

SOMMAIRE GENERAL

PREAMBULE	5
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	7
1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	9
Chapitre 1.1. La fiche d'identité communale	10
Chapitre 1.2. La présentation générale	11
2. L'ENVIRONNEMENT	13
Chapitre 2.1. Le contexte physique	14
2.1.1. Le climat	14
2.1.2. La topographie	15
2.1.3. La géologie - la pédologie	15
2.1.4. L'hydrographie	16
Chapitre 2.2. Les milieux naturels représentatifs de la commune	17
2.2.1. La vallée de l'Autise	17
2.2.2. Le marais de la Vieille Autise	18
2.2.3. Les ZICO de la plaine calcaire du Sud vendéen et du marais Poitevin	19
2.2.4. Les zones humides	20
3. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	23
Chapitre 3.1. Les unités et sous-unités paysagères, composantes identitaires	24
3.1.1. Le plateau agricole	25
3.1.2. Le marais	27
3.1.3. Le bourg et le village de Courdault	29
Chapitre 3.2. Le patrimoine bâti, culturel et historique	30
3.2.1. Les monuments	30
3.2.2. Le petit patrimoine	30
3.2.3. Le patrimoine bâti régional	31
4. L'URBANISME	33
Chapitre 4.1. L'évolution urbaine et son organisation	34
4.1.1. Le bourg	34
4.1.2. Le village de Courdault	36
4.1.3. Le bâti sur le territoire agricole	38
Chapitre 4.2. La morphologie et les caractéristiques architecturales	39
4.2.1. Les entrées de bourg	39
4.2.2. Le bourg	40
4.2.3. Le village de Courdault et les écarts	42
5. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	45
Chapitre 5.1. La population	46
5.1.1. La densité	46
5.1.2. L'évolution de la population	47
5.1.3. La population par âge	48
Chapitre 5.2. Le parc de logement	49
5.2.1. L'évolution du parc de logement	49
5.2.2. L'analyse de l'occupation du parc	50
5.2.3. Les autres caractéristiques du parc	51
5.2.4. Le calcul du point d'équilibre et de l'effet démographique	52
5.2.5. La consommation foncière	53
6. LE DIAGNOSTIC ECONOMIQUE	55
Chapitre 6.1. Les activités	56
6.1.1. Les entreprises	56
6.1.2. L'agriculture	57
6.1.3. La population active	58
6.1.4. Le tourisme	59

Chapitre 6.2. Les équipements	60
6.2.1. Le niveau d'équipement	60
6.2.2. Les voies de communication	62
6.2.3. Les réseaux publics	63
7. LA SYNTHÈSE DES DONNÉES DE TERRITOIRE À PRENDRE EN COMPTE POUR LA CARTE COMMUNALE	67
Chapitre 7.1. Les hypothèses démographiques et résidentielles à horizon 2020	68
Chapitre 7.2. Les servitudes d'utilité publique	69
Chapitre 7.3. Les autres éléments d'information sur le territoire	70
7.3.1. L'environnement	70
7.3.2. Les activités humaines	71
EXPLICATION DES CHOIX POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES ET LES CHANGEMENTS APPORTÉS À CES DELIMITATIONS PAR LA RÉVISION	73
1. LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT	75
Chapitre 1.1. La démographie	76
Chapitre 1.2. L'économie et l'équipement communal	79
2. LES CHOIX POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES	81
Chapitre 2.1. Les secteurs où les constructions sont autorisées	82
2.1.1. Bouillé	82
2.1.2. Courdault	84
2.1.3. Zone non constructible	85
Chapitre 2.2. Le respect des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme	87
Chapitre 2.3. Les terrains avec droit de préemption	90
EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LA CARTE PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	91
1. L'ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	93
Chapitre 1.1. La présentation simplifiée de la carte communale	94
1.1.1. Contexte réglementaire de l'évaluation des incidences Natura 2000	94
1.1.2. Contenu de la carte communale - Code de l'urbanisme	95
1.1.3. Localisation des secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées et du site Natura 2000	95
1.1.4. DOCOB - Décembre 2003	96
Chapitre 1.2. L'exposé sommaire des raisons pour lesquelles la carte communale n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur le site Natura 2000	98
1.2.1. Constructions autorisées par la carte communale dans le site Natura 2000	98
1.2.2. Site classé Marais mouillé Poitevin et site inscrit Marais mouillé Poitevin - Villages	98
1.2.3. Localisation des secteurs constructibles par rapport au site Natura 2000	99
2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR	107
Chapitre 2.1. Les incidences sur l'environnement	108
Chapitre 2.2. Les dispositions de la carte communale pour sa préservation et sa mise en valeur	111
ANNEXE	113
Présentation de la carte communale	

PREAMBULE

Bouillé-Courdault est une commune rurale qui compte 458 habitants en 2008. L'estimation communale 2011 est de 520 habitants. Elle est située dans le Sud-Est du département de la Vendée, en limite avec les Deux-Sèvres, à 15 km de Fontenay-le-Comte et à 20 km de Niort.

La commune possède une carte communale approuvée par délibération du 5 décembre 2005. La commune engage sa révision pour renouveler le projet urbain. Les développements depuis 2005 ont été importants, avec un rythme de 5 à 8 permis de construire selon les années. L'objectif est de trouver de nouvelles marges de manœuvre pour répondre à la demande en logement et atteindre un niveau de population permettant de conforter la vie communale et ses équipements.

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000, les cartes communales sont de véritables documents d'urbanisme. Elles sont destinées aux communes qui connaissent un rythme régulier de permis de construire. L'enjeu est d'organiser leurs conditions de délivrance sur le territoire.

La carte communale établit un état des lieux du territoire. Il permet d'identifier les enjeux et les atouts de la commune pour son développement, en tenant compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Le plan de zonage définit les secteurs où les constructions sont autorisées, en application des règles générales d'urbanisme.

La carte communale doit être réalisée dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme : développement durable, équilibre entre espaces naturels et urbains, mixité sociale et fonctionnelle, économie dans l'utilisation de l'espace.

La carte communale prend également en compte les différentes lois et réglementations supra-communales telles que la loi sur l'Eau (mise en conformité en matière d'assainissement), la loi Paysage (protection et mise en valeur d'entités et de composantes paysagères), la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de 2010 (lutte contre le gaspillage des terres agricoles), la loi Portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (Grenelle II - protection des espaces naturels et des paysages, maîtrise de la consommation de l'espace, déplacements...).

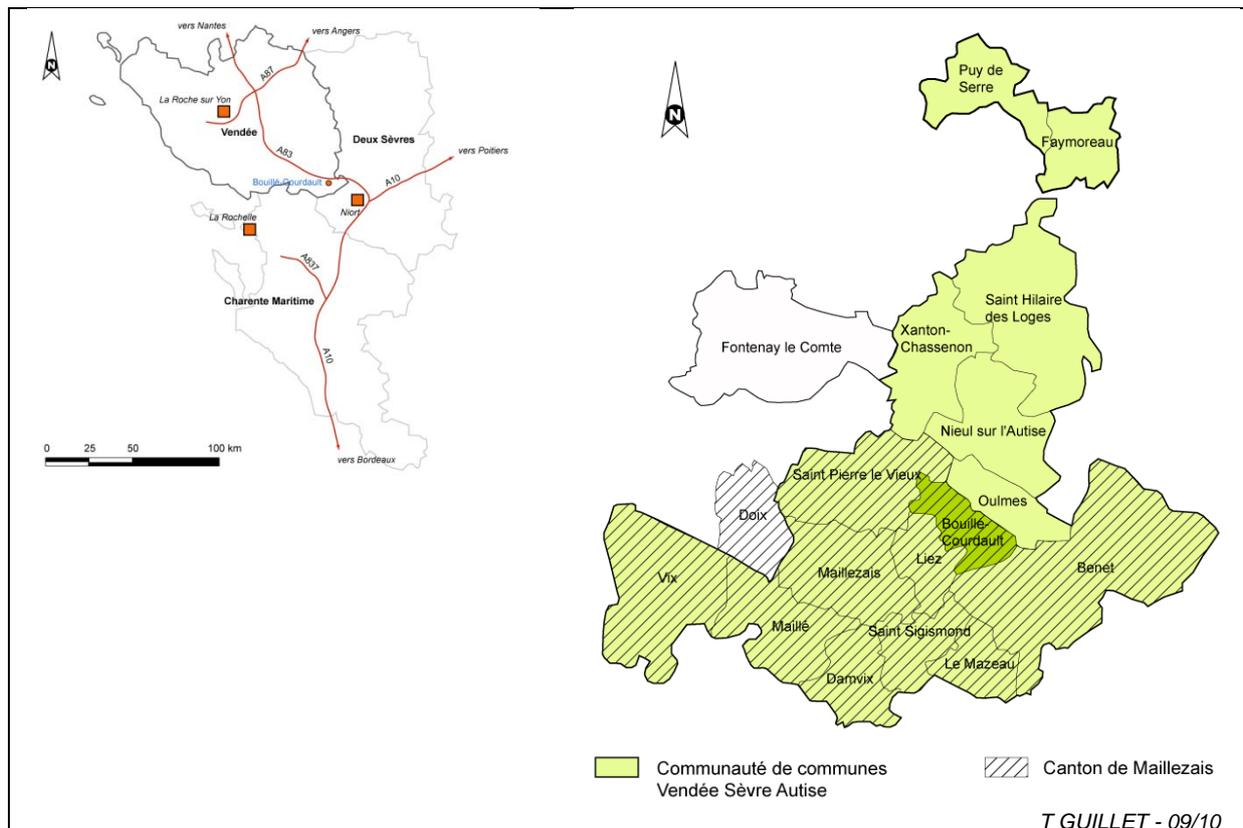
Ce document présente le diagnostic et les enjeux du territoire, à la base du projet communal.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1.1. La fiche d'identité communale

