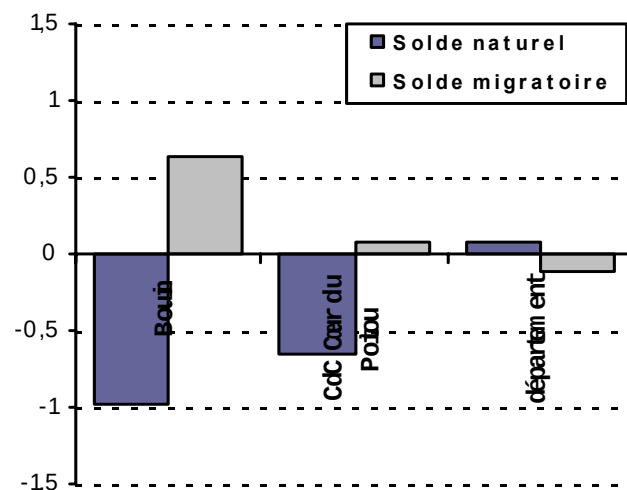
A l'image des taux observés à l'échelle de la Communauté de Communes (- 0.7%) **la commune présente un solde naturel négatif contrairement au département (+0.1%)**.

En revanche, **son solde migratoire est positif ce qui signifie bien que la commune est attractive du point de vue résidentiel**.

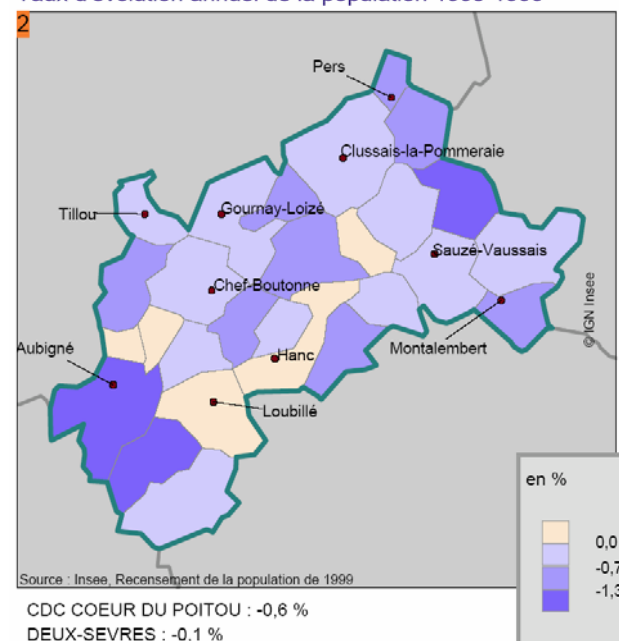
Sur la période de 1990 à 1999, Bouin affichait un taux de variation annuel négatif comparable à l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.

Mais de 1999 à 2004, ce taux s'est brutalement inversé passant à + 2.79% correspondant à un gain de 20 habitants. **Il s'agit d'une augmentation rapide.**

Taux de Variation annuel %	Bouin	CdC
De 1990 à 1999	-0.36	- 0.58
De 1999 à 2004	2.79	-



Taux d'évolution annuel de la population 1990-1999



D° L'âge de la population

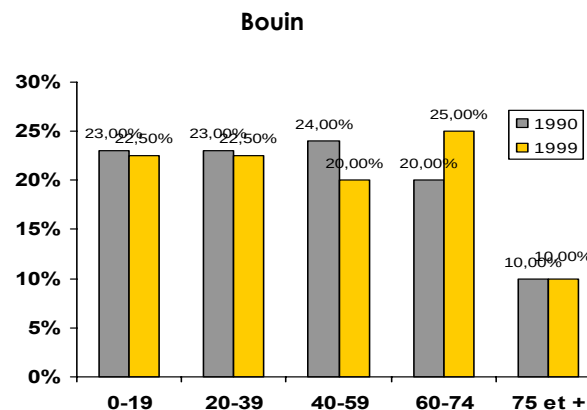
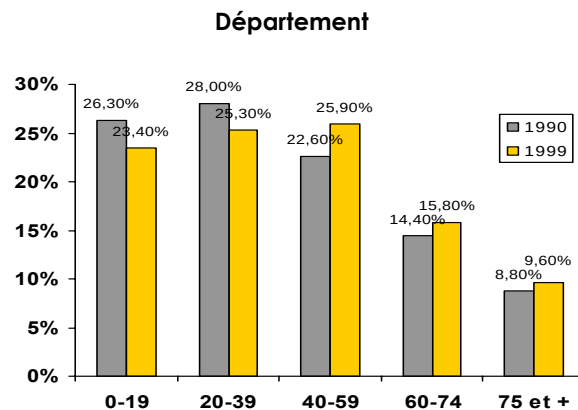
Contrairement à bon nombre de commune de la Communauté de Communes, Bouin ne présente pas une forte diminution des tranches d'âges les plus jeunes. En effet, de 1990 à 1999, la proportion des 0-39 ans s'est maintenue et représente 50% de la population communale.

Néanmoins, la part des 60 – 74 ans a progressé; selon les chiffres de 1999, 35% de la population communale avaient plus de 60 ans.

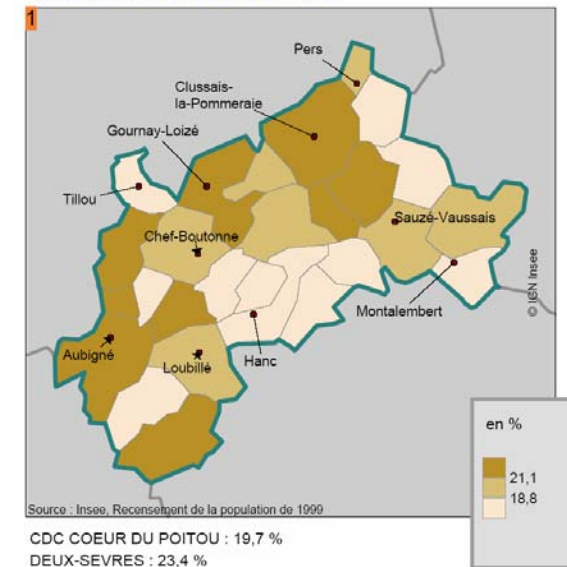
La proportion des plus de 75 ans s'est maintenue à 10% ce qui est légèrement supérieur à la proportion observée à l'échelle du département. Celle-ci devrait inexorablement augmenté...

Force est de constater un équilibre relatif entre les tranches d'âges.

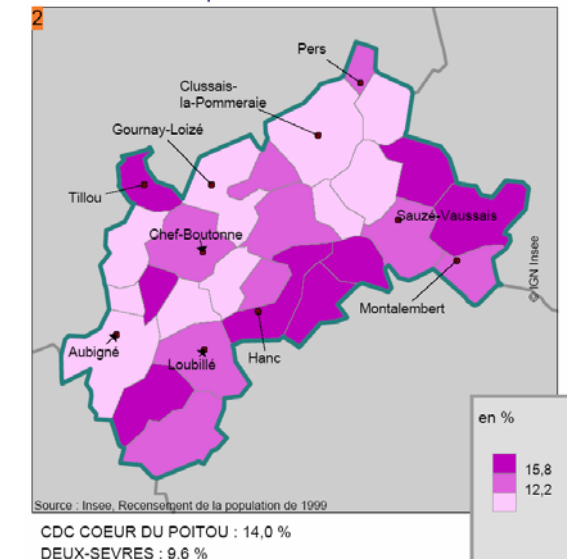
Répartition de la population par tranches d'âge



Part des moins de 20 ans en 1999



Part des 75 ans ou plus en 1999



E° Les ménages de la commune

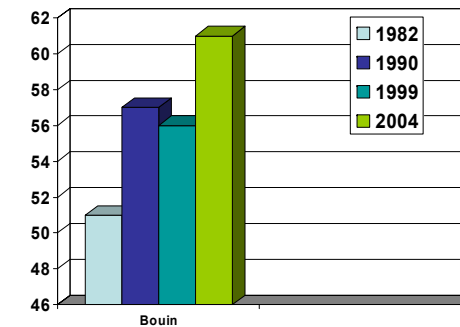
A l'image de l'évolution démographique communale, Le nombre de ménages a augmenté depuis 1999 passant de 56 à 61.

Parallèlement, la taille des ménages a diminué depuis 1982 mais contrairement aux autres communes de la communauté de communes, elle stagne et a même légèrement augmenté depuis 1999.

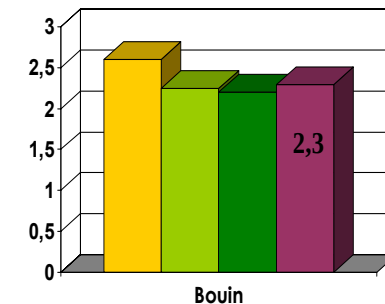
Au final, la taille des ménages oscille aux abords de 2,3 personnes par ménage ce qui correspond au nombre de personnes par ménage à l'échelle de la Communauté de Communes qui s'élève à 2,4.

A l'image du département la part des ménages de 2 et 1 personnes est largement majoritaire puisqu'elle correspond à près de 70% des ménages de la commune.

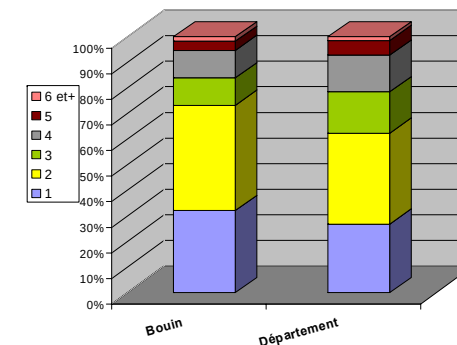
Évolution du nombre de ménages



Évolution de la taille des ménages



Répartition des ménages selon leur nombre de personne



A° Le taux d'activité et le taux de chômage

Le taux d'activité de la commune est inférieur aux taux observés à l'échelle de la Communauté de Communes (44.5%) et du Département (54,2%) même si ce dernier figure parmi les meilleurs sur la communauté de communes.

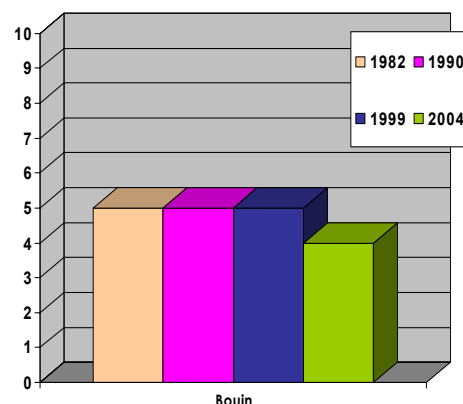
En effet, la commune affiche un taux d'activité de plus de 40%.

En outre, le nombre d'actifs ayant un emploi s'élevait à 45 en 1999. Quant au nombre de demandeurs d'emplois, il a diminué depuis 1990. La commune compte en 2004, 4 demandeurs d'emplois contre 5 en 1990.

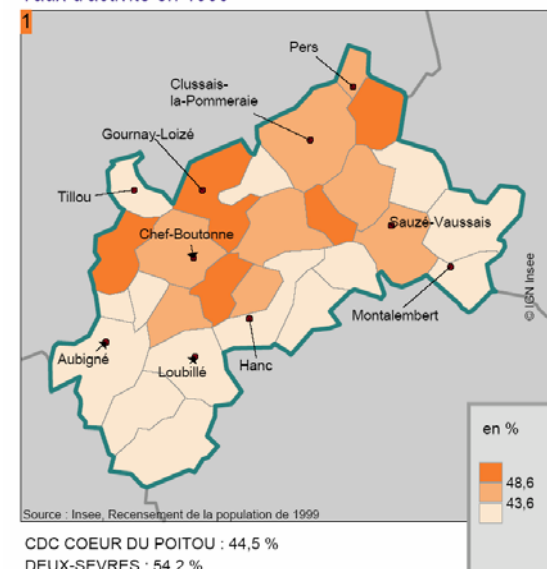
Le taux de chômage à l'échelle de la Communauté de communes s'élève à **13.5%**. Il est légèrement supérieur à celui du département de 11% en 1999.

Le taux de chômage sur la commune est peu élevé, il est inférieur à 7%.

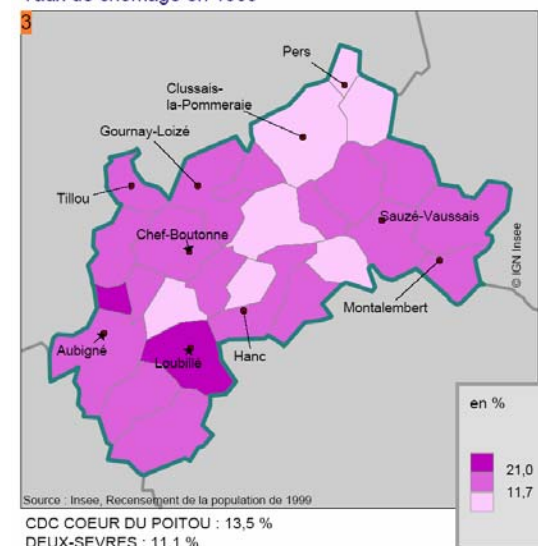
Évolution du nombre de demandeurs d'emplois



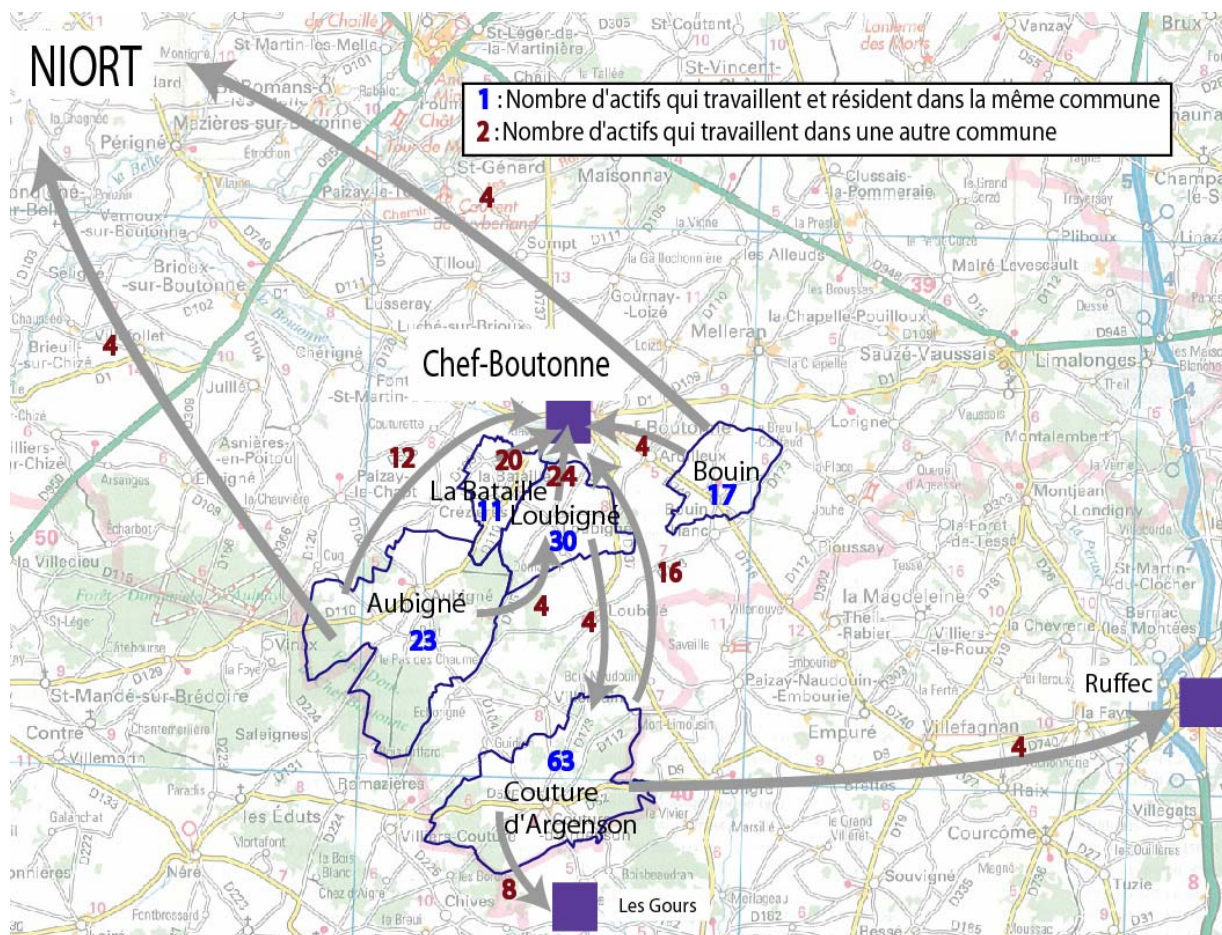
Taux d'activité en 1999



Taux de chômage en 1999



B° Les migrations des actifs



Les habitants des communes du Cœur du Poitou sont **mobiles**.