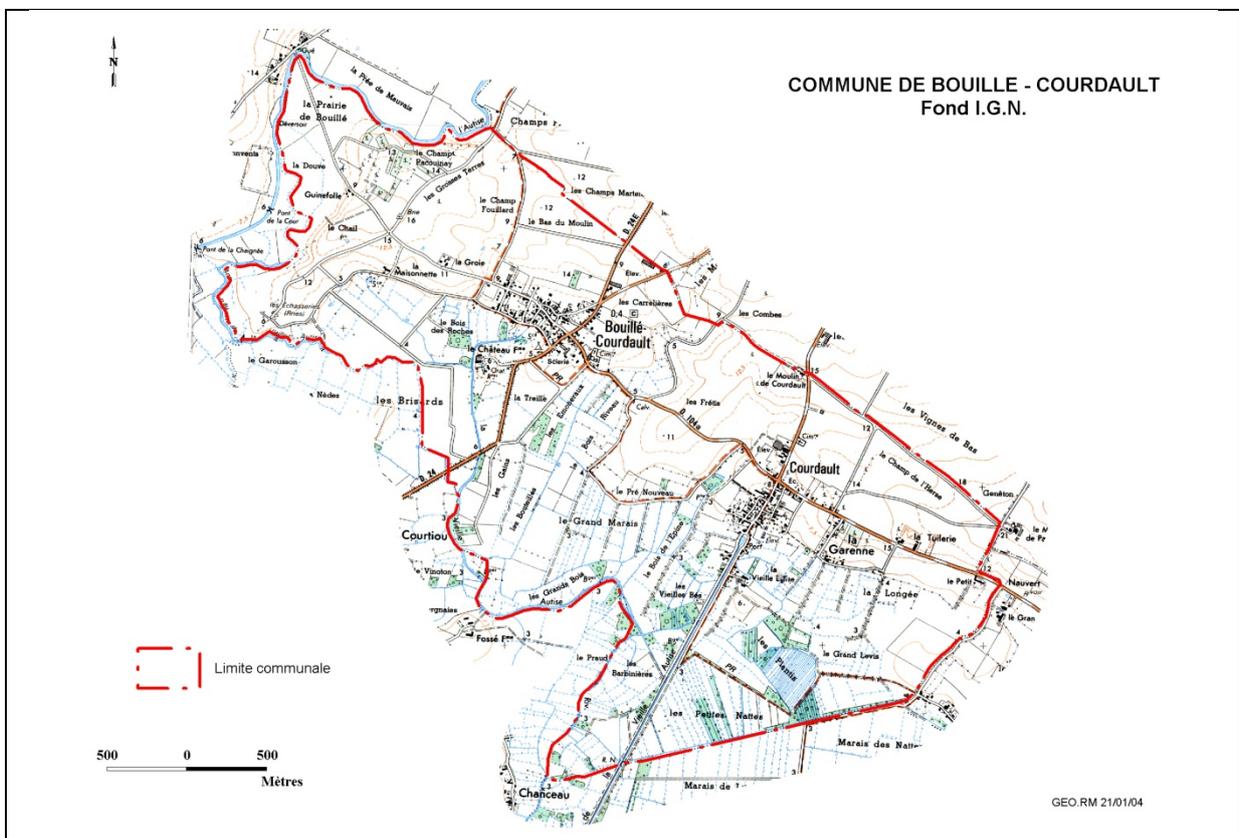
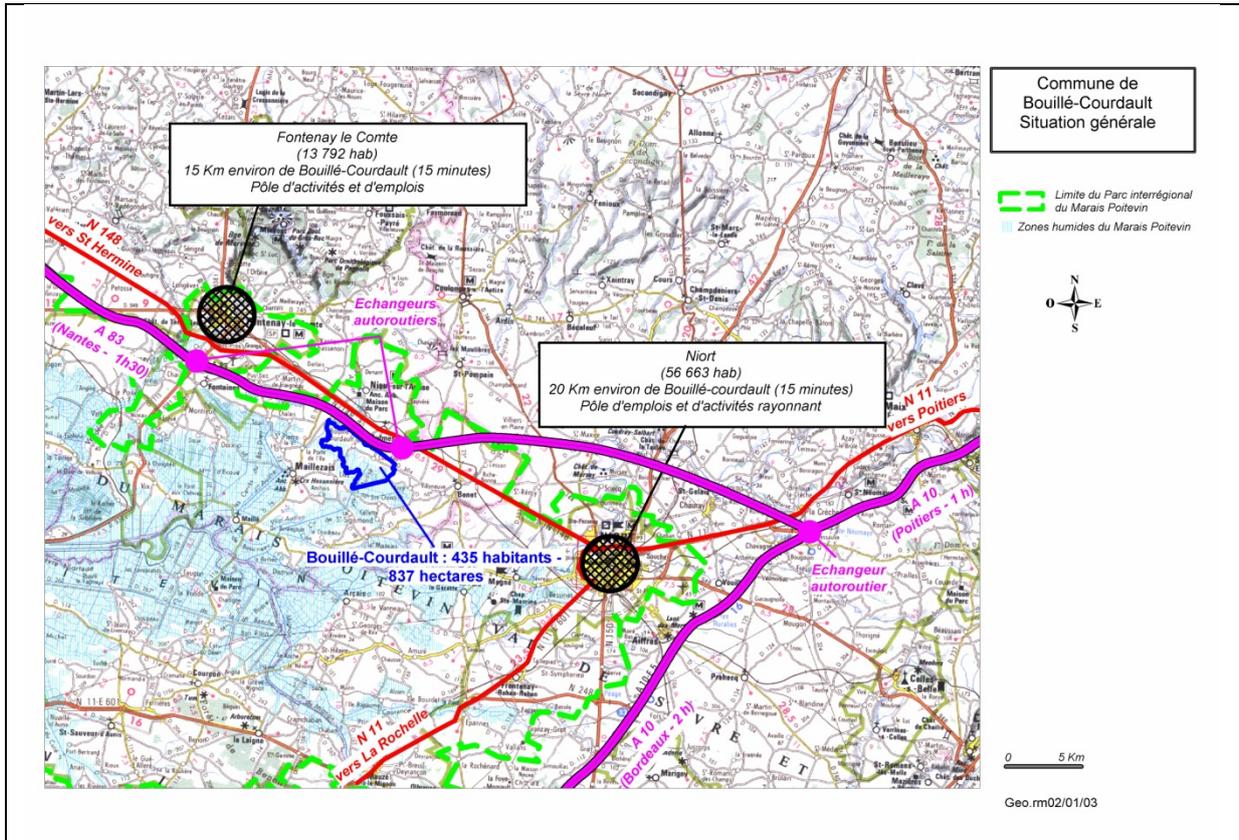


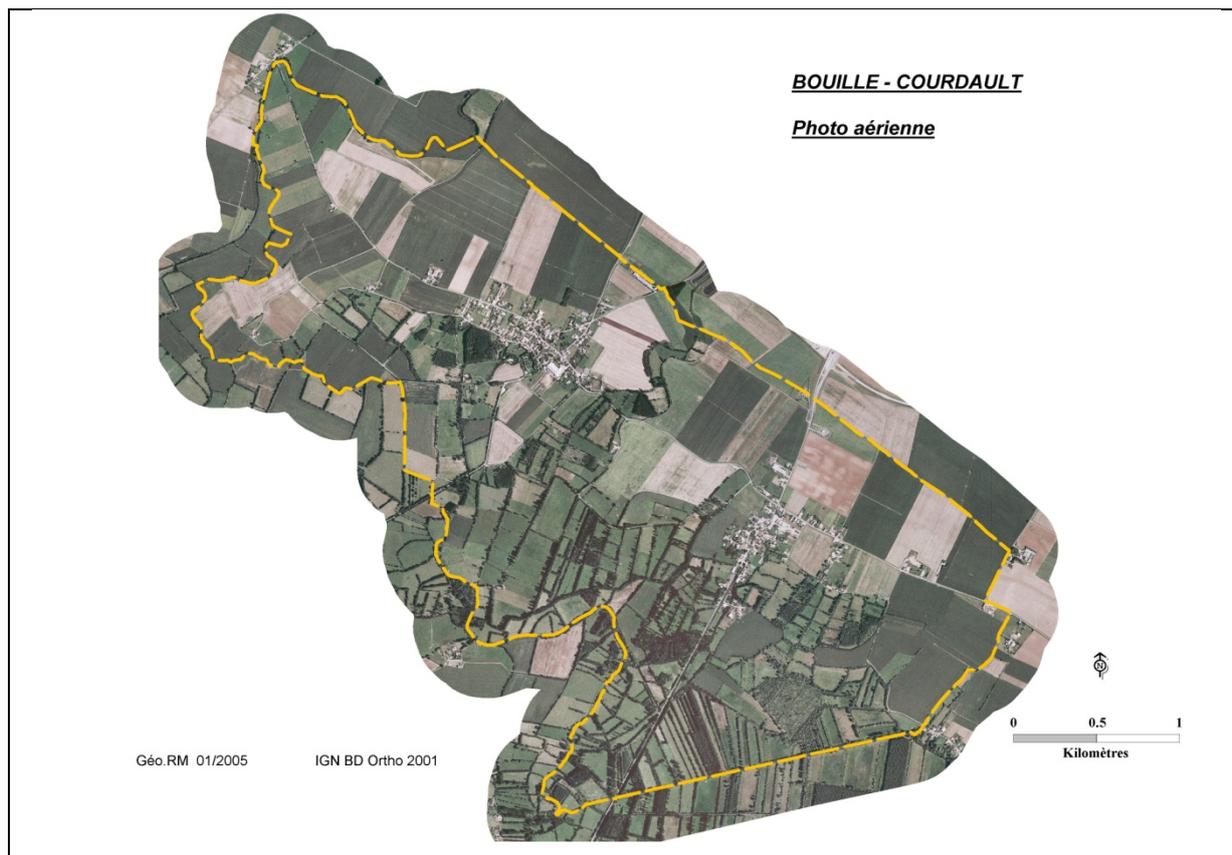
Population	1999 : 435 habitants 2008 : 458 habitants 2011 : 520 habitants (estimation communale)
Superficie	973 ha 736 ha de surface agricole utilisée en 2000 (exploitations locales)
Altitude	minimum : 2 mètres au Sud (marais) maximum : 21 mètres à l'Est (Pacouinay)
Hydrographie	Bassin versant de la Sèvre Niortaise
Intercommunalité administrative	Canton de Maillezais Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise Parc Interrégional du Marais Poitevin
Limites territoriales	Saint-Pierre-le-Vieux à l'Ouest Oulmes au Nord Benet à l'Est Liez au Sud
Organisation de la construction sur le territoire	Villages de Bouillé et de Courdault Ecarts
Document d'urbanisme	Elaboration de la carte communale approuvée le 05/12/2005

1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1.2. La présentation générale

Source Géo.rm - dossier approuvé 2005





Située aux portes du Marais Mouillé Poitevin, la commune s'y rattache historiquement et culturellement. Elle est proche de Niort (pôle urbain de 58 500 habitants) et de Fontenay-le-Comte (ville de 14 500 habitants).

Elle s'inscrit dans un territoire dynamique appuyé par un réseau routier structurant. L'A83 et l'échangeur autoroutier d'Oulmes permettent d'être à 1h30 de Nantes, capitale régionale des Pays de la Loire, et à 1 h de Poitiers, capitale régionale du Poitou-Charentes.

Le territoire se partage entre espace agricole au Nord et marais mouillé au Sud. Les extensions urbaines de ces dernières années se sont réparties sur les villages de Bouillé et de Courdault. L'enjeu du projet communal est de définir les secteurs d'extension des espaces constructibles, nécessaires au maintien du dynamisme local, en conciliant les contraintes techniques et environnementales.

NOTE HISTORIQUE

La commune est le résultat d'un rattachement de deux villages : Bouillé (Bulliacum) et Courdault. Le hameau de Courdault a été rattaché religieusement à Bouillé, et administrativement depuis le 6 décembre 1827 (une ordonnance royale supprima Courdault en tant que commune).

Sur Courdault, un prieuré a été mis à jour (fondé en 1063 par Airaud) : supports de colonnes, dallage. Sur Bouillé, on a retrouvé en démolissant le manoir (bâti sur un refuge Gaulois) : un dépôt de haches et de lames d'épées en bronze.

2. L'ENVIRONNEMENT

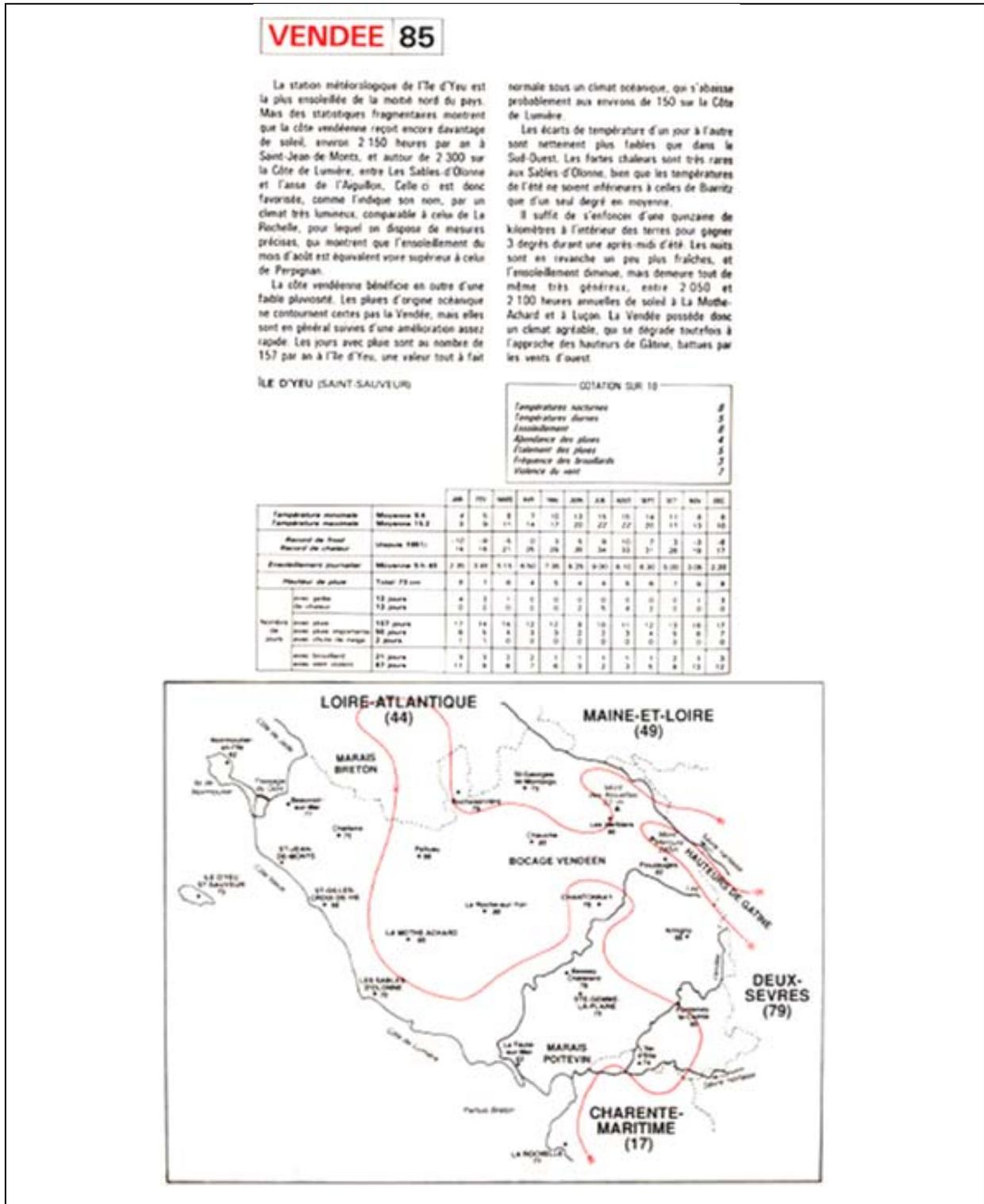
2. L'ENVIRONNEMENT

2.1. Le contexte physique

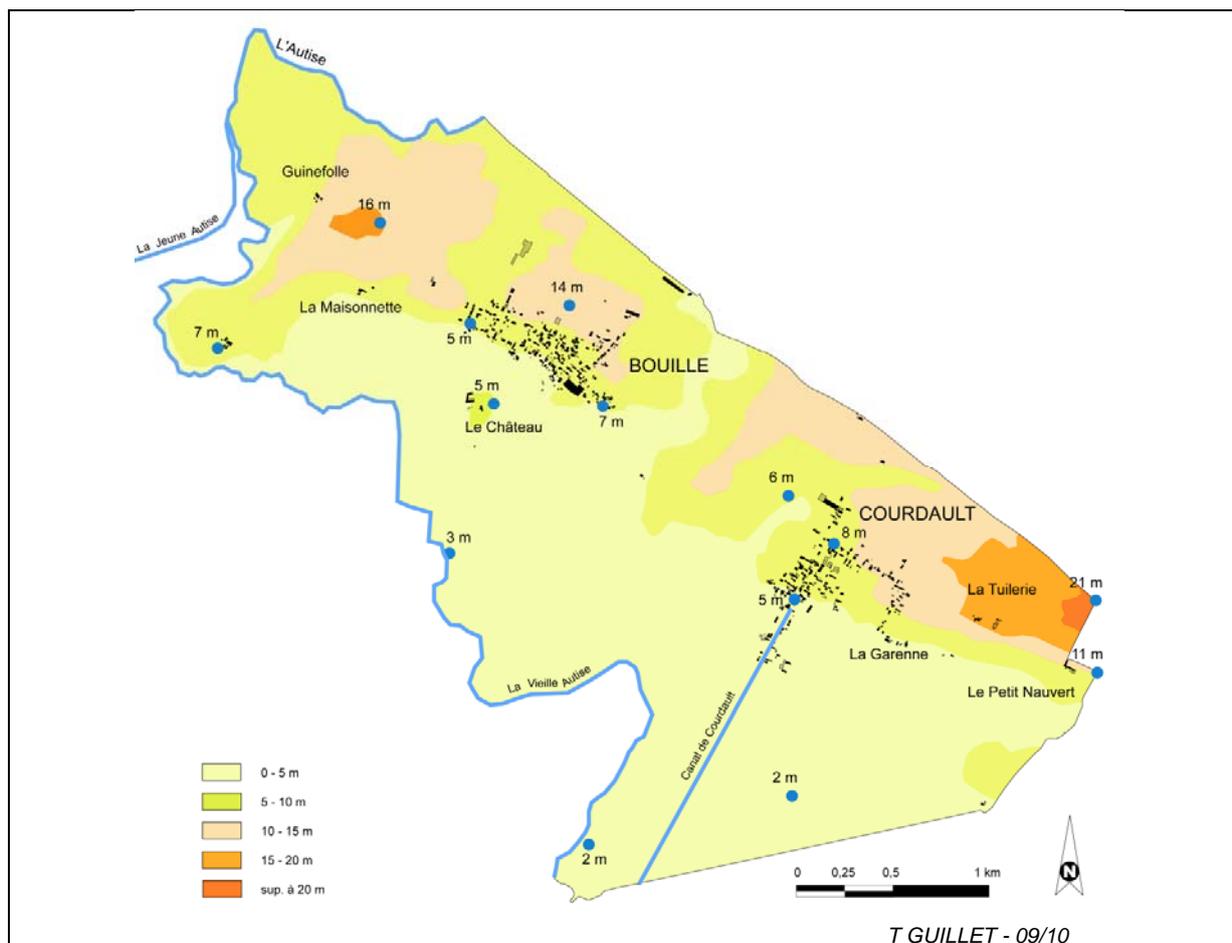
Source Géo.rm - dossier approuvé 2005

2.1.1. LE CLIMAT

Carte départementale des hauteurs de pluie. Les hauteurs de pluie sont exprimées en centimètres/an.
Source : Kessler J. et Chambraud A. *Météo de la France, tous les climats localité par localité.*



2.1.2. LA TOPOGRAPHIE



Le point culminant de la commune est à 21 mètres à l'Est (Pacouinay). Le marais au Sud est à la cote de 2 mètres. L'urbanisation est au contact de la plaine agricole et du marais, entre 5 et 10 m d'altitude. Le hameau de Courdault s'étire le long du canal en-dessous de la cote de 5 m. Le dénivelé est relativement faible sur l'ensemble du territoire.

.La dépression du marais mouillé : étendue plane et humide qui recouvre toute la moitié Sud du territoire communal. La dépression est comprise entre 2 et 5 m NGF.

.La limite plaine - marais, qui correspond à un dénivelé supérieur.

.La plaine vendéenne : plateau calcaire au Nord. L'altitude moyenne est d'une douzaine de mètres. On y trouve de nombreux points de vue vers les communes voisines et le marais.

2.1.3. LA GEOLOGIE - LA PEDOLOGIE

L'histoire géologique date de 200 millions d'années (ère secondaire). C'est à cette période que les dépôts fluviomarins vont combler les dépressions du socle armoricain pénéplané. Par la suite, la mer va s'installer et déposer des sédiments essentiellement carbonatés.

.Au Sud sur le secteur du marais : alluvions marines, horizon limoneux parfois sur des tourbes surmontant une argile imperméable (sol hydromorphe sujet aux inondations hivernales).

.Dans la vallée de l'Autise : socle Hercynien (gneiss et micaschistes).

.Entre le marais et le plateau agricole : Callovien, peu perméable, constitué de marnes grises et de calcaires marneux affleurant en limite de marais.

.Nord de la commune : Barthonien, deux assises calcaires blanc beige crayeux, surmontant des marnes grises.

2.1.4. L'HYDROGRAPHIE



La commune possède un réseau hydrographique qui se développe surtout sur la moitié Sud du territoire. Ce réseau trouve naturellement sa place dans le marais, à travers des chemins d'eau de différentes échelles, du fossé jusqu'à la rivière. Ce réseau est un des éléments paysagers qui caractérisent la commune.

On trouve sur la limite Ouest la rivière l'Autise et sur la limite Sud la rivière la Vieille Autise (photo ci-contre), alimentée par des sources comme celle présente à proximité du terrain de loisirs du bourg.

Le canal de la Vieille Autise (ou canal de Courdault) crée une percée visuelle dans le marais et donne une frontière forte dans le paysage. La commune conserve de nombreuses sources comme celles de Saint-Quentin à Bouillé et la fontaine à Courdault.



Photo : Géo.rm - dossier approuvé 2005

2. L'ENVIRONNEMENT

2.2. Les milieux représentatifs de la commune

Source Géo.rm - dossier approuvé 2005

2.2.1. LA VALLEE DE L'AUTISE



Salamandre



Rainette arboricole



Loutre d'Europe



Ligne végétale de la vallée de l'Autise

Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

La vallée est classée en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) de type I (secteur caractérisé par son intérêt biologique remarquable, du fait de la rareté, de la diversité et du caractère endémique de certaines espèces).