Les migrations pendulaires (domicile – travail) sont nombreuses.

En effet, concernant Bouin, les actifs ayant un emploi l'occupent pour plus de 60% en dehors de leur commune de résidence.

En 1999, 28 habitants travaillaient en dehors de la commune.

Quelques habitants travaillent ainsi à Chef – Boutonne et au-delà à Niort.

Source : RGP 1999 INSEE

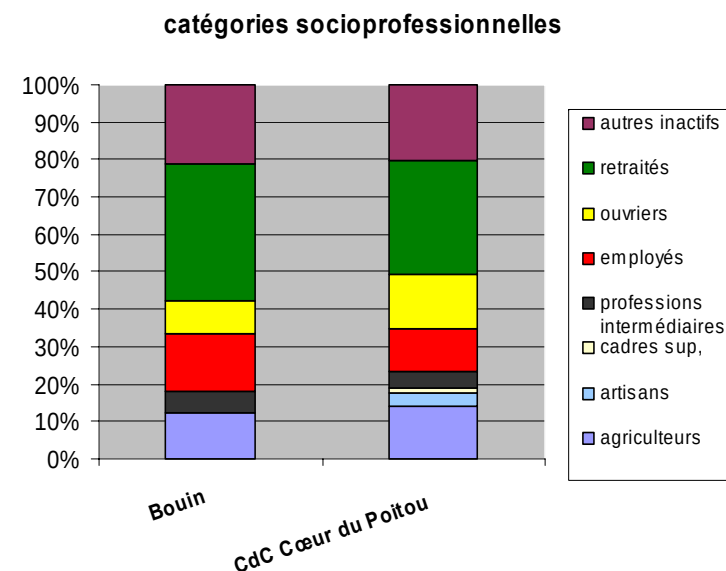
	Actifs ayant un emploi	Actifs travaillant sur une autre commune	
Bouin	45	28	62.2%

A° Les catégories socioprofessionnelles

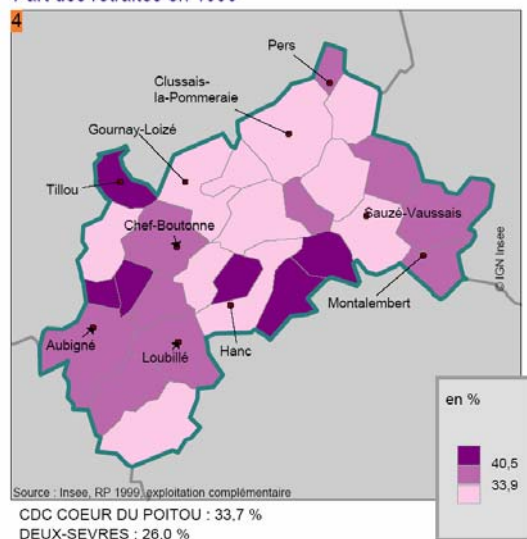
Les catégories socioprofessionnelles les plus importantes sur la commune comme sur l'ensemble de la Communauté de communes sont **les retraités** et **les autres inactifs** qui constituent près de 60% de la population.

En 1999, la part des retraités est particulièrement élevée atteignant les 40%.

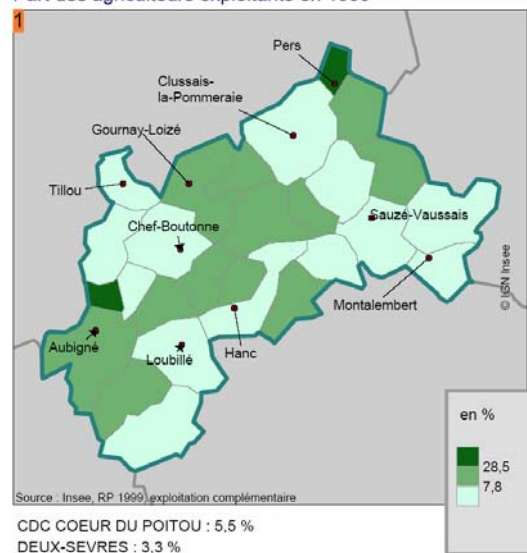
Concernant les catégories professionnelle, les employés sont les plus nombreux sur la commune, ils devancent les agriculteurs, les ouvriers et professions intermédiaires.



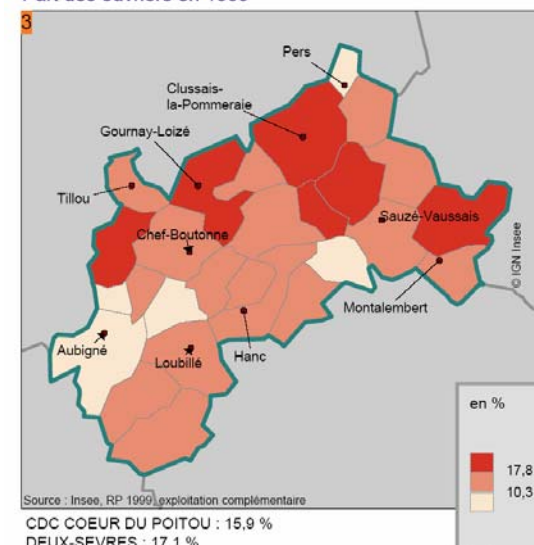
Part des retraités en 1999



Part des agriculteurs exploitants en 1999



Part des ouvriers en 1999



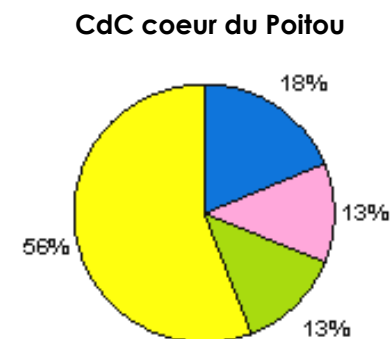
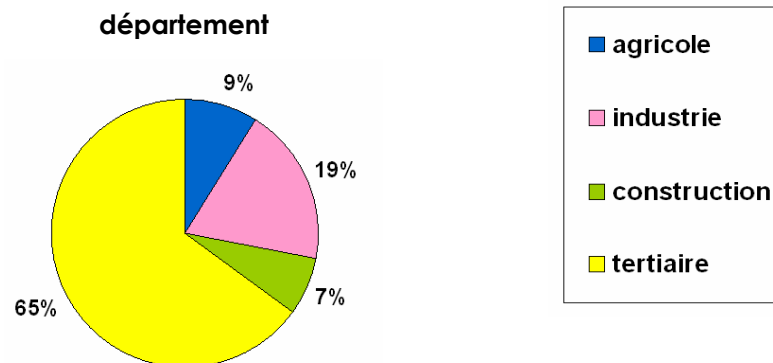
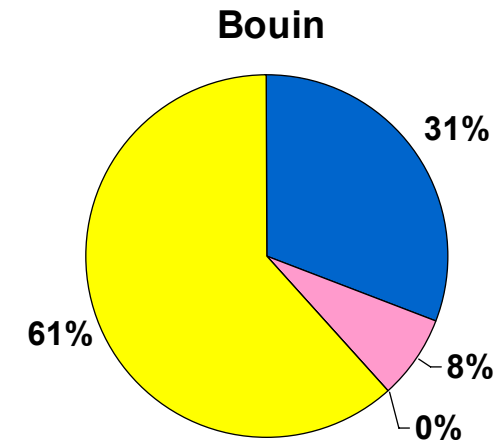
B° Les secteurs d'activités

A Bouin, les quatre secteurs d'activités ne sont pas représentés.

Le secteur de la construction n'apparaît pas sur la commune. Selon les chiffres du RGP de 1999 de l'INSEE, le tertiaire est le secteur le plus important.

La part de l'agriculture est notable et supérieure à celle observée à l'échelle de la communauté de communes. Celle-ci conserve un **caractère rural fort** qui se traduit par la **part non négligeable de l'agriculture** qui emploie **18 % des actifs en moyenne**.

Cette **proportion** est **supérieure à celle du département** à l'échelle duquel le secteur tertiaire prédomine avec plus de 65% des actifs alors que le secteur agricole ne représente que 9%.



C° L'agriculture

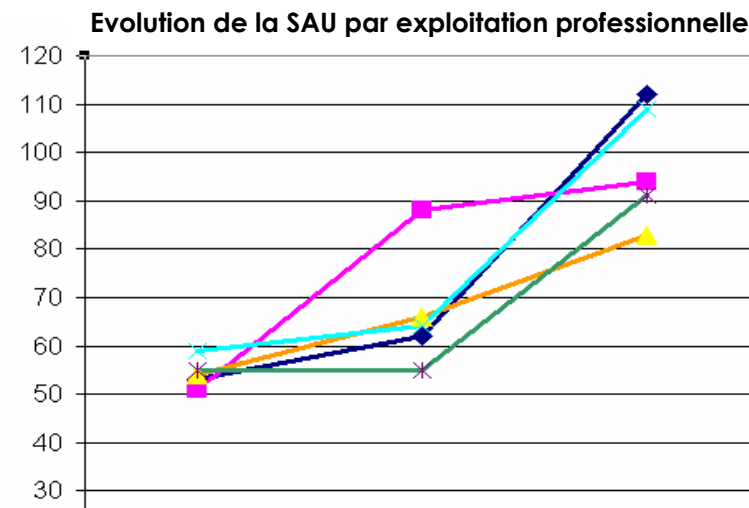
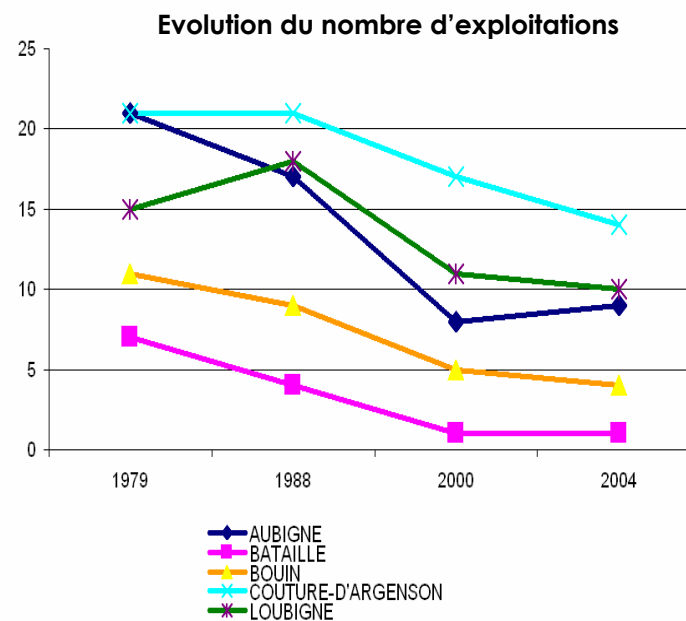
Les données sont issues du recensement agricole général de 2000 effectué sur la base de déclarations individuelles. Ces données ont fortement évolué depuis. Enfin l'étude a été menée en commun avec les communes d'Aubigné, de Bouin, Couture d'Argenson et Loubigné.

Phénomène global, **depuis 1979, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles ne cesse de diminuer**. Il se maintient depuis 2000.

Le nombre d'exploitations sur la commune de Bouin est passé de 11 à 4.

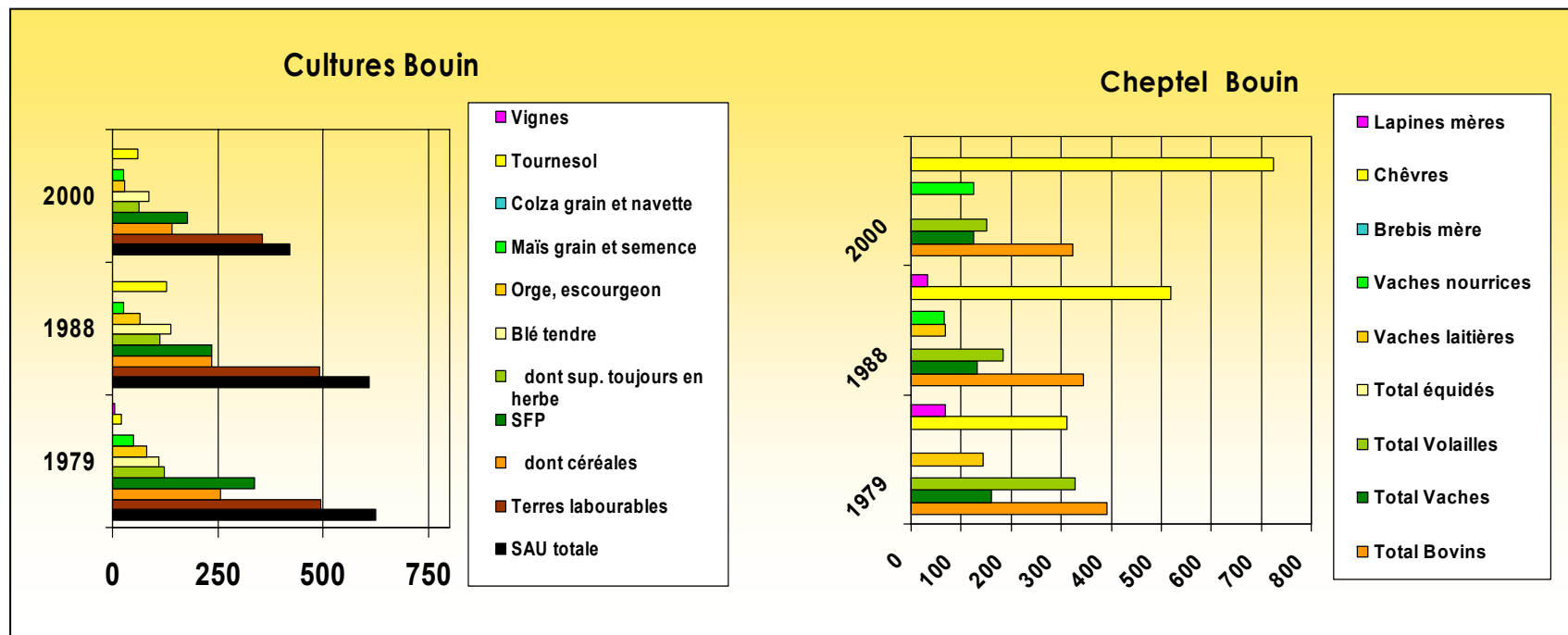
Parallèlement la **Surface Agricole Utile par exploitation professionnelle augmente fortement**.