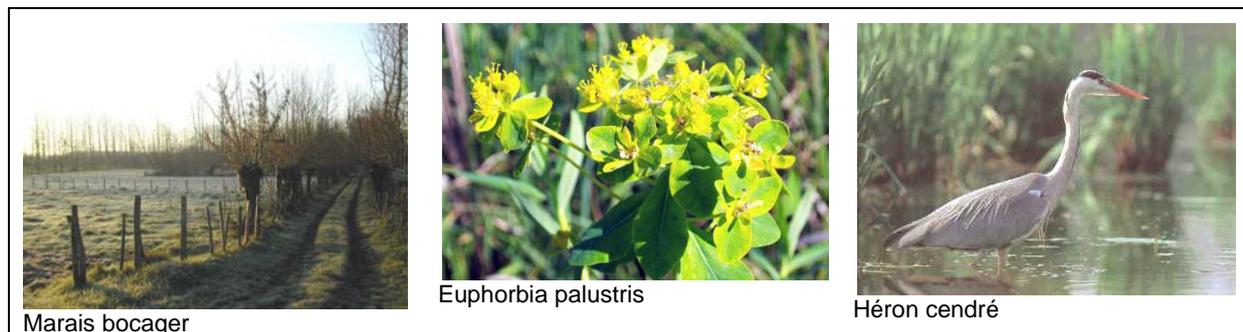
Fiche ZNIEFF - Auteurs : DUPONT / ROSOUX / TOURNEBIZE / TOUSAINT :

.Vallée de l'Autise : surface de 351 ha, altitude 7 - 34 m / vallée fluviale, prairies humides bocagères, frênaie-aulnaie riveraine, eau courante.

.Intérêt : vallée fluviale avec présence de quelques boisements, prairies humides, îlots boisés. Sur le plan botanique, il existe une bonne diversité des groupements végétaux liés au marais. Un intérêt faunistique prédominant : richesse ornithologique (passereaux, pics, rapaces), axe de colonisation de la loutre d'Europe, présence de la rainette arboricole, de la salamandre, du blaireau...

.Dégradations et menaces ; protection souhaitée : la dégradation provient essentiellement de la mise en culture des prairies et de l'arasement des haies, de l'assèchement estival (pompages agricoles), des dérangements de la faune. Se diriger vers une meilleure gestion hydraulique et des mesures contractuelles en faveur de l'élevage. Sur le territoire communal, l'occupation urbaine en vis-à-vis avec la vallée est quasi inexistante : elle se cantonne à deux petits écarts dont un est en ruine.

2.2.2. LE MARAIS DE LA VIEILLE AUTISE



Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

Le marais constitue la partie Sud du territoire communal, il est classé en ZNIEFF de type I (secteur caractérisé par son intérêt biologique remarquable, du fait de la rareté, de la diversité et du caractère endémique de certaines espèces).

Fiche ZNIEFF - Auteur : DUPONT / ROSOUX / TOURNEBIZE

.Caractéristiques : surface de 2 145 ha, altitude 3 - 5 m, marais bocager inondable à prairies naturelles dominantes, cultures et boisements, réseau aquatique dense.

.Intérêt : grande diversité du peuplement floristique avec nombreuses espèces aquatiques et liées au milieu du marais. Présence d'*Euphorbia palustris* protégée au plan régional. Secteur de grand intérêt faunistique : intérêt ornithologique (héron cendré et pourpré ...), loutre d'Europe, plus de 60 espèces d'oiseaux nicheurs.

.Dégradations et menaces : arasement des bordures bocagères et mises en culture, fréquentation touristique, assèchement estival marqué sur l'ensemble du secteur. Urgence d'une protection légale et d'une gestion cohérente de la ressource en eau.

L'occupation humaine se limite à la présence des deux principaux villages, Bouillé et Courdault, qui se sont implantés aux portes du marais en limite avec le plateau agricole. Le port de Courdault offre une percée dans le marais (elle reste toutefois limitée à un groupement de maisons anciennes typiques de la région).

2.2.3. LES ZICO DE LA PLAINE CALCAIRE DU SUD VENDEE ET DU MARAIS POITEVIN

ZICO : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux



Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

Les deux zones pour la conservation des oiseaux recouvrent tout ou partie du territoire d'une vingtaine de communes dont fait partie Bouillé-Courdault.

ZICO de la plaine calcaire du Sud Vendée : moitié Nord de la commune (à partir de l'axe routier de la D104a)

.Caractéristiques et intérêts : surface de 18 700 ha, altitude 10 - 60 m, vaste plaine cultivée abritant une avifaune nicheuse remarquable (busard cendré, outarde canepetière, ...).

.Dégradations et menaces : diminution des surfaces de prairie et de luzerne, augmentation du dérangement en période de reproduction, accroissement de l'utilisation des pesticides.

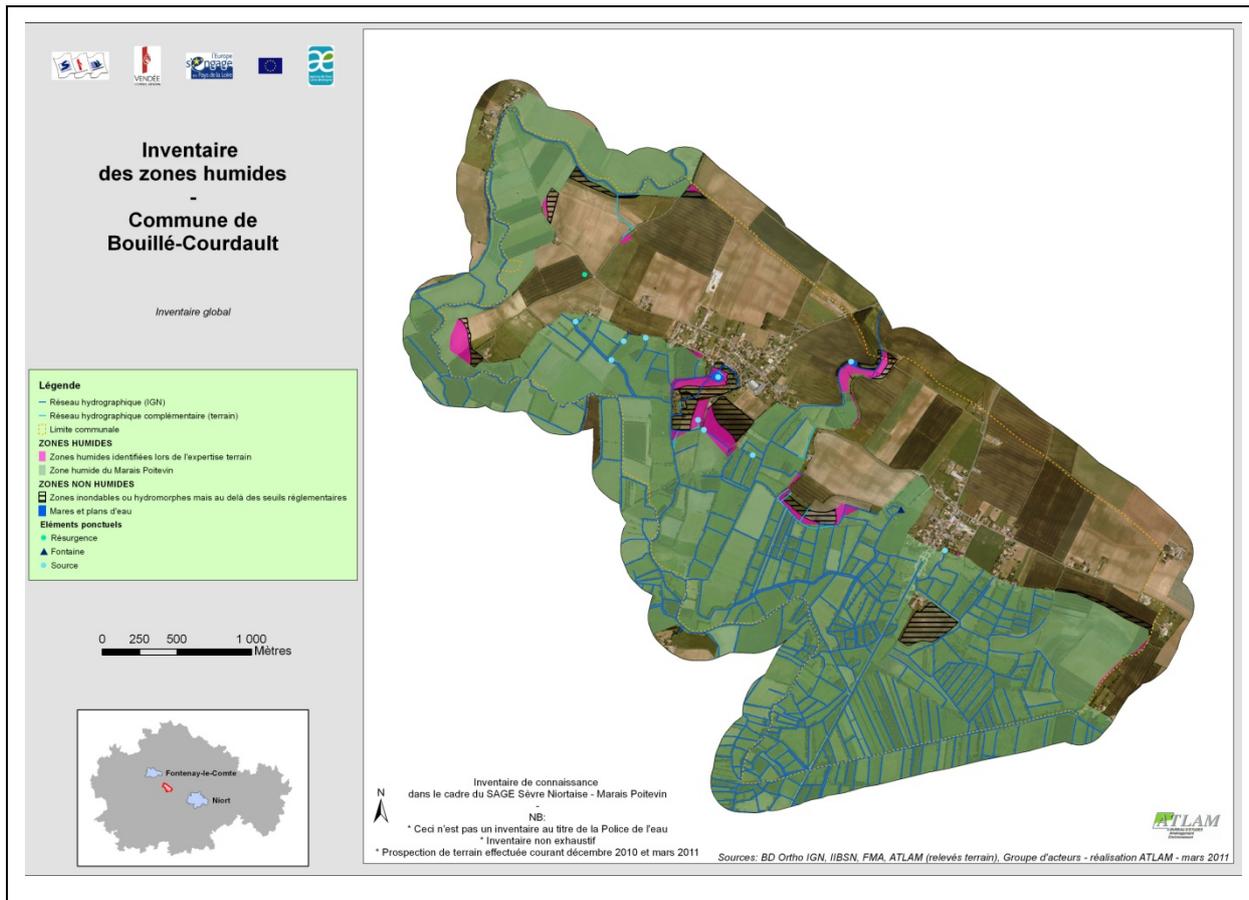
ZICO du Marais Poitevin et la baie de l'Aiguillon : moitié Sud de la commune (à partir de l'axe routier de la D104a)

.Caractéristiques et intérêts : surface de 77 900 ha, altitude 0 - 25 m, importantes surfaces de marais occupées par des prairies humides ou bien boisées (pour ce qui concerne le territoire communal), site d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (canard pilet, pluvier argenté, oie cendrée ...). Elle abrite une avifaune nicheuse remarquable (blongios nain, busard des roseaux, hibou des marais...).

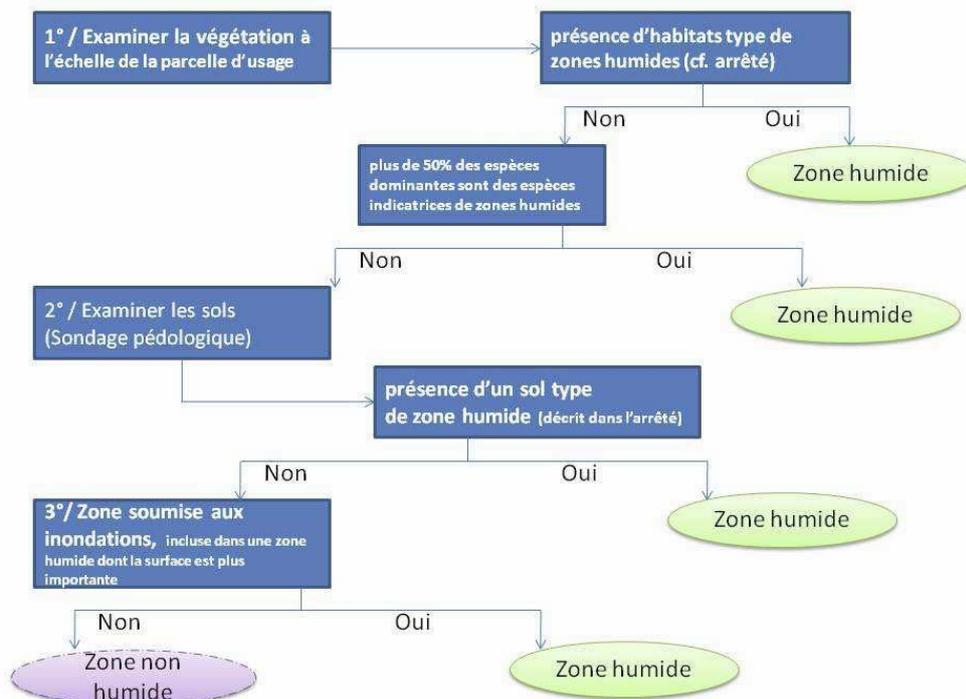
.Dégradations et menaces : Extension des zones cultivées, drainage et assèchement, déprise agricole, urbanisation périphérique, pollution chronique, extension des infrastructures linéaires (réseau routier...).

Fiches ZICO - Auteur : le Syndicat Mixte Interrégional du Marais Poitevin, LPO 49 et ONC

2.2.4. LES ZONES HUMIDES



Modalités d'inventaire des zones humides sur le périmètre du SAGE Sèvre niortaise - Marais poitevin - Extrait - Méthode d'identification des zones humides



Les zones humides jouent un **rôle majeur pour la rétention, la régulation hydraulique et l'épuration**. Elles constituent également des **réservoirs de biodiversité** importants. Leur préservation est un des enjeux des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

La méthode retenue prend en compte les éléments présents dans l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.2111-108 du code de l'environnement. La délimitation des zones humides est réalisée sur la base des observations de terrain liées à des limites naturelles.

Elle s'appuie notamment sur :

- .La limite de présence d'habitats humides,
- .L'engorgement des sols,
- .L'hydromorphie des sols,
- .La géomorphologie du site (ex : rupture de pente) et la topographie,
- .Ou encore un aménagement humain (ex : route, talus, ...).

Les laisses de crues (limites de zones inondables) sont aussi des indices de terrain à prendre en compte pour détecter la limite maximum d'une zone humide.

Sur le terrain, les **critères liés à la végétation** sont les critères les plus simples pour délimiter la zone humide. Ce sont donc les contours de la formation végétale qui seront pris en compte.

La végétation de zone humide est caractérisée par :

- .Soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « **habitats** », caractéristiques des zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante à l'annexe 2.2 de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009.
- .Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste des espèces figurant à l'annexe 2.1 de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009.

En cas d'absence de végétation ou de problème de délimitation sur la simple base de la végétation, les **critères relatifs aux sols** sont pris en compte. Plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent de définir une zone humide. Les sondages pédologiques sont réalisés a minima en périphérie de zone humide afin d'en vérifier la limite.

L'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sèvre Niortaise a mis en place des groupements de communes pour une réalisation intercommunale de l'inventaire. Il a été approuvé par la commune sur Bouillé-Courdault.

Les zones humides de la commune sont localisées dans le marais, le long de l'Autise et dans le vallon entre les deux villages, dans un vaste ensemble continu.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La diversité et la richesse des milieux est un atout pour la commune, son cadre de vie, son attractivité, sa pratique pour les loisirs ou le tourisme. Une grande partie du territoire est inventoriée et protégée. Les possibilités de développement urbain sont fortement encadrées.

L'appartenance au Parc Interrégional du Marais Poitevin engage également la commune au respect de son environnement.

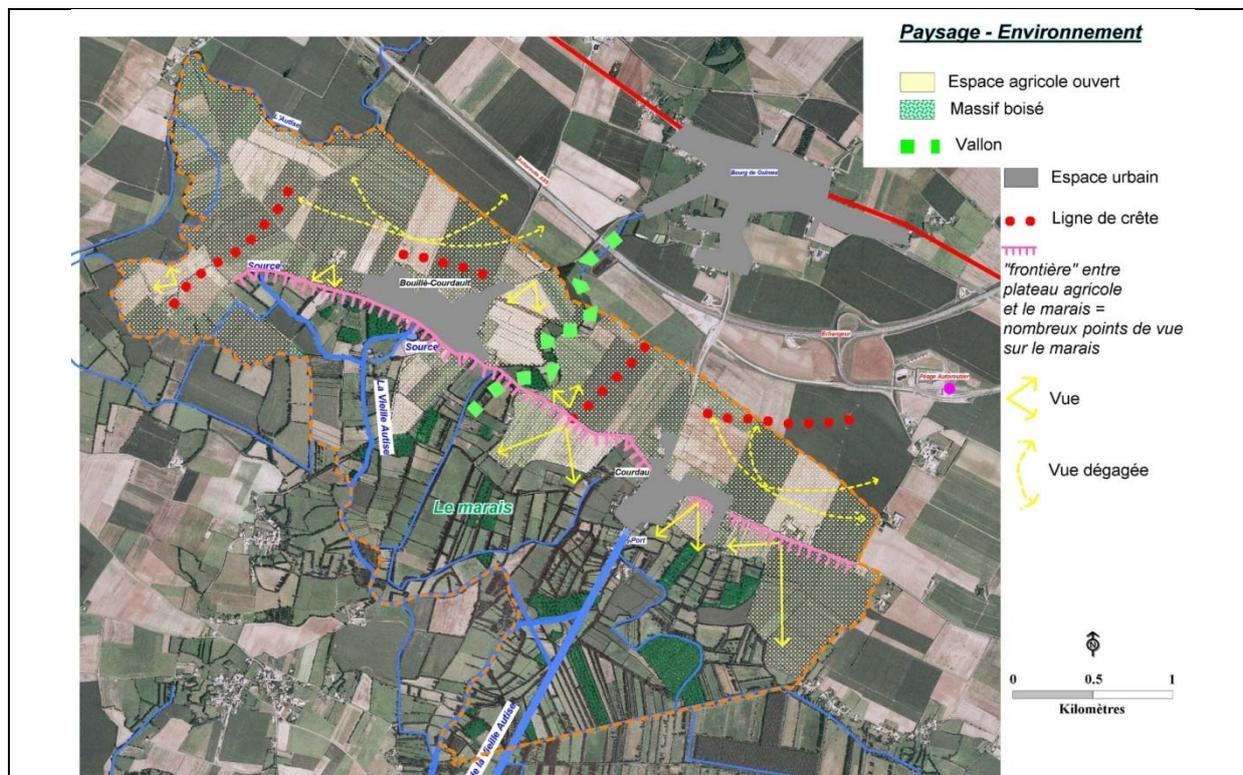
Un inventaire des zones humides est réalisé dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin. Il a été réalisé et approuvé pour Bouillé-Courdault.

3. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

3. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

3.1. Les unités et sous-unités paysagères, composantes identitaires

Source Géo.rm - dossier approuvé 2005



D'un point de vue environnemental, le territoire comprend un grand nombre d'espaces naturels de qualité et recensés (ZNIEFF, ZICO, ZPS, ...). Deux ensembles peuvent être distingués :

.Le plateau sur la moitié Nord de la commune, inventorié en ZICO.

.La zone de marais au Sud, inventoriée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, en ZICO et en Zone de Protection Spéciale « du Marais Poitevin » pour partie.

Le marais est en site classé. Le village de Courdauld situé dans l'environnement immédiat du marais fait l'objet d'une inscription (« site inscrit »). Il s'agit de servitudes d'utilité publique. Se surimpose un site d'importance communautaire Natura 2000. Ce site rassemble les zones de protection spéciales de la directive « Oiseaux » et les zones spéciales de conservation de la directive « Habitats ». Un document d'objectifs approuvé par le préfet de région cite les mesures recommandées sur la zone.

Ces deux grands ensembles font déjà l'objet d'une attention particulière au niveau communal. Leur protection et leur mise en valeur devront être assurées dans le cadre de la définition de la carte communale. Cette dernière se devra, par ailleurs, d'être le relais au niveau local des politiques supra communales de protection.

Plusieurs unités paysagères caractérisent la commune de Bouillé-Courdauld :

.Le plateau agricole ouvert, vaste paysage ouvert qui s'étend sur la moitié Nord du territoire.

.Les deux villages (Bouillé et Courdauld), donnent deux points de repère visuel le long de la ligne de partage entre le plateau agricole et le marais mouillé.

.Le marais mouillé, paysage caractéristique fermé sur la moitié Sud de la commune, avec de nombreux points de fuites à travers les canaux et fossés.

3.1.1. LE PLATEAU AGRICOLE



Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

Caractéristiques principales

- .Ensemble très ouvert occupé par des espaces cultivés. Il couvre toute la partie Nord de Bouillé et surplombe la zone de marais.
- .Absence de massifs boisés.
- .Présence de deux vallées (vallée de l'Autise en limite Est avec la commune de Saint-Pierre-le-Vieux et la Vallée reliant Oulmes au marais).
- .Maillage de haies intéressant, recomposé dans le cadre du remembrement lié à l'A83.
- .Présence de points hauts dégagant des points de vue lointains sur le bourg, le marais, le bourg d'Oulmes ou tout le long de la ligne de crête surplombant le marais).

Valeur environnementale et menaces

- .La valeur agronomique des lieux explique son utilisation intensive.
- .Il est couvert en partie par une ZICO, ainsi que par une ZPS et une ZNIEFF (pour les vallées) qui révèlent l'intérêt pour la faune et la flore : blaireau, genette, rainette arboricole.... et une quinzaine d'espèces piscicoles, prairies humides...
- .Est également présent le gibier communément rencontré sur ces secteurs (faisans, perdrix, lièvres et lapins...).
- .Les nouvelles haies constituent des éléments essentiels à leur protection.
- .La diminution des surfaces de prairies au profit de la monoculture céréalière ne leur est pas favorable.
- .L'arrosage intensif dérange souvent les périodes de reproduction.

Occupation urbaine

- .Quelques habitations en périphérie des villages le long des deux axes routiers principaux partant sur Oulmes.
- .Lieux dits isolés correspondants le plus souvent à des activités économiques (exploitations agricoles).
- .Faible mitage.

Dynamique paysagère

1. Elle est liée à la topographie (situation de plaine surplombant la zone de marais), à l'inexistence de couvert boisé (excepté dans la vallée) et à l'organisation de l'espace urbain :

.Les vallées et la ligne de crête sont les éléments essentiels rythmant le paysage.

.Les lisières boisées (haies récemment plantées et franges végétales aux abords des deux vallées), constituent des points d'accroche visuelle et des éléments rompant la planitude de l'espace agricole.

2. La faible densité du couvert végétal dans et aux abords des espaces urbains, rend brutale la transition avec l'espace agricole et difficile l'intégration de certaines constructions (en particulier en venant d'Oulmes).

3. Quelque soit le positionnement géographique, l'inter-visibilité est quasi permanente :

.Entre les lignes de crête et la zone de marais.

.Entre l'urbanisation du bourg et de Courdault (sur les franges du plateau), et l'espace agricole.

.Entre les points hauts du plateau, le bourg et Courdault, et la zone de marais.

Cette inter-visibilité impose la définition d'un programme d'urbanisation rationnel limitant les impacts négatifs sur l'environnement et le paysage.

3.1.2. LE MARAIS



Le port de Courdault

Fenêtre sur le marais

Alignement d'arbres têtards

Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

Caractéristiques principales

- .Le marais occupe le Sud de la commune.
- .Son paysage, très fermé, est typique : maillage dense de haies, de canaux, fossés, rigoles, prairies...
- .Paysage de bocage remarquable.
- .Des zones de protection sont sur la quasi totalité de cet ensemble paysager (sites inscrits, classés et zone Natura 2000).