Alors qu'elle s'élevait à une cinquantaine d'hectares en 1979, elle oscille désormais entre **80 et 110** ha par exploitation.



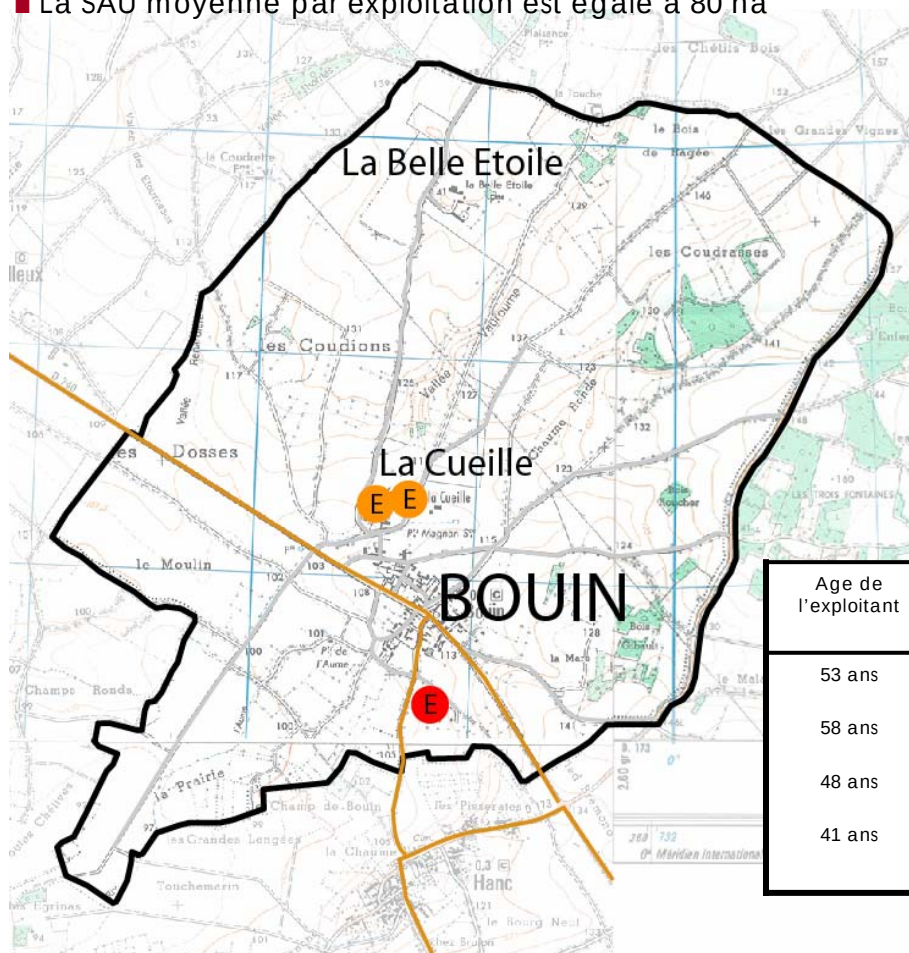
b) Les chiffres

- La SAU totale utilisée par les exploitations est de 422 ha et diminue depuis 1988.
- Les cultures sont encore diversifiées
- Les cultures du blé et du tournesol dominant
- L'élevage de chèvres et de vaches nourrices est en constante progression alors que l'élevage de vaches laitières baisse
- Le nombre de bovins stagne



b) Les exploitations

- Bouin compte 4 exploitations : aucune ne se situe dans le bourg
- Toutes pratiquent l'élevage de chèvres (route du fromage de chèvre) : plus de 100 bêtes
- La moyenne d'âge des agriculteurs est de 50 ans
- La SAU moyenne par exploitation est égale à 80 ha



Age de l'exploitant	SAU (ha)	Statut	Localisation	Production, Cheptel	Perspectives	Classée/non classée
53 ans	47	Indiv.	Bourg	150 chèvres	Pas de repreneur	Non classée
58 ans	60	Indiv.	Bourg	160 chèvres et 22 vaches	Pas de repreneur	Non classée
48 ans	64		Bourg	180 chèvres et 40 vaches	Pas de repreneur	Non classée
41 ans	150			130 chèvres et 70 vaches		classée

3^{ème} partie du diagnostic

Le parc de logements et le
fonctionnement urbain

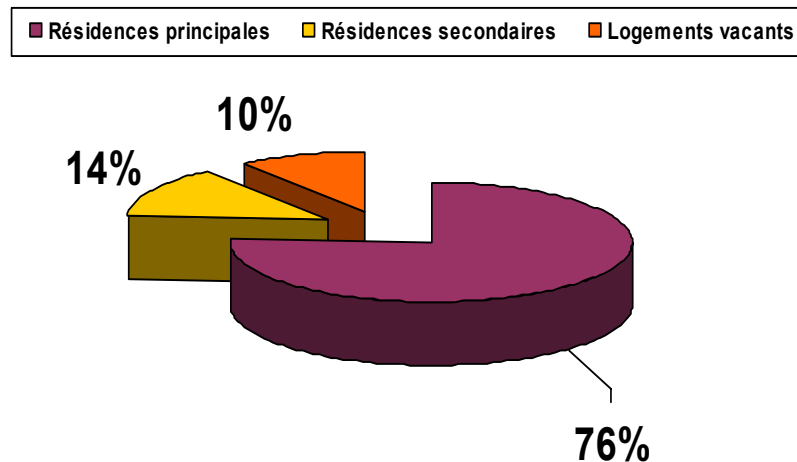
A° Le parc de logements de la communauté de communes par catégorie

Le parc de logements de la Communauté de Communes du Cœur du Poitou se compose de 6332 logements.

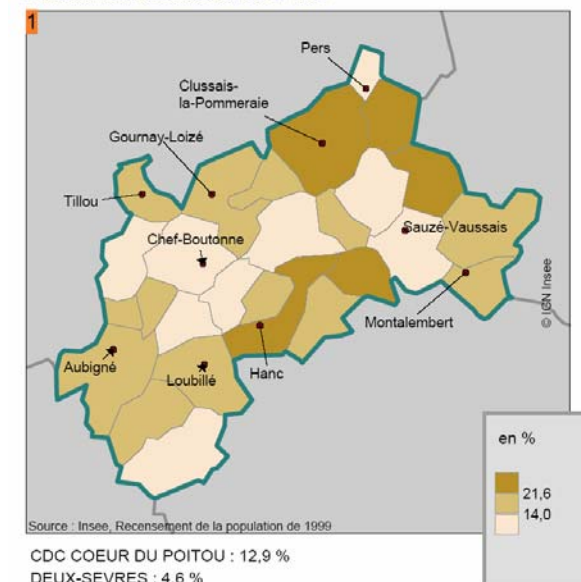
Il comprend 4871 résidences principales soit 76%

La CdC présente également une part importante de logements vacants à hauteur de 10%.

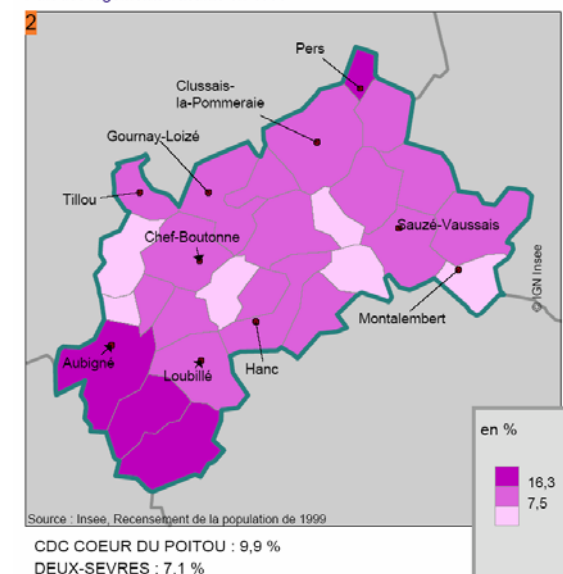
A l'échelle de la CdC, plus de 97% des logements sont individuels.



Part des résidences secondaires en 1999



Part des logements vacants en 1999



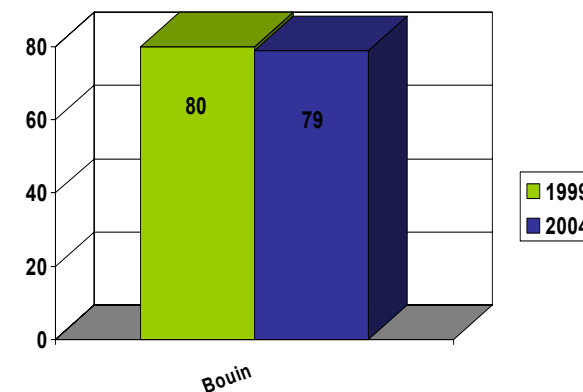
B° Le parc de logements de la commune par catégorie

Le nombre de logement sur la commune stagne à hauteur de 80.

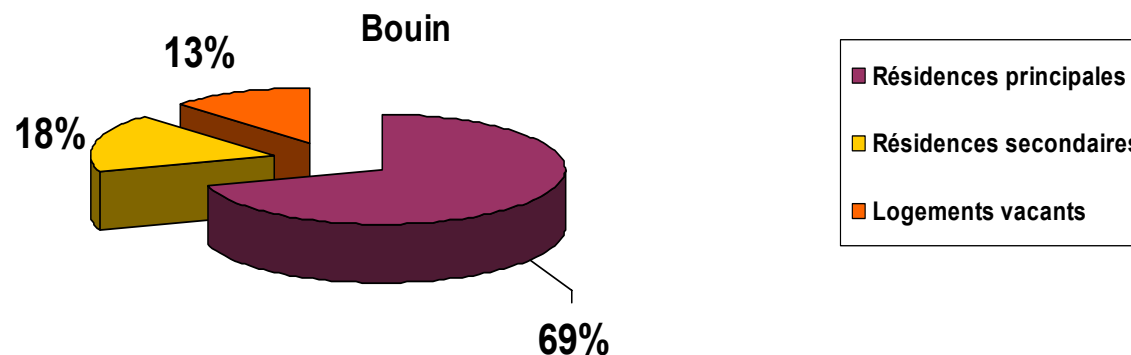
En 1999, le parc de logements de la commune est constitué à 69% de résidences principales. A souligner la part notable de logements vacants (13%) et de résidences secondaires (18%).

Le parc de logement a toutefois beaucoup évolué depuis 1999 puisque **le nombre de logements vacants a diminué au profit des résidences principales** qui représentent 77%.

Évolution du Nombre de logements



Le statut d'occupation des logements en 1999



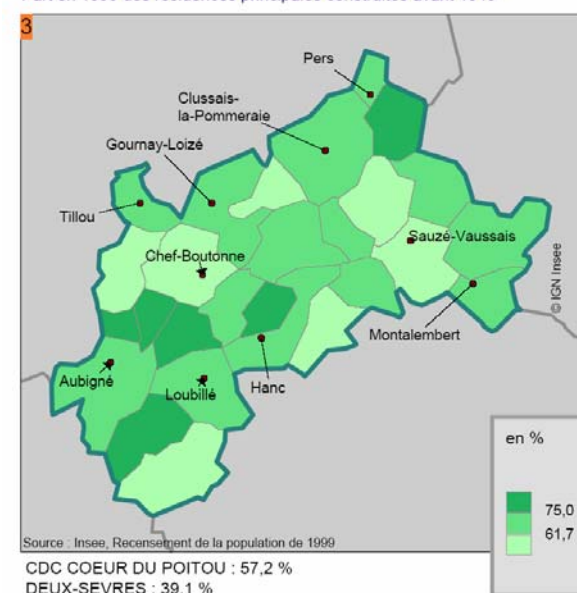
C° Age et taille des logements

A l'échelle de la **Communauté de Communes** plus de **57%** des résidences principales ont été construites avant 1949. Alors que sur l'ensemble du département ce taux n'est que de 39 %.

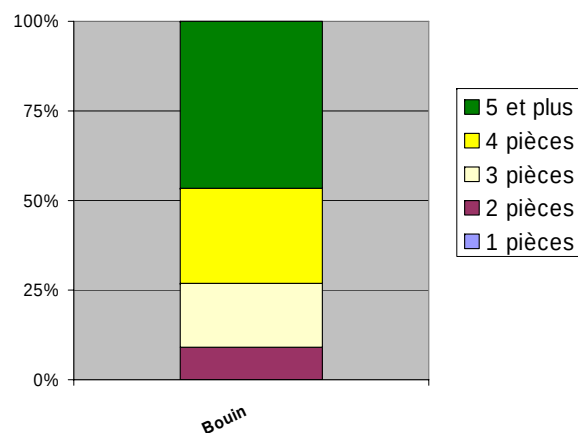
Le parc de logements de la commune se caractérise par son ancienneté. Les constructions d'avant 1949 représentent plus de **70 %** des résidences principales.

Ces résidences principales sont surtout constituées de **grands logements** puisque **plus de 40% comportent 5 pièces et plus**.

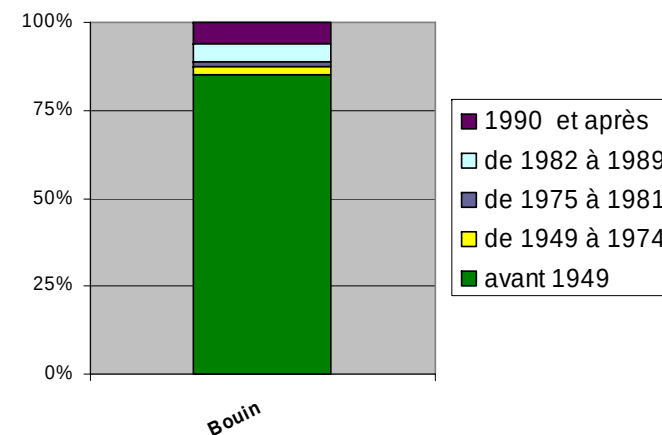
Part en 1999 des résidences principales construites avant 1949



Taille des logements



Age des logements



D° Le statut d'occupation des logements

Les logements de la commune sont à **80% occupés par leurs propriétaires**. La part des propriétaires est donc plus importante qu'à l'échelle de la CdC et du département (à l'exception de Couture d'Argenson)

Parallèlement, la part des locataires de 4% est inférieure à celle observée à l'échelle du département

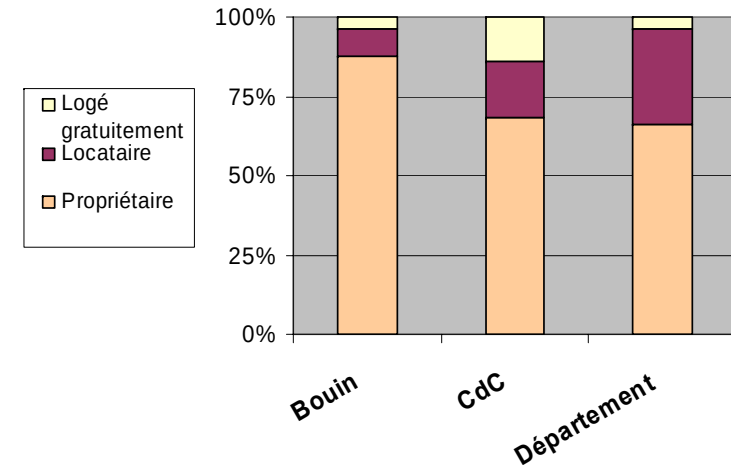
On ne recense aucun logement locatif social.

Le parc de logements de la commune est composé à plus de **95% de maisons individuelles**.

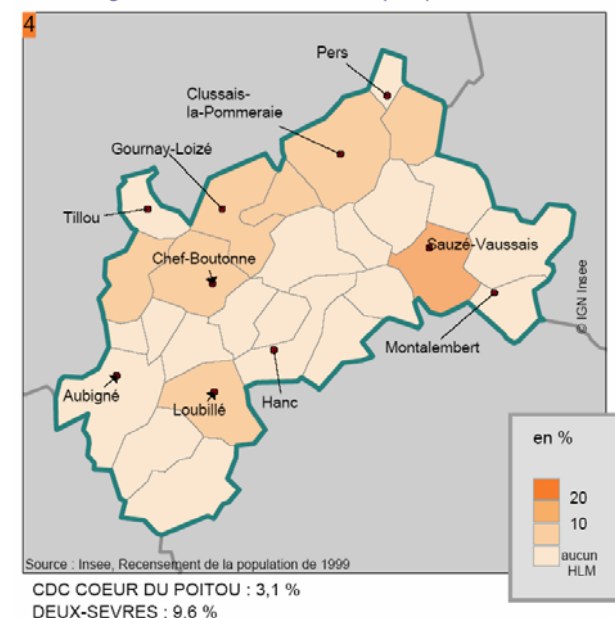
Le niveau de confort est raisonnable et en lien avec l'ancienneté des constructions.

Le confort des résidences principales		
	Bouin	
Ni baignoire ni douche	4	(7%)
Sans chauffage central	18	(32%)
Nombre de Rés.principales	56	

Statut d'occupation



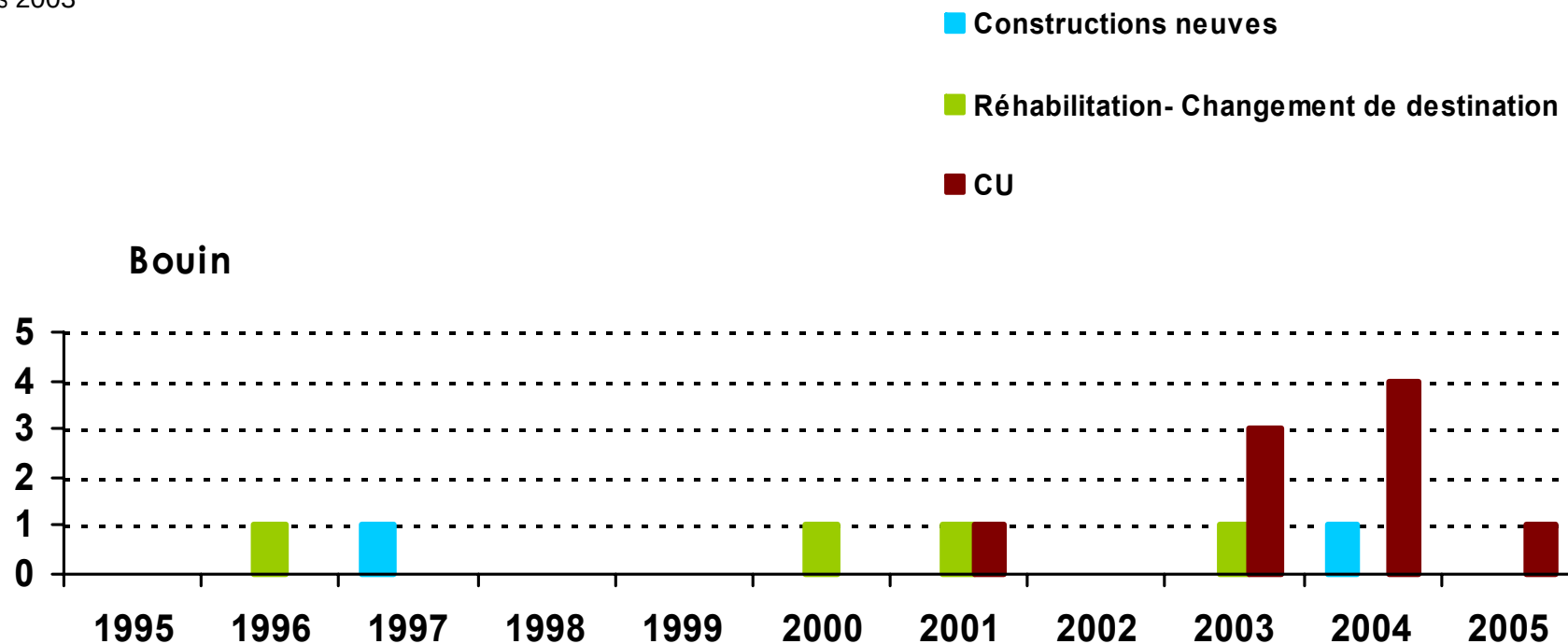
Part des logements HLM dans les résidences principales en 1999



E° Le rythme de la construction

A l'image de la dynamique positive entamée sur la CdC Cœur du Poitou et l'ensemble du Pays Mellois, la population communale tend à augmenter passant de 122 à 140 habitants entre 1999 et 2004. Or depuis 1995, la commune n'a compté que **2 constructions neuves**. Les principales opérations effectuées correspondent à des réhabilitations et des changements d'affectation.

Alors que la demande de certificats d'urbanisme pour la construction d'habitations quant à elle, est à hauteur de 3 à 4 par an depuis 2003



A° Les ensembles bâtis vus du ciel



La Belle étoile



La Cueilie

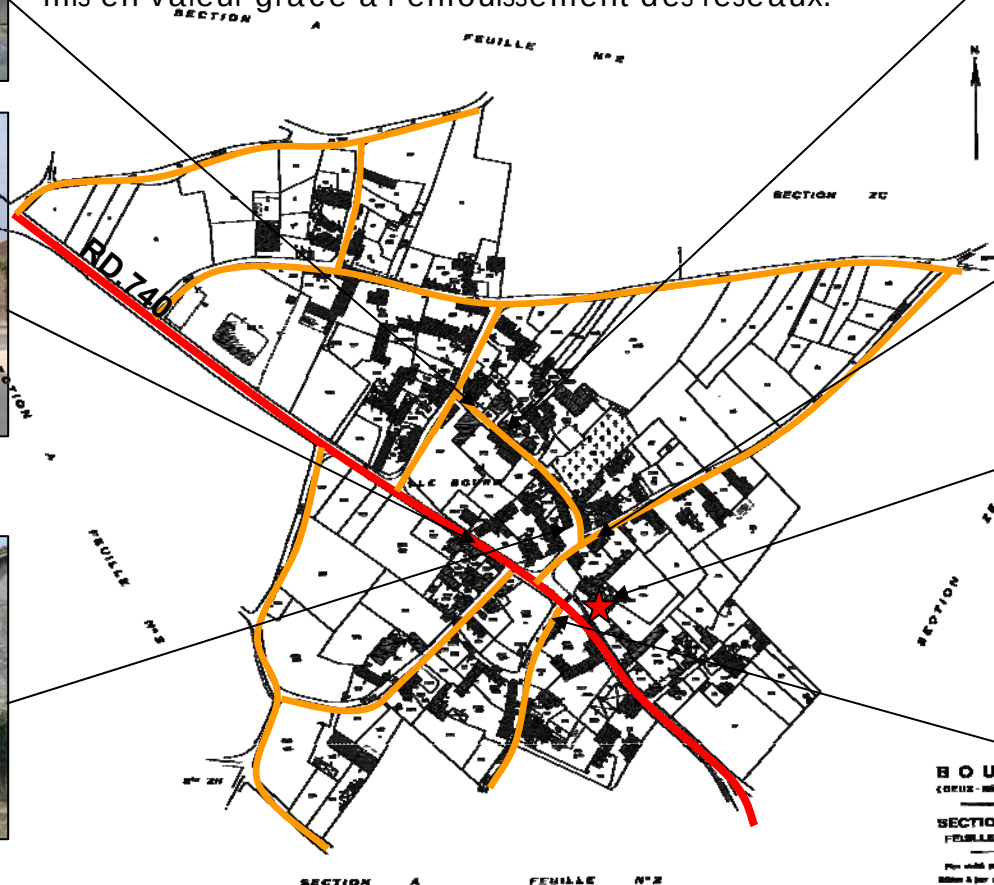


B° Morphologie



Le bourg s'organise **de part et d'autre de la RD.740** où se sont constitués de **petits îlots denses**. Le bâti ancien y est implanté à l'alignement sans ouverture du côté des espaces publics ce qui confère aux rues un caractère étroit et très minéral.

Le bâti vernaculaire y est de qualité (murs en moellons) et mis en valeur grâce à l'enfouissement des réseaux.



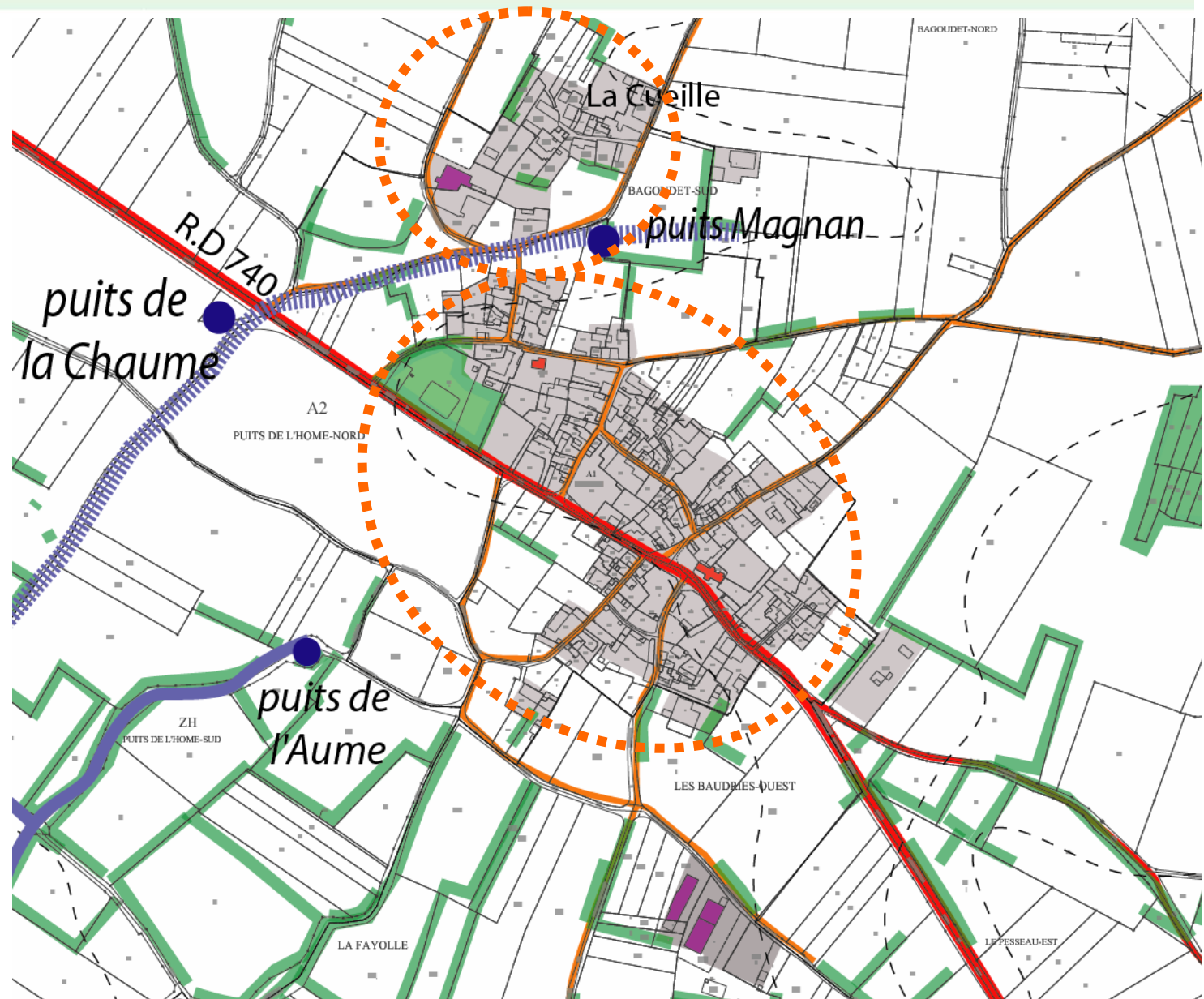
Le bourg est implanté dans un cadre arboré et bocager.

Au fil des temps, il a conservé sa morphologie originelle compacte et dense.

Il ne se dégage pas une forte centralité dans le bourg.

La principale place est celle de l'Eglise le long de la RD.740; Celle-ci coupe le bourg en deux ensembles de taille déséquilibrée. En effet, c'est au Nord de la Voie que le bâti est plus étendu.

Les Puits Magnan et La Chaume génèrent des terres humides qui compromettent les extensions d'urbanisation.



Le développement du bourg **est contraint par :**

- La présence d'un secteur humide au Nord aux portes de la Cueilie mais qui permettra **d'affirmer une coupure nette d'urbanisation entre le bourg et le village**

- Le périmètre de protection des 500m autour de l'église et la **covisibilité entre le clocher et les terrains du sud du bourg** qui **exige** un certain nombre de précautions et de **la qualité architecturale**.