Valeur environnementale et menaces

Dans la zone de marais, elle est clairement identifiée (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, ZICO, zone humide et Zone de Protection Spéciale) :

- .Valeur faunistique : hérons pourpres et cendrés, chouettes chevêches, anguilles, brochets, loutres d'Europe, hiboux des marais...
- .Valeur floristique : diversité de groupements végétaux des prairies naturelles humides : joncs subnoduleux, euphorbes des marais, cardamines à petites fleurs, Orchis laxiflora, frênes têtards...
- .Valeur écologique : lieux de nidification, d'alimentation, d'habitat pour la faune remarquable, espace tampon dans le cadre de crues (Sèvre Niortaise)...

Les Menaces :

- .Développement des peupleraies.
- .Les pompages intensifs dans la zone agricole pouvant provoquer des assèchements locaux.
- .Altération progressive du fonctionnement général hydraulique de la zone de marais, liée aux pratiques agricoles.
- .Affectation des écosystèmes aquatiques avec une prolifération exubérante de la Jussie.

Occupation urbaine

En bordure de la zone de marais se sont développés les villages de caractère (le bourg, Courdault et La Garenne). Ils constituent des « portes d'entrée du marais » et accueillent le plus souvent un bâti traditionnel. Ces espaces de « transition », entre les deux ensembles caractérisant le Sud de la commune (marais et plateau agricole), sont sensibles sur le plan architectural et paysager :

- .Ils sont représentatifs du bâti communément rencontré dans le Marais Poitevin.
- .Ils n'ont été que faiblement mités (pour le bourg centre et le village de Courdault).
- .Ils donnent « une image » au marais (à titre d'exemple, les aménagements en cours de réalisation dans le village de Courdault : le port, ses abords..., redonneront une image attractive.

Les villages de Courdault et de La Garenne font l'objet d'une inscription au titre des sites et monuments naturels.

Dynamique paysagère

1. La rythmique du paysage, compte tenu du fait qu'il n'existe pas de mise en scène liée à une topographie significative, est donnée par les ensembles paysagers et les espaces urbanisés :

- .Une zone de marais, clairement identifiée, avec des franges végétales qui constituent des points d'accroche et des ruptures visuelles. Régulièrement disséminés, des espaces urbanisés prennent appui sur cet écran végétal et forment des véritables portes d'entrée du marais.

Les villages et leurs abords sont sensibles au niveau paysager et architectural.

2. L'espace Sud du territoire replacé dans le contexte paysager communal est sensible sur le plan environnemental et sur le plan visuel. Dans certains secteurs, l'urbanisation aura un impact visuel conséquent et contribuera à l'image d'ensemble du site :

- .La frange entre La Garenne et Courdault (fenêtre sur le marais).
- .Plus généralement, les secteurs entre le marais et la route départementale 104a.

3.1.3. LE BOURG ET LE VILLAGE DE COURDAULT

Localisation

Bouillé et Courdault se sont développés en limite avec le marais, le long de la route départementale D104a.

Caractéristiques paysagères

.Intérêt paysager à travers les « fenêtres » sur le marais.

.Image patrimoniale du bâti aux caractéristiques régionales.



Photo : Géo.rm - dossier approuvé 2005

Ce chapitre est approfondi dans la partie consacrée à l'analyse urbaine.

Evolutions - Enjeux

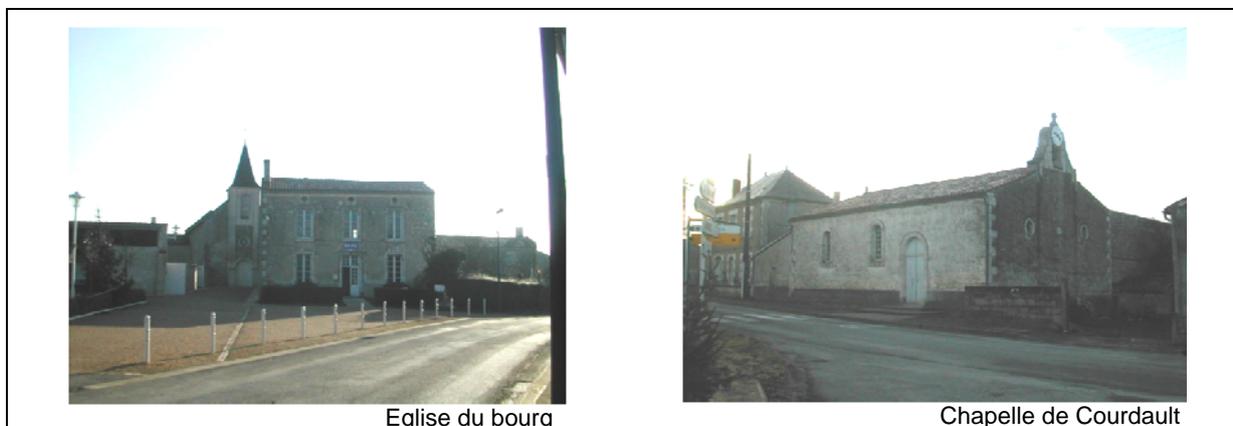
Le bourg et Courdault constituent les secteurs de projet : la centralité - bâti, équipements, activités, tourisme et loisirs - et les données techniques comme les réseaux, sont autant d'arguments qui tendent à développer les deux ensembles.

3. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

3.2. Le patrimoine bâti, culturel et historique

Source Géo.rm - dossier approuvé 2005

3.2.1. LES MONUMENTS



Eglise du bourg

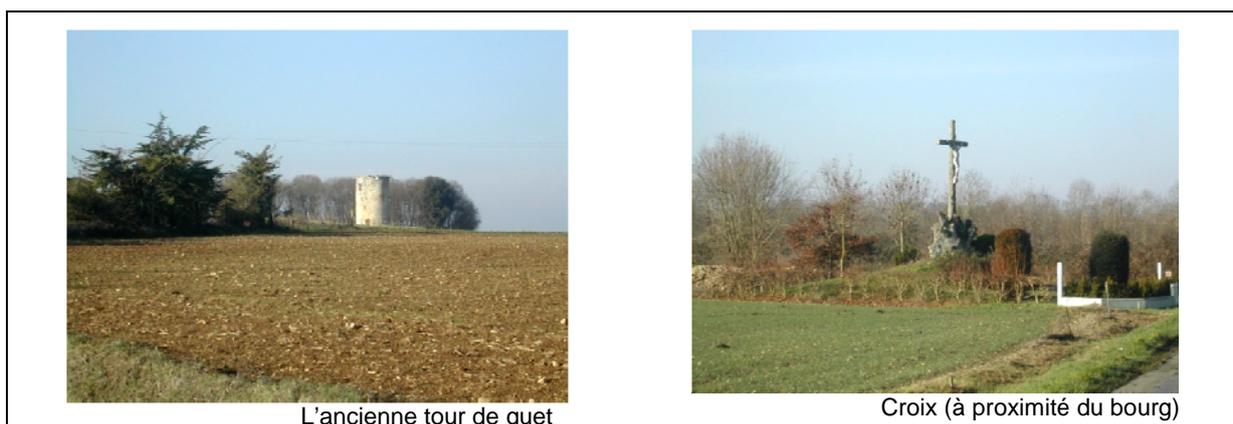
Chapelle de Courdault

Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

Eglise de Saint-Quentin : située dans le bourg de Bouillé, en contact avec la mairie, entre le cimetière et l'ancien prieuré. Elle joue un rôle important dans la séquence d'entrée de bourg en venant de Courdault.

Chapelle : il s'agit d'une petite chapelle construite en 1835 sur les vestiges de l'ancienne église paroissiale, se positionnant dans le village de Courdault le long de la D104a, à proximité immédiate de l'école publique.

3.2.2. LE PETIT PATRIMOINE



L'ancienne tour de guet

Croix (à proximité du bourg)

Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

Ancienne tour de guet : en sommet de crête, au Nord du bourg.

Petit patrimoine religieux : un ensemble de croix, calvaire, vierge... réparti sur le territoire communal.

3.2.3. LE PATRIMOINE BATI REGIONAL

Il caractérise fortement l'espace urbain communal et participe à une image attractive sur le plan touristique.

Il est un des éléments essentiels à la constitution du paysage dans sa globalité.

Il donne une unité architecturale de qualité, qu'il est essentiel de sauvegarder en tant que patrimoine à transmettre aux générations futures.



Photo : Géo.rm - dossier approuvé 2005

ENJEUX PAYSAGERS

La commune est un territoire de contact entre plaine agricole et marais. Cette situation lui donne une variété de paysages et d'ambiances, à préserver. La présence du marais et l'appartenance au Parc Interrégional du Marais Poitevin induisent la préservation du territoire rural et l'intégration des villages dans le paysage.

ENJEUX PATRIMONIAUX

La préservation du patrimoine est assurée par le classement en site classé (marais mouillé Poitevin) et en site inscrit pour le village de Courdault (marais mouillé Poitevin - villages). Le patrimoine bâti ancien de Bouillé, non compris dans les sites, mérite également l'attention de la collectivité.

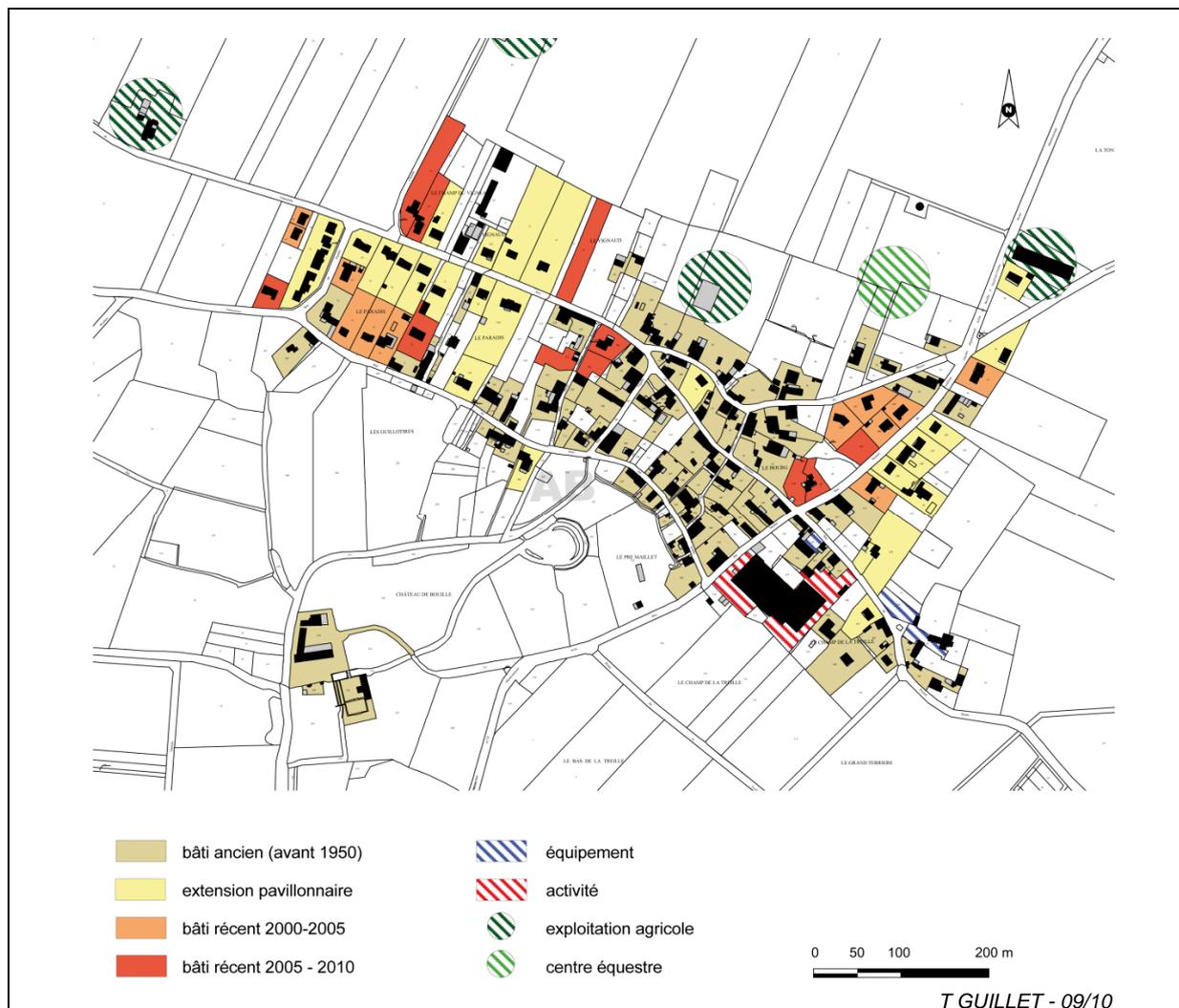
4. L'URBANISME

4. L'URBANISME

4.1. L'évolution urbaine et son organisation

T GUILLET - actualisation 2010 :

4.1.1. LE BOURG

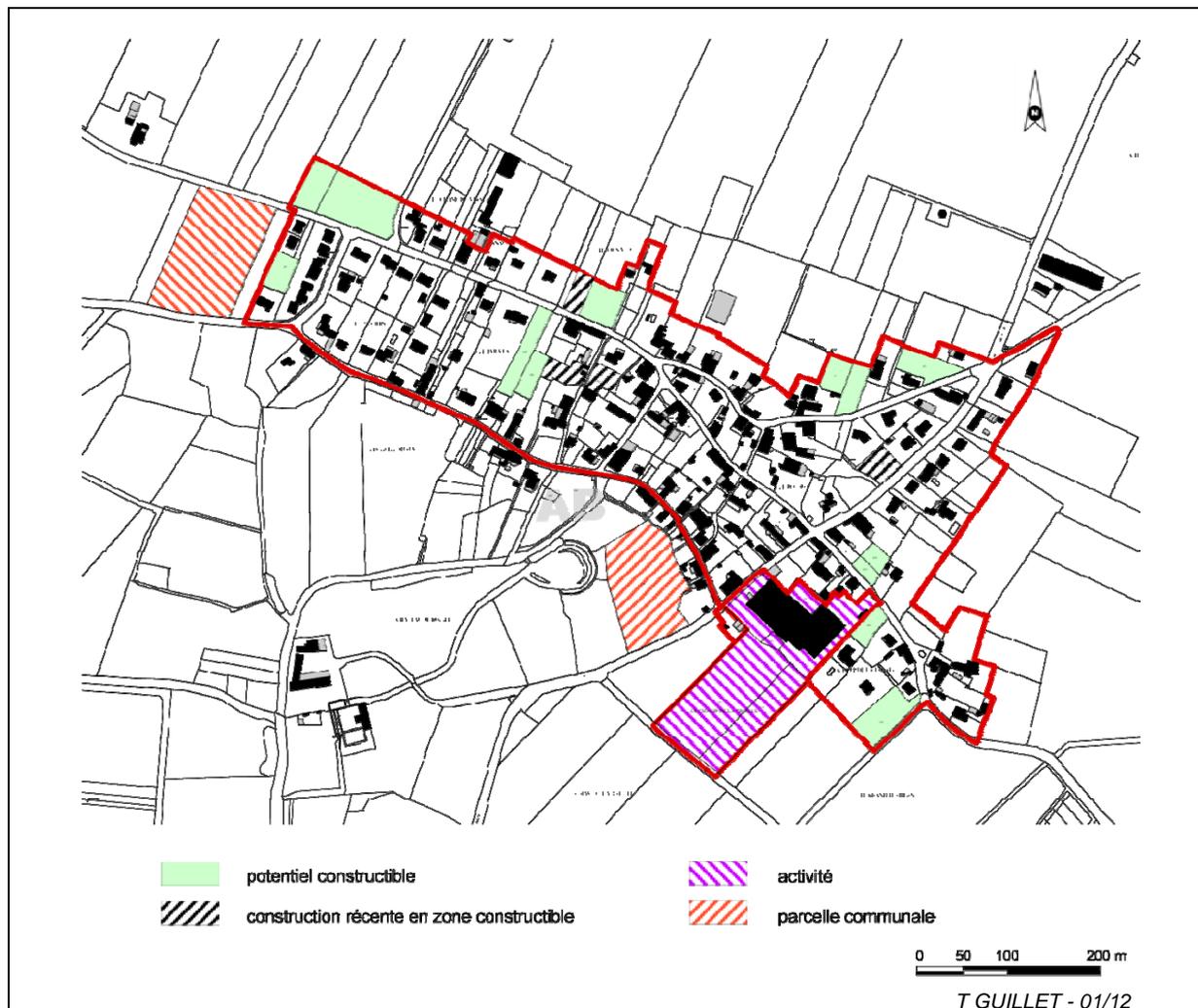


Le bourg est situé au croisement de 3 routes départementales. Il concentre une partie des fonctions urbaines de la commune (habitat, activités, sports et loisirs, administratives...). Le bourg continue de se développer, avec des constructions récentes en comblement du tissu (17 depuis 2000) ou en extension périphérique sur le côté Ouest (5 depuis 2000). Les extensions de ces dernières années restent contenues.

L'organisation urbaine s'établit de la façon suivante :

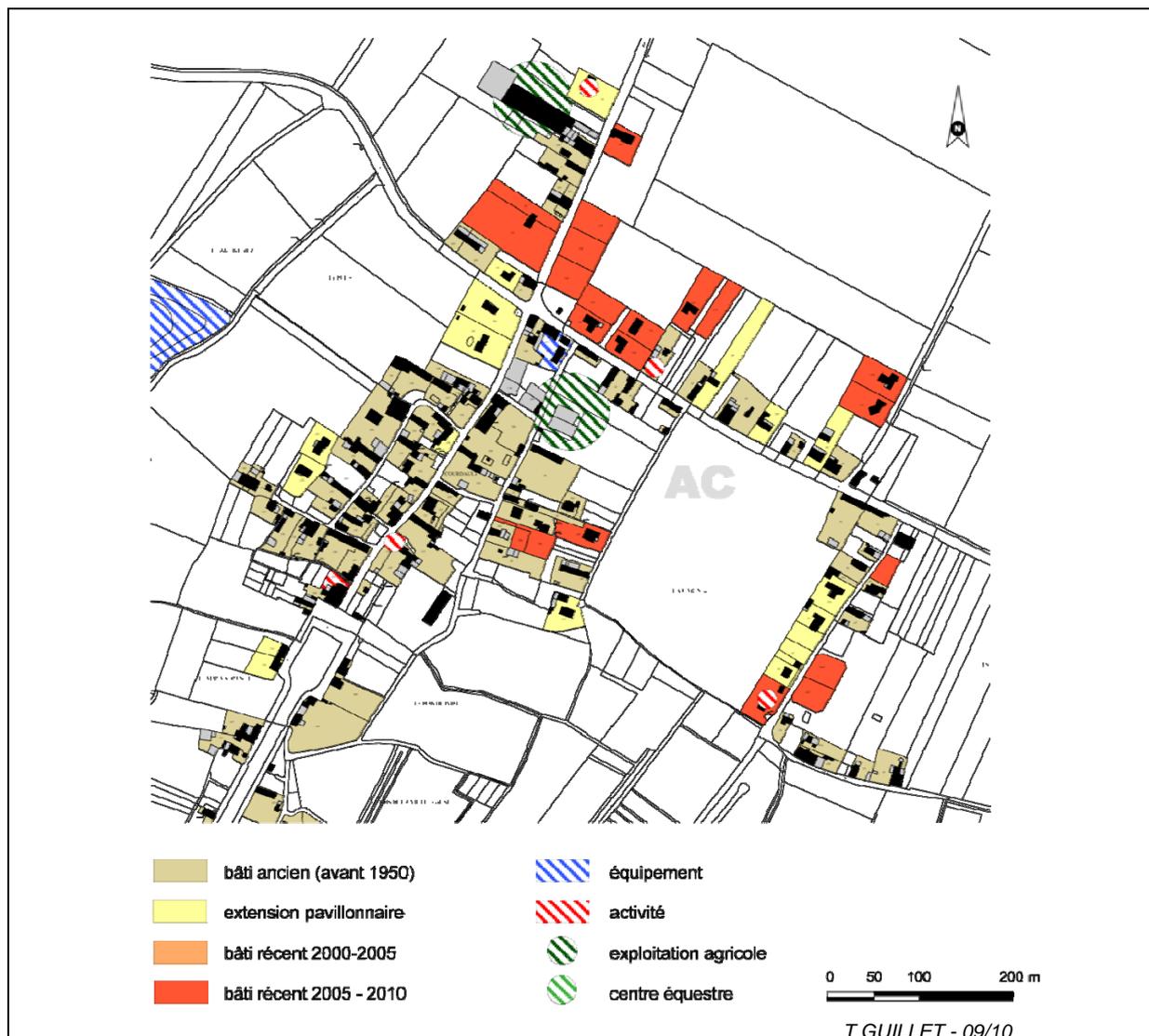
- .Les équipements publics sont excentrés, en entrée Est du bourg.
- .L'activité de bois moulé est en interstice dans le tissu urbain ancien et au contact de l'espace agricole au Sud.
- .Les bâtiments à usage agricole sont sur la périphérie Nord (dont élevage et centre équestre).
- .Un sens de développement du bourg Est / Ouest, articulé autour de deux rues parallèles (rue de l'Autise et rue du Poué qui bouille).
- .Une limite physique naturelle forte au Sud, le marais (boisement, canaux, prairies humides ...), qui a conduit à ce mouvement longiligne.

La zone constructible de la carte communale approuvée en 2005



La zone constructible de la carte communale approuvée en 2005 a une surface de 21,1 ha. La disponibilité foncière est évaluée à environ 1,9 ha, représentant un potentiel pour une quinzaine de constructions, en grande majorité en comblement du tissu.