Terrains humides au Nord du Bourg



Terrains au Sud Ouest du bourg



Terrains au Sud du bourg

IV . LES ENJEUX



IV . LES ENJEUX



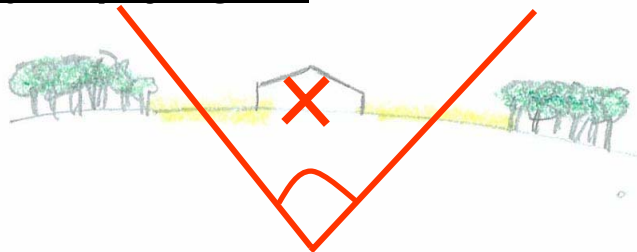
A° Rappel des enjeux au regard des lois S.R.U et U.H

Les **enjeux suivants sont listés et répondent en tout point aux attendus du Code de l'Urbanisme** tels qu'issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ainsi que la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003:

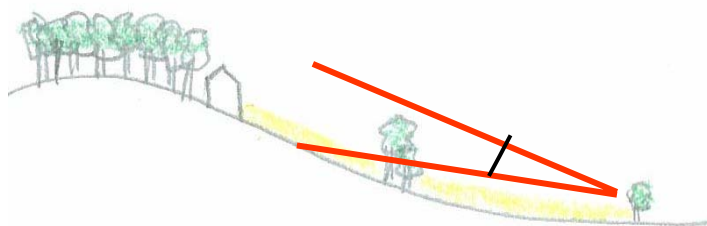
- conforter l'urbanisation existante pour **protéger les sols agricoles et la lisibilité du paysage**
- prendre en compte **les secteurs à forte sensibilité paysagère et environnementale**
- prendre en **compte les contraintes topographiques**
- **préserver l'image identitaire du bourg et les points de repère tels que les églises**
- préserver **le patrimoine architectural rural**
- **préférer une urbanisation en épaisseur plutôt qu'étirée le long des voies** pour des raisons de sécurité, de nuisances, de liaisons et de vie commune
- **optimiser le cas échéant les réseaux existants**
- **améliorer la sécurité le long des voiries routières** et résidentielles
- **maintenir les activités existantes** et en favoriser le développement éventuel
- **favoriser la réhabilitation des logements vacants** et la reconversion des locaux commerciaux vides

B° Les enjeux tels qu'issus du diagnostic

Les enjeux paysagers :



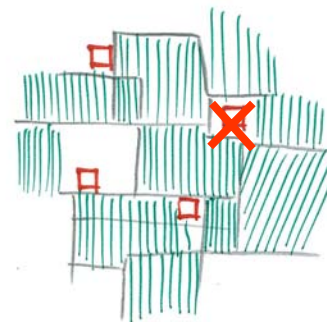
Préserver les ouvertures visuelles principales et l'unité des paysages



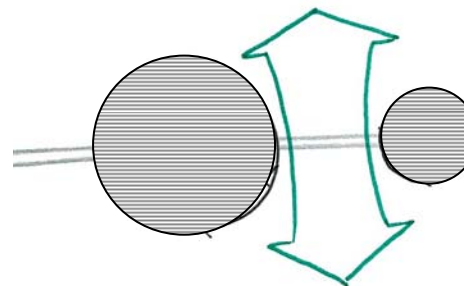
Prendre en compte la visibilité des constructions sur les hauteurs (adaptation au terrain naturel, volumétrie, coloration, plantation)



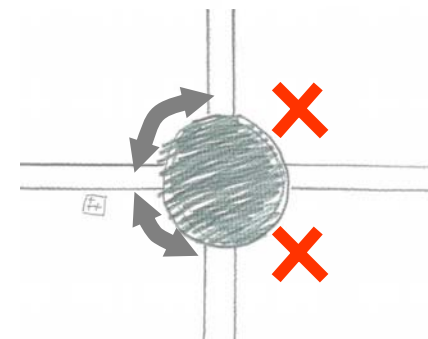
Privilégier une urbanisation compacte au niveau des villages et utiliser la végétation comme support d'intégration paysagère



Préserver l'unité de l'espace forestier (lutte contre le mitage)



Ménager des coupures d'urbanisation entre les villages



Lutter contre l'étirement pavillonnaire le long des entrées de bourg

Profil socio-économique :

-Amorcer ou poursuivre une croissance démographique, afin d'assurer le renouvellement de la population qui tend à vieillir par :

- *la création d'une attractivité aux yeux de la population du bassin d'emploi de chef Boutonne et même au-delà en confortant l'image d'une commune au cadre de vie agréable*
- *l'ouverture de terrains à bâtir de qualité*

-Soutenir l'activité agricole en place par :

- *le maintien des sièges d'exploitations en place (périmètre aux abords des bâtiments d'élevage afin de limiter les conflits avec les habitations)*
- *la mise en valeur d'un bâti identitaire et le développement de l'agrotourisme : route du fromage de chèvre*

-Conforter l'identité des bourgs : En concentrant les habitations dans le bourg, en encourageant à la rénovation des logements vacants

Le logement :

- Dans la poursuite de l'objectif de mixité et dans le souci de renouvellement des générations, il est important de diversifier l'offre en logement par :

- *une offre en petits logements (T2,T3) pour l'accueil de jeunes foyers, familles mono-parentales, personnes seules...*
- *une offre en logements locatifs sociaux ou privés (petits collectifs...) : Actuellement cette offre est considérée comme insuffisante*

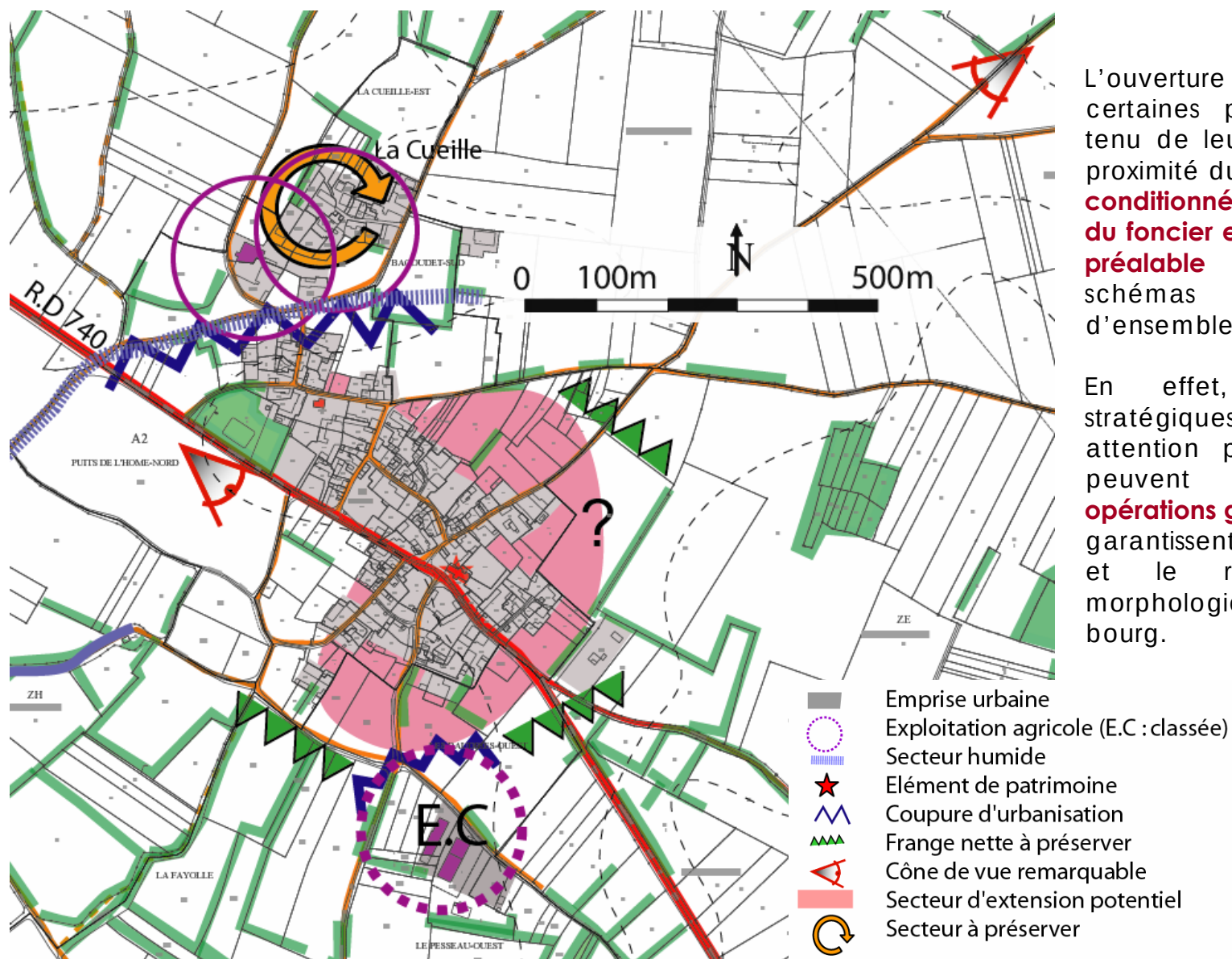
- Adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite

- Lutter contre la vacance et poursuivre la réhabilitation des logements vacants insalubres (OPAH)

- Maîtriser le rythme de la construction par une ouverture rationalisée de terrains à bâtir

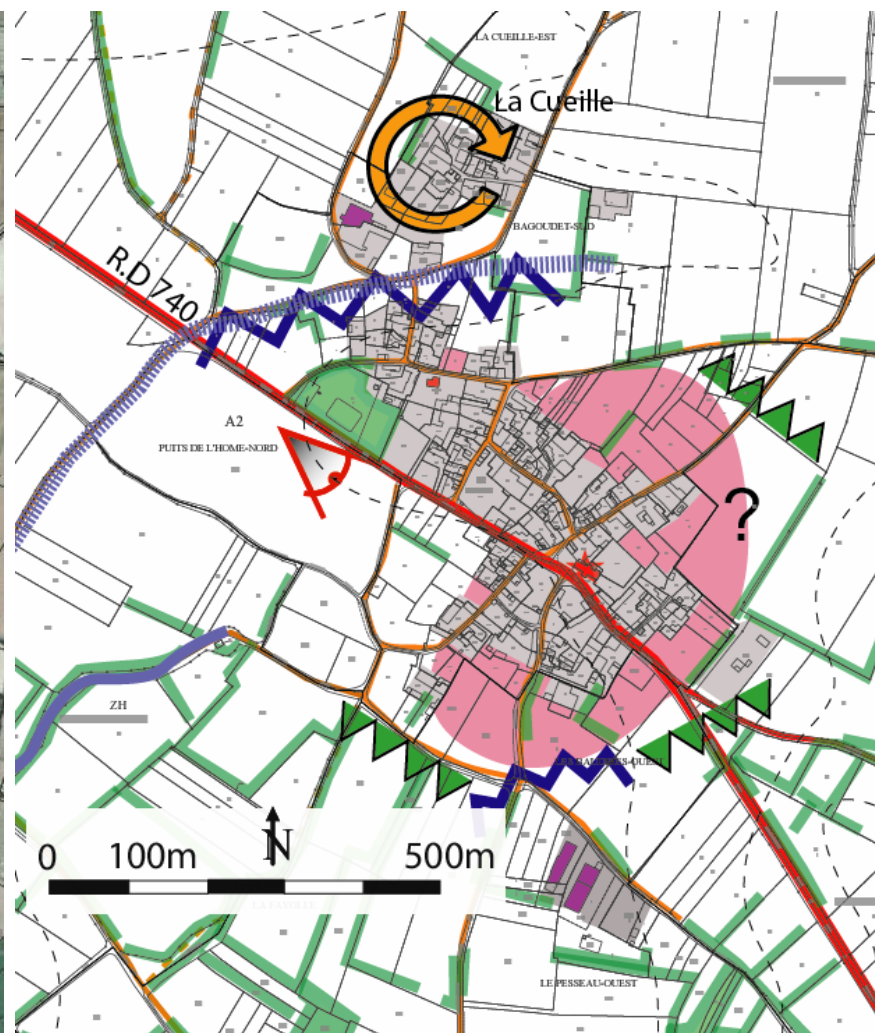
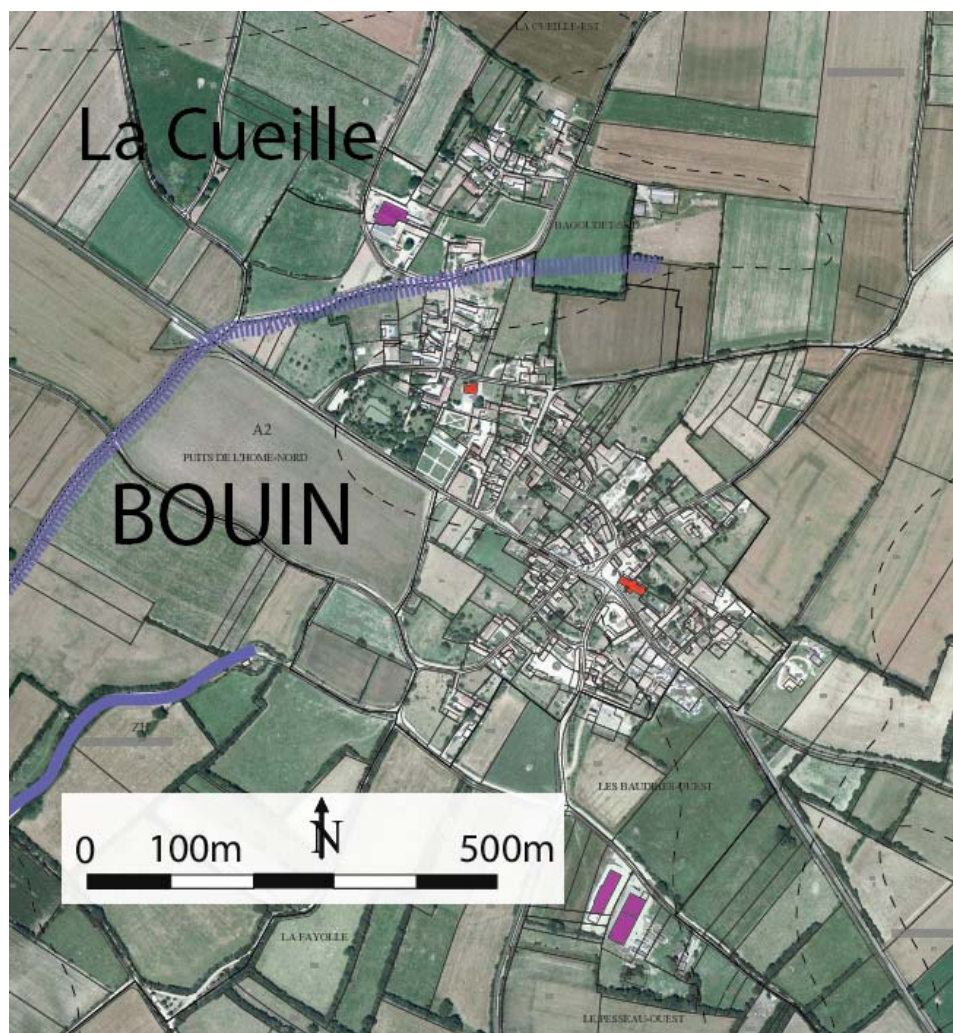
- Maîtriser le foncier pour se donner des possibilités d'actions dans le futur

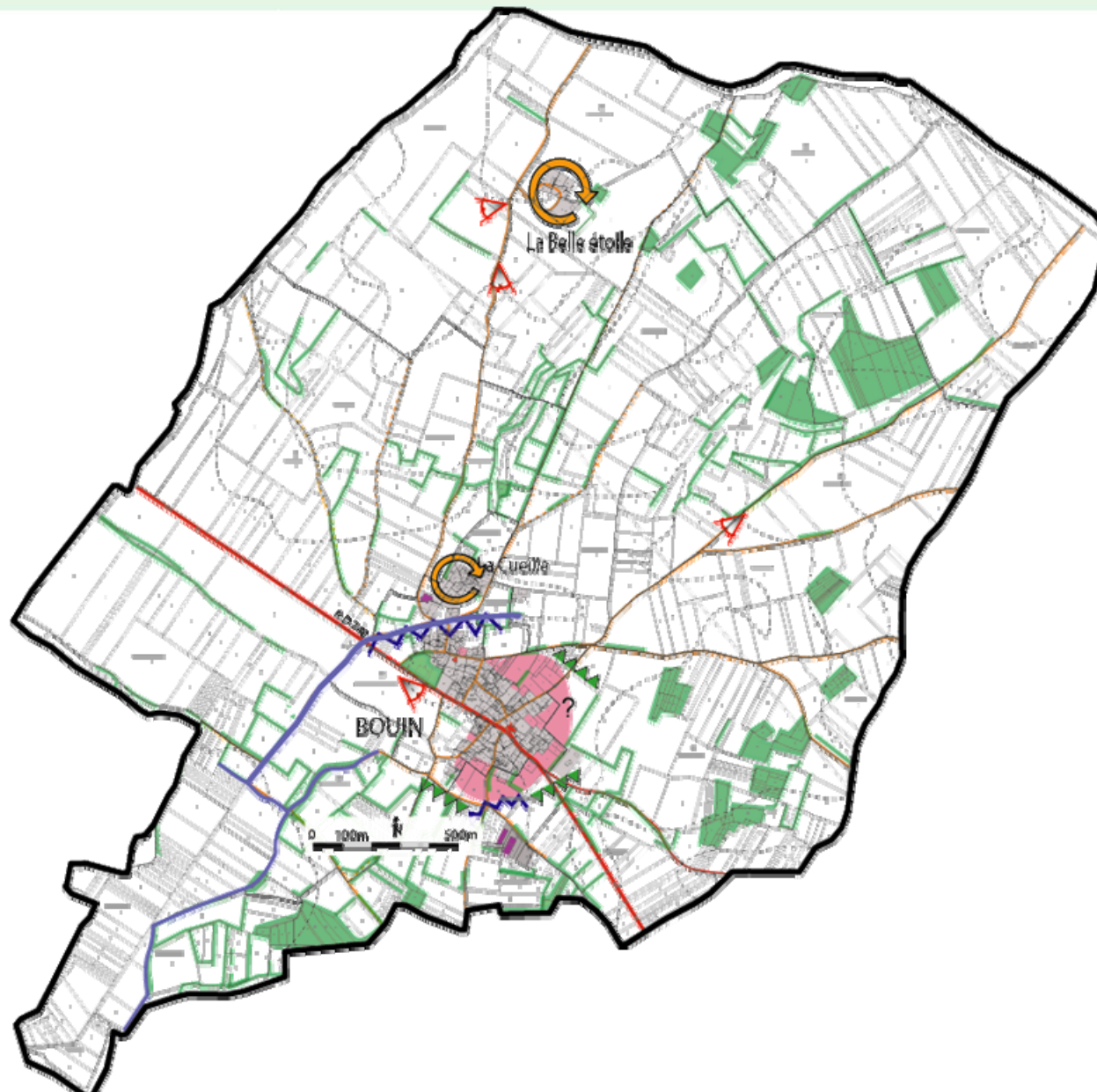
Soulignons que ces enjeux s'inscrivent dans la poursuite des objectifs du *PLH du Pays Mellois*.



L'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles, compte tenu de leur taille et de leur proximité du cœur ancien, est **conditionnée** par **une maîtrise du foncier et une organisation préalable** (élaboration de schémas d'organisation d'ensemble).

En effet, ces secteurs stratégiques méritent une attention particulière car ils peuvent accueillir des **opérations groupées** lesquelles garantissent une densification et le respect de la morphologie originelle du bourg.





L'objectif de la carte communale est de permettre à la commune de se développer en ouvrant une quantité adaptée de terrains à bâtir.

Afin d'évaluer les besoins de la commune, plusieurs hypothèses de développement ont été avancées.

Celles-ci sont effectuées en fonction de plusieurs facteurs :

- Une **superficie moyenne des terrains à bâtir de 1500 m²**
- Une **taille moyenne des ménages fixée à 2,3 personnes par foyer** (état actuel) à pondérer par les dynamiques actuelles de composition des ménages (diminution du nombre de personnes par foyer)
- La rétention foncière (à garder à l'esprit bien que difficilement quantifiable).

	Nombre de nouveaux logements par an	En 10 ans		
		Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)
HYPOTHESE BASSE	1	10	1.5	23
HYPOTHESE MOYENNE	2	20	3	46
HYPOTHESE HAUTE	3	30	4.5	69

Au final, la municipalité soucieuse de permettre le développement de Bouin, a opté pour l'hypothèse haute aboutissant à l'accueil de plus d'une soixantaine d'habitants d'ici 10 ans. Il s'agit d'atteindre le seuil des 200 habitants comme de par le passé. Dès lors 4.5 ha de terrains constructibles environ seront nécessaires. A cela s'applique un **coefficient de rétention foncière**, généralement considéré à hauteur de **1/3 de la surface totale de terrains constructibles** ce qui signifie que la carte communale devra afficher un minimum de 6 ha de terrains constructibles

V . LES CONTRAINTES A L'URBANISATION



V. Les contraintes pour la détermination des zones constructibles

Les servitudes d'utilité publique : Il s'agit de contraintes supérieures à l'aménagement

Code	Catégorie	Textes législatifs	Acte instituant la servitude	Gestionnaire
AC1	Servitude de protection des Monuments Historiques. Eglise de Bouin	-Loi du 31 décembre 1913 modifiée	22 octobre 1926	SDAP
I4	Servitudes relatives au transport électrique Ligne RTE 90KV Longchamp-Melle			RTE
EL 7	Servitude d'alignement RD 740 dans la traversée de Bouin	-	Décret du 8 août 1872	Conseil Général



Contraintes liées au patrimoine naturel et physique :

- **Topographie** : la commune est très légèrement vallonnée ce qui ne génère pas de problématique en terme de construction mais offre de belles perspectives notamment sur le bourg et son clocher, qu'il conviendra de préserver.
- **Hydrographie** : La commune est concernée par le SDAGE « Adour-Garonne » approuvé le 6 août 1996 qui définit les orientations fondamentales pour une gestion « équilibrée » de l'eau; La commune est précisément concernée par les mesures suivantes :
 - *Préserver la valeur biologique des zones vertes*
 - *Maintenir les espaces naturels d'épandage des crues*
 - *Réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.*
- **Milieu naturel** :

La commune est concernée par la ZNIEFF de type II n°665 « plaine de Brioux et de Chef-Boutonne ».

Plaine agricole (à vocation céréalière). Quelques prairies témoignent de l'ancienne activité d'élevage et quelques prairies humides demeurent.

Contraintes liées au patrimoine paysager et bâti :

- Les enjeux liés au paysage concernent tout particulièrement le bourg et les hameaux. Les **notions de covisibilité** et de **préservation des unités paysagères** sont à prendre en compte pour l'ensemble des zones potentiellement constructibles.
- **L'église de Bouin a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 22 octobre 1926.** Il est donc indispensable que tous projets d'aménagement soit visé par l'Architecte des Bâtiments de France.
- La commune compte six entités archéologiques

entités archéologiques



Base Patriarche

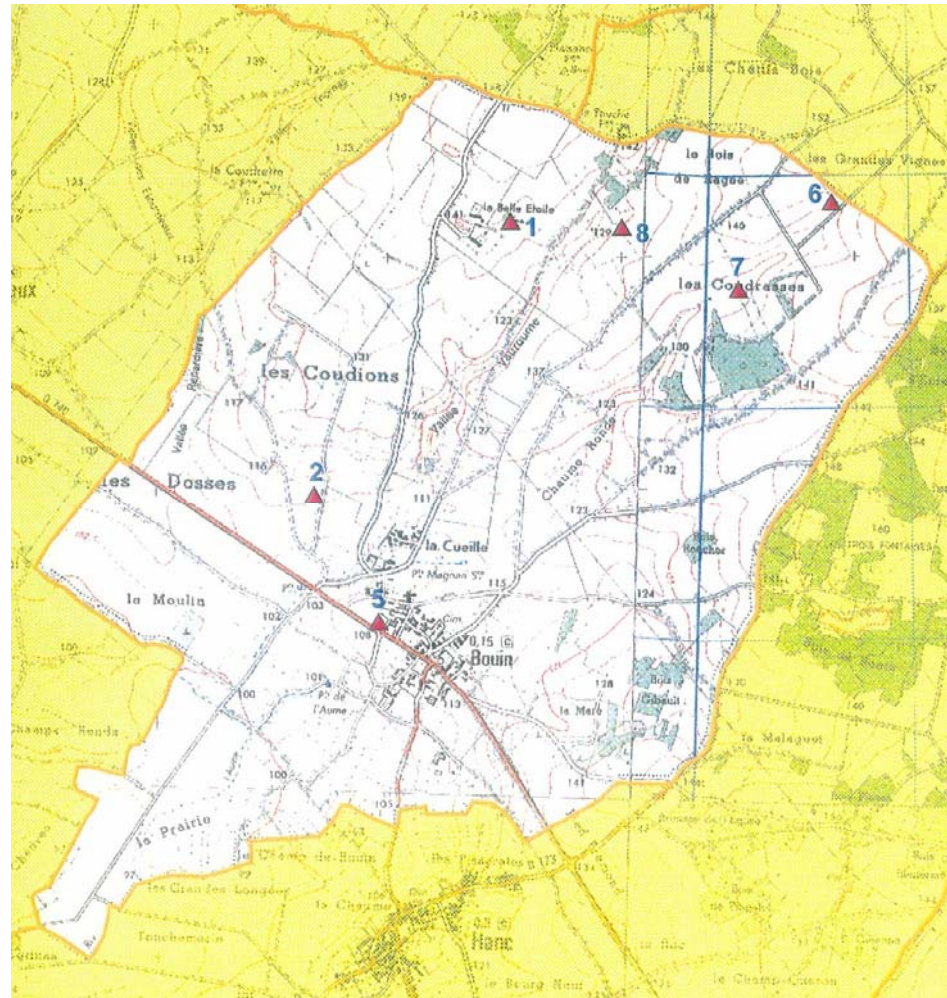
Commune (s) : BOUIN

Département(s) : DEUX-SEVRES

Nombre d'entités : 6

27/6/2005

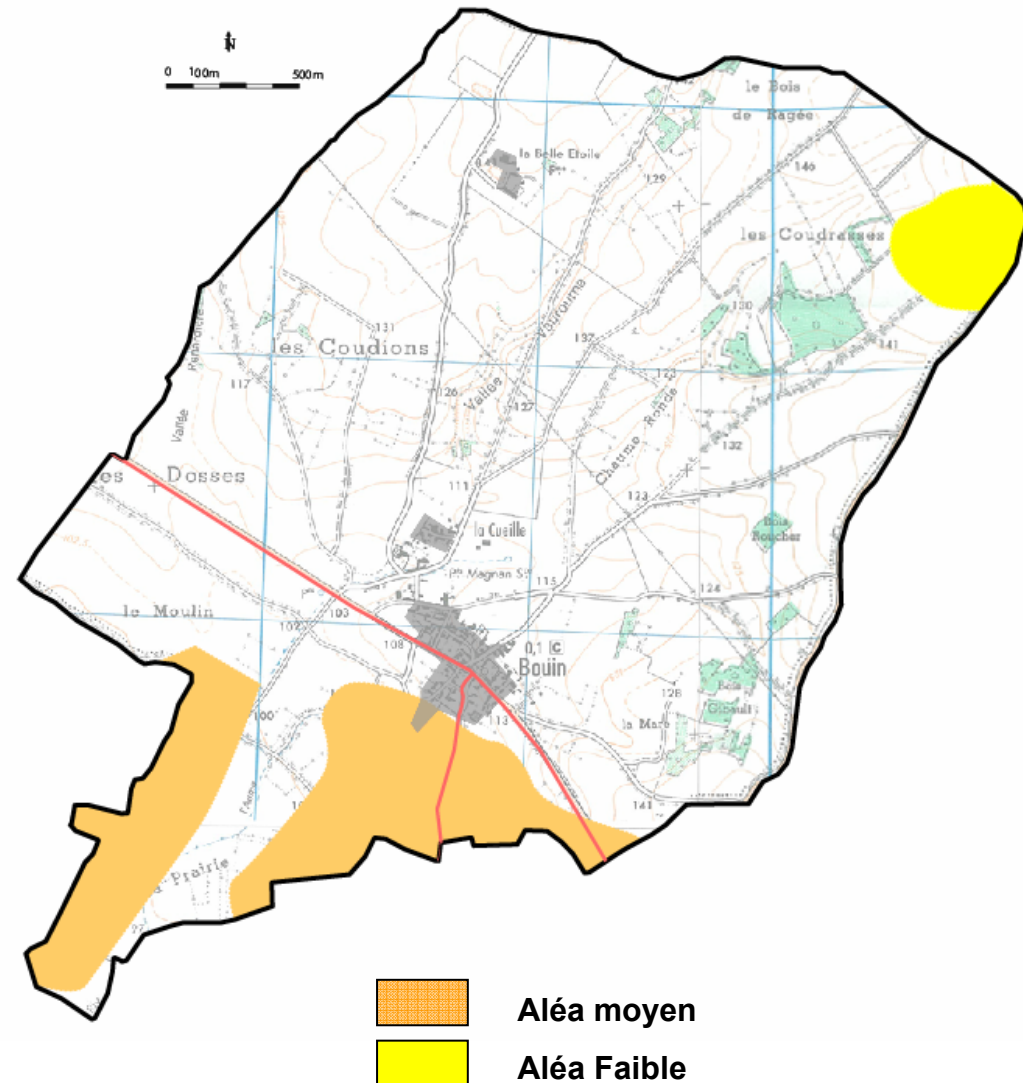
Numéro de l'entité	Description
79 045 0001	1075 / 79 045 0001 / BOUIN // LA VIELLE EGLISE / enceinte / Gallo-romain
79 045 0002	1091 / 79 045 0002 / BOUIN // LA GARDE / Moyen-âge classique ? / souterrain
79 045 0005	4003 / 79 045 0005 / BOUIN // ENTREE DU BOURG / cimetière / Epoque indéterminée
79 045 0006	4004 / 79 045 0006 / BOUIN / / Les Grandes Vignes / habitat / Gallo-romain
79 045 0007	4005 / 79 045 0007 / BOUIN // LES COUDRASSES / habitat / Moyen-âge ?
79 045 0008	6114 / 79 045 0008 / BOUIN // SUD DE LA FERME DE LA TOUCHE / Epoque indéterminée ? / butte



Les risques

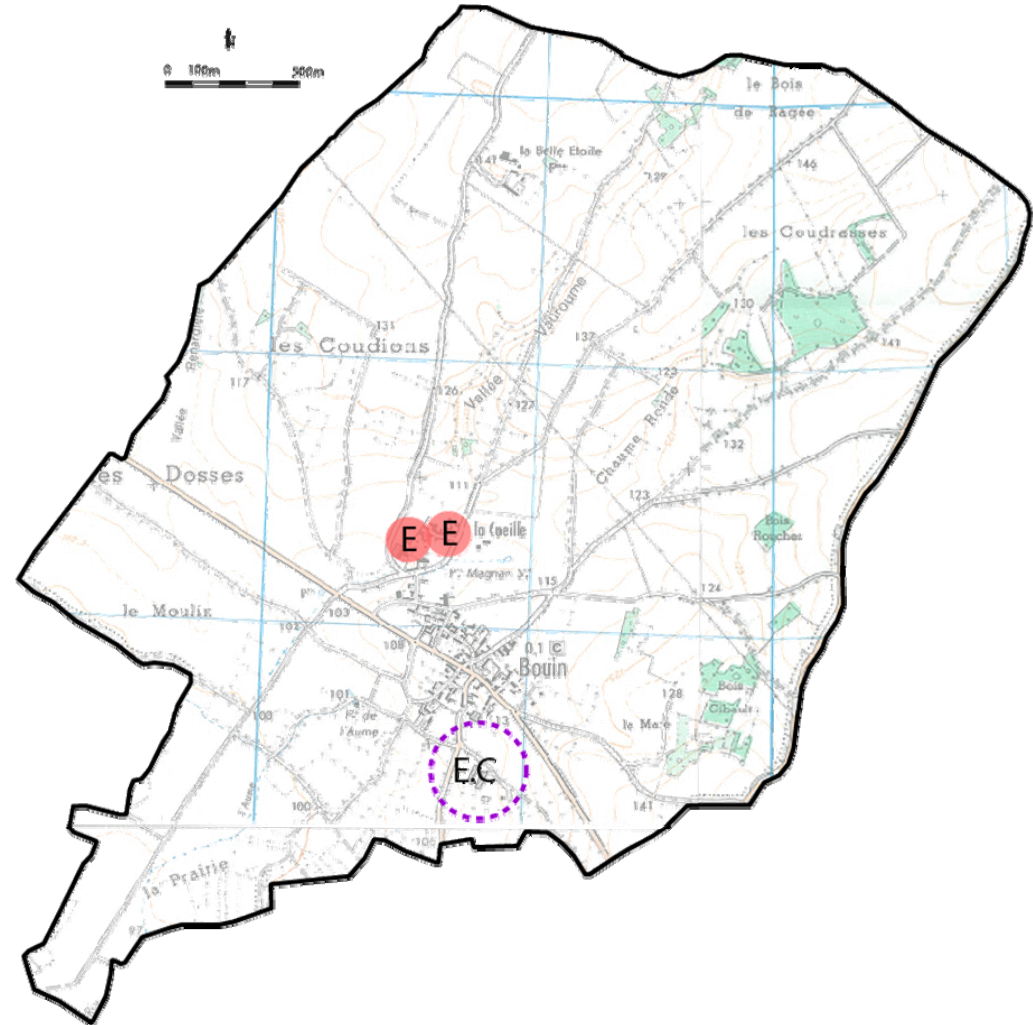
- **Risques d'inondation** : la commune ne figure pas parmi les communes exposées aux risques liés aux inondations dans l'Atlas des zones inondables lequel date de 1994.

- **Risque « sécheresse »** : La commune est concernée par le risque sécheresse. Les argiles sont sensibles à la teneur en eau du sol : elles « gonflent » en présence d'eau et « se rétractent » quand la teneur en eau diminue ce qui peut conduire à des mouvements de terrains différentiels et entraîner des désordres de type fissurations...La présence d'argile dans le sous-sol ne doit pas nécessairement conduire à rendre les terrains concernés inconstructibles mais doit en revanche conduire à imposer, notamment au titre de du code de la Construction et de l'Habitation; des prescriptions techniques adaptées pour éviter les désordres aux bâtiments.



Les nuisances liées aux élevages

- En zone rurale l'autorisation de construire ou d'agrandir des **bâtiments d'élevage** à proximité d'habitations de tiers, de zones de loisirs, d'établissements recevant du public, de points d'eau ne pourra être acceptée qu'à une distance fixée par la réglementation relative à ces établissements.
- En outre la présence d'exploitation agricole justifie d'instaurer un périmètre d'isolement entre la zone constructible et la zone rurale de la carte communale afin :
 - *De ne pas compromettre une éventuelle extension des bâtiments d'élevage*
 - *D'éviter tout risque de conflit de voisinage*
- La commune compte **3 exploitations agricoles dont une est classée**. Elle se situe à l'extérieur du bourg au sud et demeurera à distance des futures constructions du bourg.



Contraintes liées à la capacité des équipements et des réseaux

- Les équipements : la commune ne compte pas d'équipements publics hormis une petite salle des fêtes près de la mairie. Les enfants sont scolarisés à Chef Boutonne (transport scolaire).

- Le **réseau électrique** de la commune est alimenté par le Syndicat Intercommunal d'Énergie des Deux Sèvres. L'ensemble des constructions du bourg sont desservies mais des extensions au Sud et au Nord Est sont à prévoir.

- L'aptitude des sols à l'assainissement individuel conditionne les projets d'urbanisation. La commune ne dispose **pas d'un assainissement collectif et la collectivité au regard du schéma directeur a opté pour l'assainissement individuel.**

Les logements récents ou réhabilités sont équipés de fosses toutes eaux et de dispositifs d'épandage par drains enterrés, lesquels représentent une solution transitoire acceptable. En général, sur l'ensemble de la commune, **les sols infiltrent rapidement les eaux**, ce qui explique le nombre important de puits perdus utilisés pour l'évacuation des eaux usées.

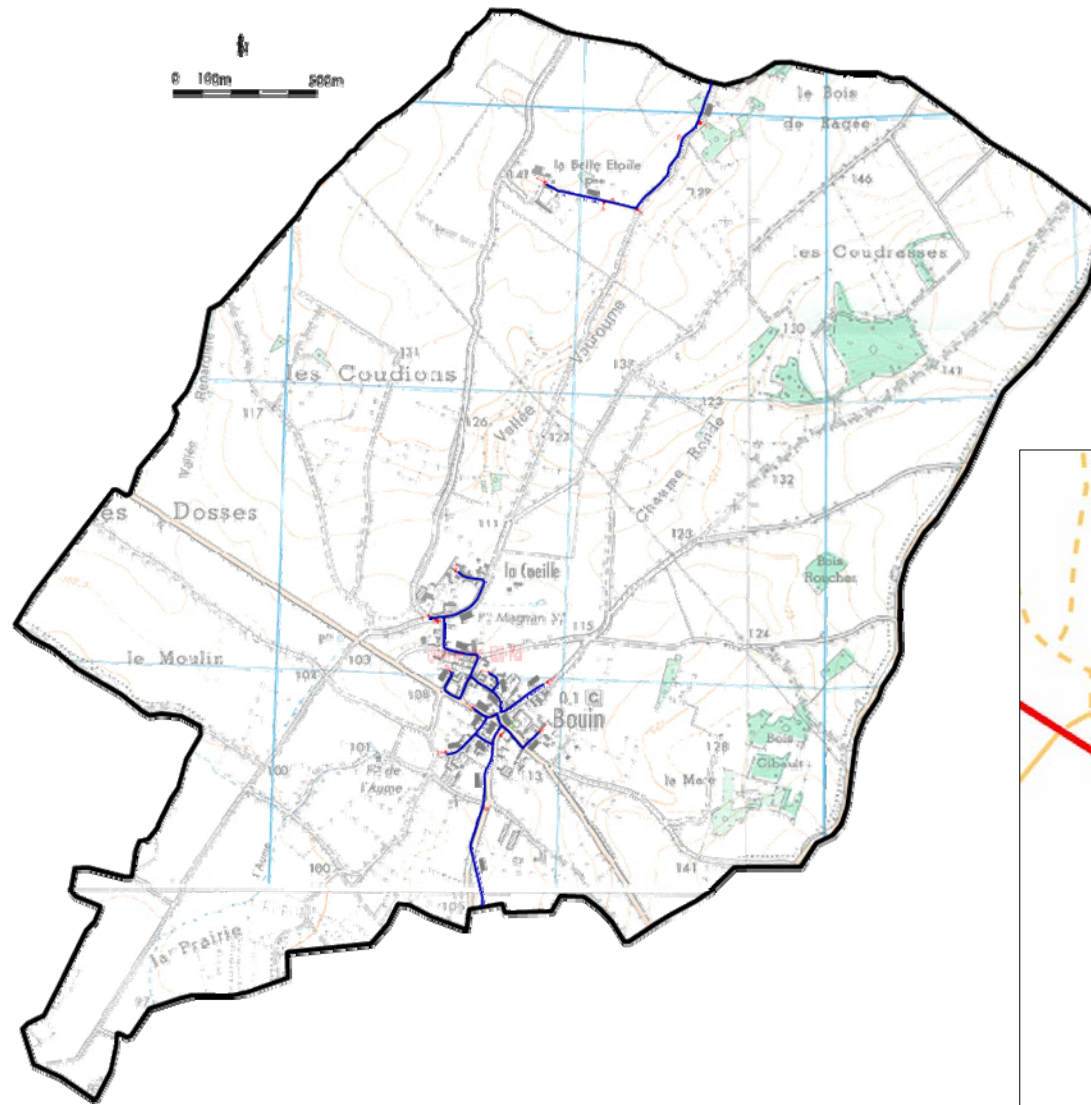
- Concernant **le réseau d'eau potable**, ils doivent être suffisants à la fois en terme de desserte et de capacité. Le service d'eau est géré par le syndicat d'eau de Rom Bouleure. L'exploitation est assurée par la SAUR. La commune ne possède pas de ressource en eau sur son territoire, elle est alimentée par le captage du jardin aux Prêtres situé sur la commune de LORIGNE; Le réseau est actuellement suffisant pour couvrir les besoins existants mais il nécessitera des extensions et création notamment au Nord Est du bourg.

- Concernant **la défense incendie**, il convient de rappeler que la responsabilité de la commune peut être envisagée dès lors que l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours.

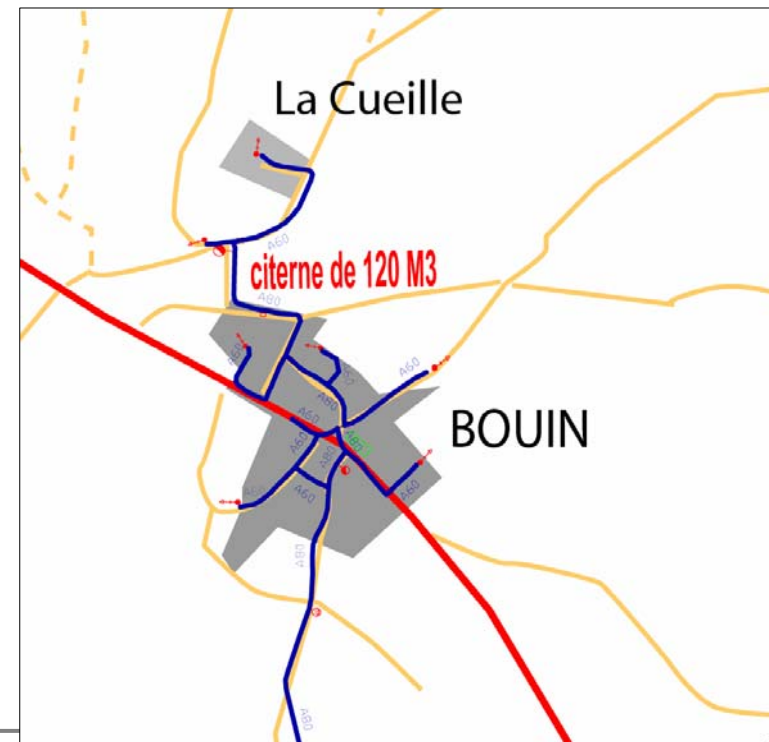
Le bourg compte deux poteaux incendie (au débit suffisant) et une réserve face à la mairie. En outre, la SAUR a souligné que de futurs aménagements nécessiteront la mise en place de réserves car les débits seront insuffisants pour y alimenter de nouveau poteau incendie.

Pour le secteur de la Belle Etoile, la municipalité et le SDIS travaillent avec les communes voisines pour une y organiser une défense commune.

V. Les contraintes pour la détermination des zones constructibles



Le réseau d'eau potable



VI . LES PROJETS ET CHOIX RETENUS



La municipalité, consciente des qualités de son cadre de vie rural, souhaite le préserver tout en s'offrant des possibilités de développement. Il s'agit notamment de parer au vieillissement de la population par l'accueil progressive de nouveaux habitants.

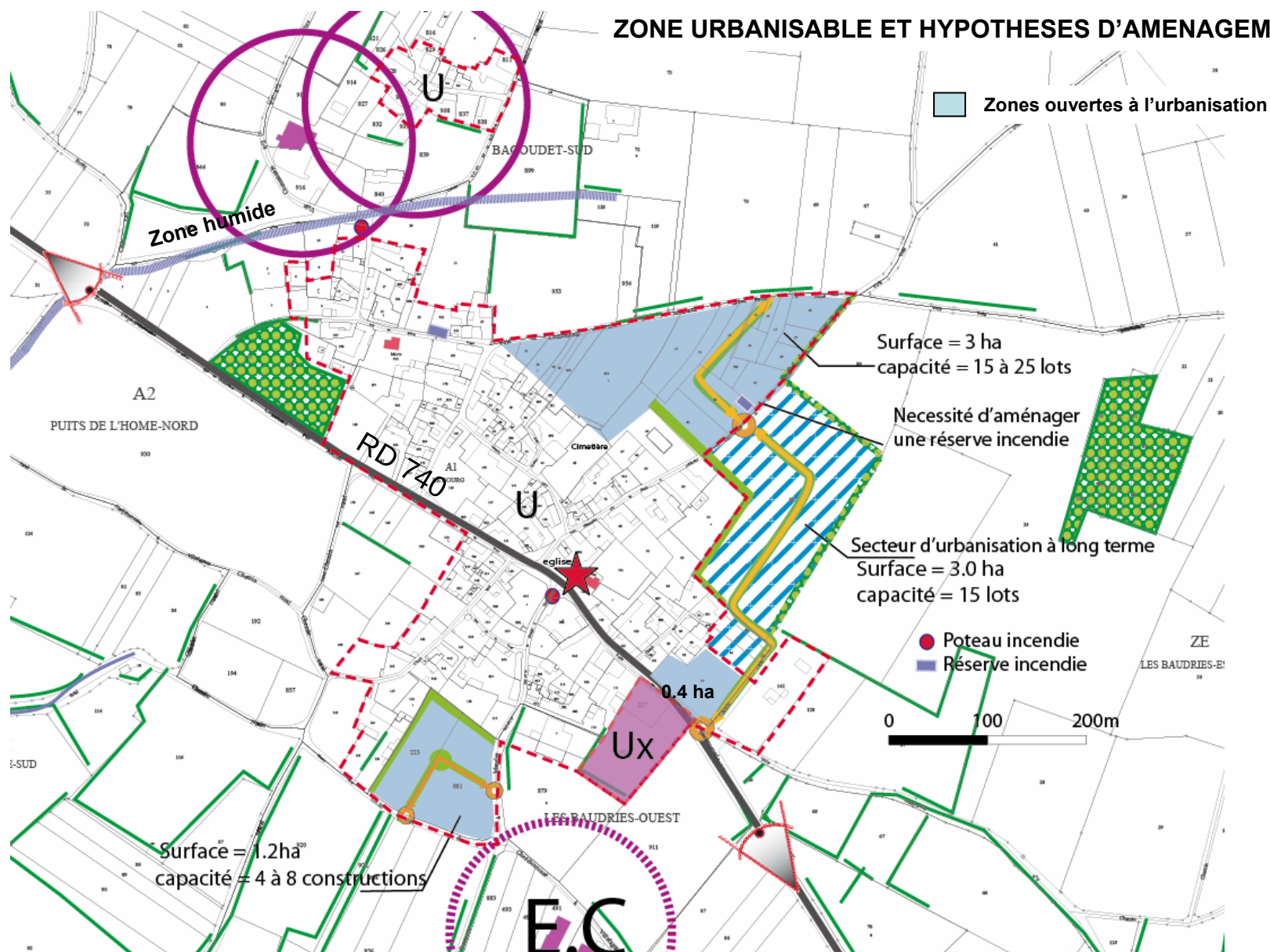
Elle privilégie dans sa démarche le renforcement du bourg car il correspond au pôle principal d'habitat, renferme la mairie et les équipements et incarne la centralité de la commune. Il s'agit notamment de favoriser l'implantation d'éventuelles opérations groupées dans le bourg.

En outre, l'élaboration de la carte communale fut t'elle l'occasion pour la municipalité de se projeter du point de vue démographique et urbain. Elle a ainsi pu identifier les secteurs à enjeux pour le développement futur de la commune, l'objectif étant de maîtriser l'urbanisation à long terme afin de ne pas s'exposer à une explosion démographique qui pourraient changer le profil de la commune et avoir de lourdes répercussions sur son fonctionnement autant que sur les finances de la collectivité (équipements, réseaux...).

Par ailleurs, les choix de la municipalité traduits dans la carte communale ont vocation à :

- **Respecter les contraintes supra-communales notamment en matière de protection de l'environnement et des paysages** : L'ouverture de nouveaux secteurs constructibles est organisée de manière à préserver la spécificité des milieux naturels et à éviter la dégradation de leur qualité. Elle prend également en compte les enjeux paysagers en maintenant les vues remarquables et en luttant contre le mitage et l'étalement linéaire de l'urbanisation.

- **Préserver les espaces agricoles** : La carte communale assure la préservation des terroirs agricoles pilier économique, paysager et historique de la commune. Les secteurs constructibles sont des secteurs au contact du bâti existant. De plus, des précautions particulières ont été prises afin de ne pas enclaver les exploitations et de leur assurer des possibilités d'extensions.



COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT

▪ Cohérence avec l'existant

Le développement du bourg est conditionné à la fois par les zones humides au nord, la RD.740 qui le traverse, les perspectives lointaines depuis les entrées principales et l'exploitation agricole classée au sud est.

Les secteurs constructibles ne transgressent pas les constructions marquant l'entrée du bourg. Le choix des terrains constructibles a été motivée par la volonté d'éviter tout étirement exogène et de recoudre le tissu urbain. La difficulté relève de la taille des terrains dont l'aménagement nécessiterait des opérations d'ensemble.

▪ Evaluation de l'impact

Les secteurs constructibles répartis autour du bourg s'organisent dans la continuité du bâti existant.

Ils appartiennent au périmètre de protection de l'église qui est classée.

Du point de vue paysager, la préservation des haies et la plantation de nouvelles dans le prolongement de celles existantes notamment dans le secteur nord devraient faciliter l'intégration des nouvelles constructions. Quant au secteur sud, il existe des covisibilités avec l'église.

Du point de vue de l'environnement, la zone humide au nord du bourg n'est pas urbanisable, une coupure verte est donc conservée entre le village de La Cueille et le bourg.

Du point de vue morphologique, l'objectif est de privilégier l'ouverture des terrains au contact du tissu du bourg ancien dans la profondeur. Ainsi, la voie communale n°3 incarnera t'elle naturellement la limite future du bourg.

Concernant la sécurité incendie, le bourg dispose d'un poteau incendie au sud et d'une réserve à proximité de la mairie.

L'eau :

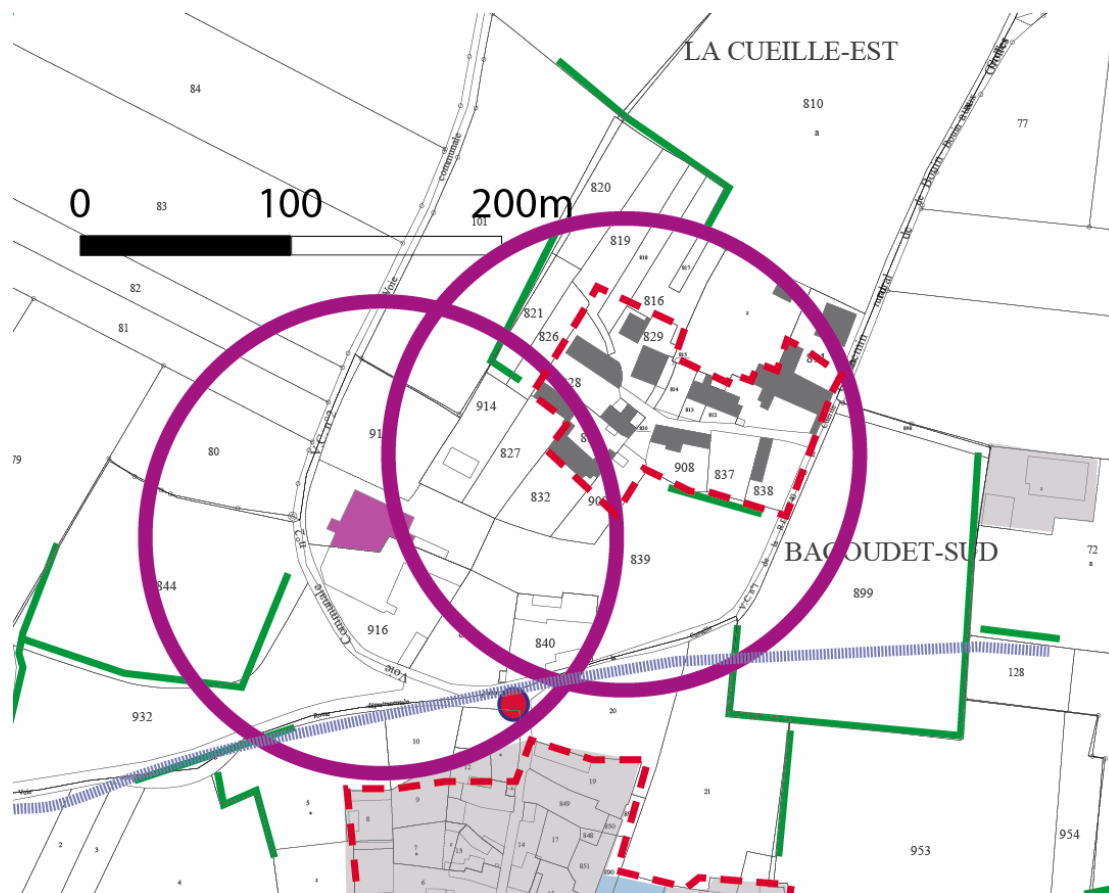
- Pour aménager les terrains au nord du bourg, il sera nécessaire de créer un réseau et de prévoir un dispositif pour lutter contre l'incendie (réserve d'eau...).
- Pour les terrains au sud du bourg, une extension de réseau devrait suffire et la défense incendie est assurée.
- Au cœur du bourg, il s'agit d'un branchement long qui présenterait des limites pour de gros aménagements.

Électricité :

- Pour aménager les terrains au nord du bourg, il sera nécessaire de créer un réseau de moyenne tension depuis la mairie. Mais des adaptations seront envisageables en fonction des aménagements.
- Pour les terrains au sud du bourg, il n'y aura pas de souci car il existe un transformateur à proximité.
- Quant au terrain au cœur du bourg pour la construction de deux maisons individuelles le réseau suffira.

▪ **Total U urbanisable = 20 ha**

▪ **Estimation du potentiel constructible = 4.2 ha**



COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT

▪ Cohérence avec l'existant

La Cueillette est le seul village de la commune. Il se compose d'un bâti ancien à dominante agricole. Une exploitation le ceinture au sud.

▪ Evaluation de l'impact

Le zonage couvre l'emprise actuelle du village sans prévoir de possibilité d'extension.

▪ Total U = 0.9 ha



COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT

▪ Cohérence avec l'existant

La Belle étoile correspond à une unité bâtie isolée au nord du territoire communal.

▪ Evaluation de l'impact

Le zonage couvre l'emprise des bâtiments et les jardins afin de ne pas faire obstacle à la construction éventuelle d'une annexe et plus précisément d'une piscine.

Ce hameau n'a pas vocation à subir d'extension de l'urbanisation.

▪ Total U = 1.4 ha

VII. LES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE



INCIDENCE	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
Sur L'ENVIRONNEMENT (hydrologie et milieu naturel)	Imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation Augmentation des eaux usées rejetées L'urbanisation implique par défaut la transgression d'espaces naturels et agricole. Mais les extensions proposées ont un impact limité sur les espaces naturels et leur protection.	Au regard de l'étude d'assainissement, il n'est pas prévu de zonage et aucune mesure particulière concernant le ruissellement. Le surplus des écoulements superficiels sera recueilli par les fossés et par résorption sur chaque parcelle dont la taille reste importante. La nouvelle charge en eaux usées sera traitée par des systèmes individuels d'assainissement adaptés à la nature du sol sur des parcelles d'emprise suffisante. L'assainissement devra prendre en compte l'aptitude des sols et sera conforme à la réglementation en vigueur. Les secteurs constructibles choisis font l'objet d'un compromis visant l'équilibre entre urbanisation et préservation des zones naturelles. Le bourg rassemblent les possibilités de développement de l'habitat. Cela permet d'assurer un regroupement de l'habitat sur des ensembles existants en évitant ainsi une diffusion trop importante d'un habitat isolé et consommateur d'espace. Les espaces les plus sensibles du point de vue écologique et environnemental ont été préservés en priorité. C'est le cas du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable « les Outres » et de manière général de la Z.N.I.E.F.F. plaine de Brioux et de Chef Boutonne qui couvre l'ensemble du territoire à l'exception Du secteur du bourg. Ces secteurs demeurent en zone naturelle. Ainsi les boisements sont recensés au titre du L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme en temps qu'élément d'intérêt paysager. Notons que, outre leur rôle dans l'équilibre et la structure du paysage, ils assurent dans certains cas l'intégration des futures constructions par la constitution d'écrans.
Sur LES PAYSAGES NATURELS ET BÂTI	Impact de l'urbanisation sur les paysages et leur perception L'installation de constructions neuves sur les terrains ouverts à l'urbanisation auront obligatoirement un impact sur les formes bâties anciennes	La définition des secteurs constructibles se cale sur les bosquets et haies qui en assurent l'insertion à l'échelle des grands paysages (vues lointaines). A une échelle plus rapprochée, l'enjeu est de sensibiliser les futurs habitants à l'insertion de leur habitation dans le site. Un traitement végétal au premier plan, souple et à dominante d'espèces feuillues, inscrira les constructions dans une continuité végétale existante. Tous les hameaux ne sont pas concernés par des projets d'extension, ceci en fonction de leur potentiel et de leur qualité paysagère. D'autre part, il n'est pas proposé de secteurs constructibles à proximité des constructions d'intérêt patrimonial (l'église et le logis). La contrainte topographique est aussi un élément important pris en compte dans les prévisions d'extension du bourg. Cela occasionne le maintien d'un cône de vue sur le profil sud. De plus, plusieurs éléments de petit patrimoine et cônes de vue d'intérêt font l'objet d'un repérage au titre du L.123-1-7 du CU. Tous travaux sur ces éléments repérés devront par conséquent être signalés en mairie.

INCIDENCE	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
Sur L'ACTIVITE ECONOMIQUE	Emprise des extensions sur le domaine agricole	Les choix retenus minimisent les incidents sur l'activité agricole en privilégiant l'urbanisation à proximité des pôles d'habitat existants. Le resserrement proposé jugule le phénomène des enclaves agricoles en secteur bâti par le comblement de dents creuses plus ou moins larges. Précisons qu'un certain nombre d'habitations liées à ces exploitations agricoles font l'objet d'un pastillage afin de faciliter l'instruction de certains permis tels que ceux liés aux piscines. Ce pastillage ne permet pas la création de nouvelles construction, mais permet simplement de conforter un existant. La stabulation présente dans le bourg est maintenue en zone à vocation agricole avec le souci de ne pas l'enclaver.
Sur VOIRIE ET RESEAUX DIVERS	Desservir les futures constructions : adaptation des réseaux	La commune affiche le souci d'optimiser les réseaux existants et envisage le financement des futures extensions et renforcement par la mise en place Le réseau d'eau : l'ensemble des constructions de la commune est desservi en eau potable de qualité et de débit suffisant. Seul l'entrée Nord Ouest du bourg n'est pas encore desservie. Le réseau d'incendie : il existe une réserve en eau à la Tuilerie et Le bourg compte un poteau et une réserve. Une opération d'aménagement groupée au nord du bourg nécessitera la mise en place d'un nouveau dispositif de défense incendie de type réserve. Le réseau d'électricité : l'ensemble du bourg est desservi et peut supporter la construction d'une dizaine de constructions par le biais de renforcement ou d'extension. Néanmoins l'aménagement des terrains au nord du bourg nécessitera de lourds travaux. Les voiries : la commune bénéficie d'une trame viaire suffisante. Il n'est donc pas envisagé de recalibrage ni de requalification de voie.

Justification des secteurs constructibles retenus

Rappel de l'article R 124-3 du code de l'urbanisme : « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées... »

• Données chiffrées

Les **zones U disponibles** et mobilisable représentent **1/5 de l'ensemble des secteurs U** (comprenant les parcelles libres et le bâti préexistant).

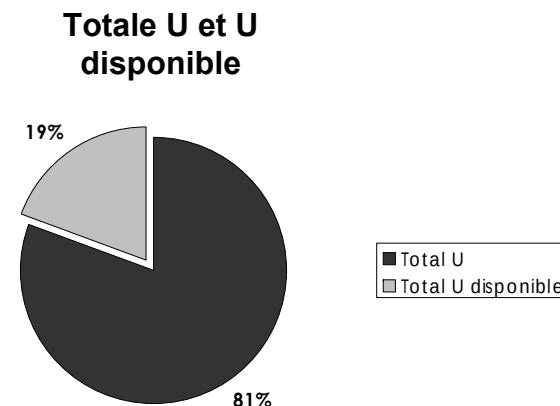
Un **coefficient de rétention foncière (CRF)** d'environ **50%** est à retenir ce qui implique au final un surdimensionnement des proposition de secteurs constructibles.

Potentiel constructible avec CRF: **(3.5 ha) 15 à 20 constructions**

Potentiel constructibles hors CRF: **(2 ha) 10 à 15 constructions**

(moyenne de 1500m² par parcelles vendues)

Le zonage de la commune permet de satisfaire quantitativement au projet de développement de la commune.



	Total	Total N	Total U	Total U Disponible	Estimation constructions 2006 - 2012
Bouin	650 ha	635.4 ha	22.3 ha	4.9 ha	