4.1.2. LE VILLAGE DE COURDAULT

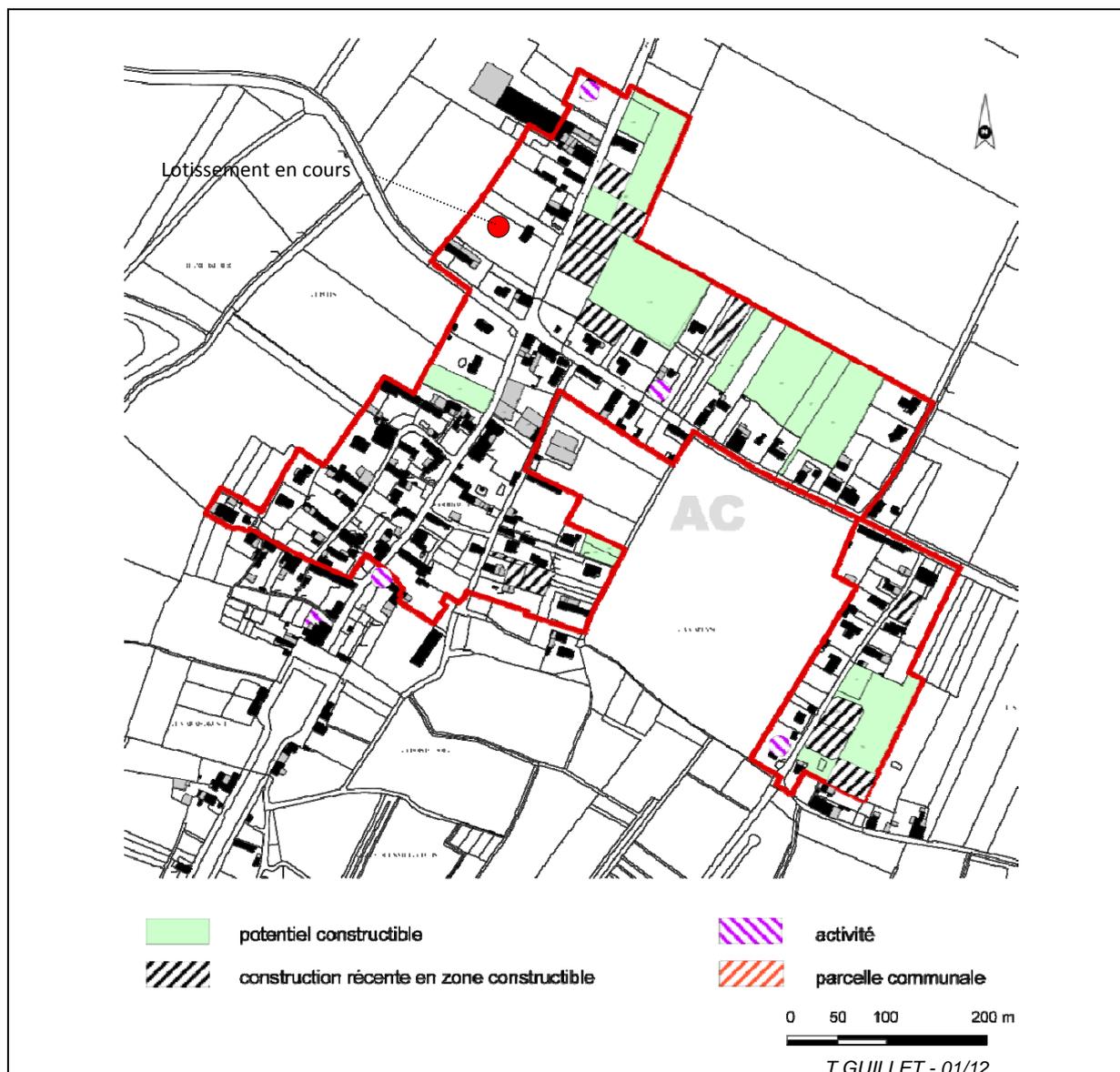


Le village de Courdault est situé plus à l'Est du territoire, au croisement de deux départementales. Il partage des fonctions urbaines avec le bourg (école, commerce, artisanat, services). Le village est attractif. Il a connu un rythme de construction plus important que le bourg depuis 2005, avec près de 20 constructions sur la période, certaines en cours. La construction se renforce au Nord et à l'Est, en direction d'Oulmes.

L'organisation urbaine s'établit de la façon suivante :

- .Fonctions urbaines sur deux pôles : l'école au Nord, le long de la D104a, et le café/restaurant avec la place du port au Sud du village (avec une très belle perspective sur le canal).
- .Deux exploitations agricoles dont l'une, plus centrale, va s'arrêter et libérer de la place au cœur du tissu urbain.
- .L'habitat pavillonnaire depuis 2005 se développe le long du coude formé par la D104, en rive extérieure de voie par rapport au village.
- .La construction s'équilibre de part et d'autre de la rue de La Garenne, à l'Est, avec quelques réalisations en cours en 2010.
- .Une grande parcelle agricole entre Courdault et La Garenne fait office de « fenêtre » sur le marais.
- .Le cœur de village avec son port est très bien préservé : départ pour la découverte du marais.

La zone constructible de la carte communale approuvée en 2005



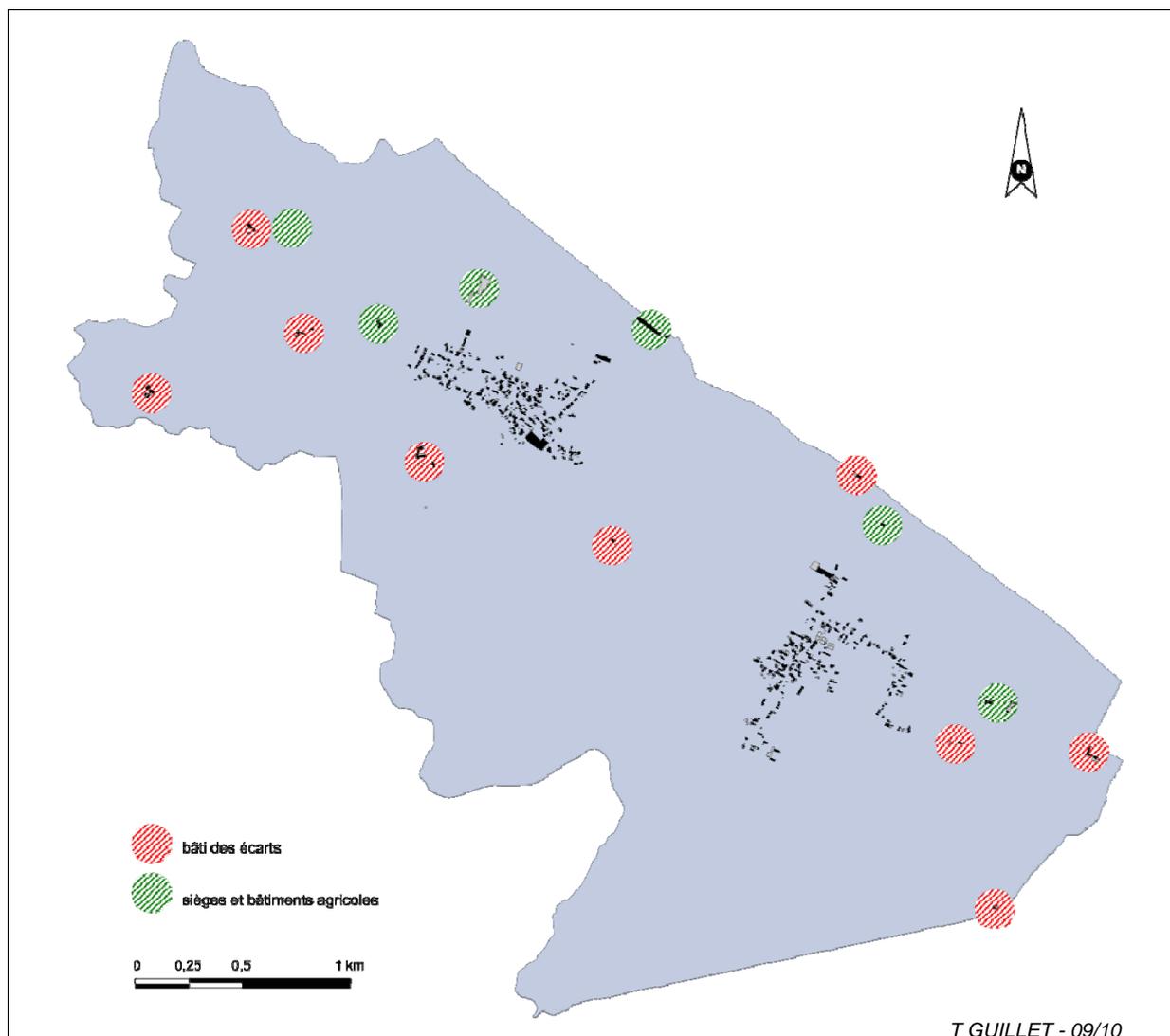
La zone constructible de la carte communale approuvée en 2005 a une surface de 19,2 ha. La disponibilité foncière est évaluée à environ 3,7 ha, représentant un potentiel pour une vingtaine de constructions. Deux paramètres sont à noter :

.Les surfaces des parcelles restantes sont grandes et la valorisation du foncier par la construction pourrait ne pas être optimale.

.De nombreux terrains se situent en second rideau par rapport à la D104, avec des accès qui risquent de se multiplier sous la forme d'impasse (et des servitudes de passage, le cas échéant), à défaut de réalisation d'une voie de desserte interne transversale.

Le secteur est attractif et plusieurs projets sont actuellement en cours, dans les lotissements au Nord (communal) et au Sud-Ouest (privé). Un lotissement est également en cours rue du Moulin. Il s'agit d'une division en 4 lots dont un est déjà bâti. Il va permettre de densifier dans un secteur où le parcellaire est de grande taille.

4.1.3. LE BATI SUR LE TERRITOIRE AGRICOLE (HORS VILLAGES)



Les écarts sont disséminés de façon relativement homogène sur le territoire agricole, très majoritairement hors marais. Plusieurs sont constitués des exploitations agricoles. Le bâti est très peu présent dans le marais : quelques constructions le long du canal de Courdault, dans le prolongement du port, et l'ancien château.

4. L'URBANISME

4.2. La morphologie et les caractéristiques architecturales

Source Géo.rm - dossier approuvé 2005

4.2.1. LES ENTREES DE BOURG



Entrée de bourg à caractère rural à l'Est.

D104a, en venant de Courdault : perspective sur l'église Saint-Quentin. Le clocher est un repère.



Entrée de bourg par la plaine agricole au Nord.

D24 en venant d'Oulmes : caractère rural, forte présence de l'exploitation agricole.



Caractère résidentiel à l'Ouest

Voie communale : caractéristiques pavillonnaires (retrait du bâti, trottoirs).



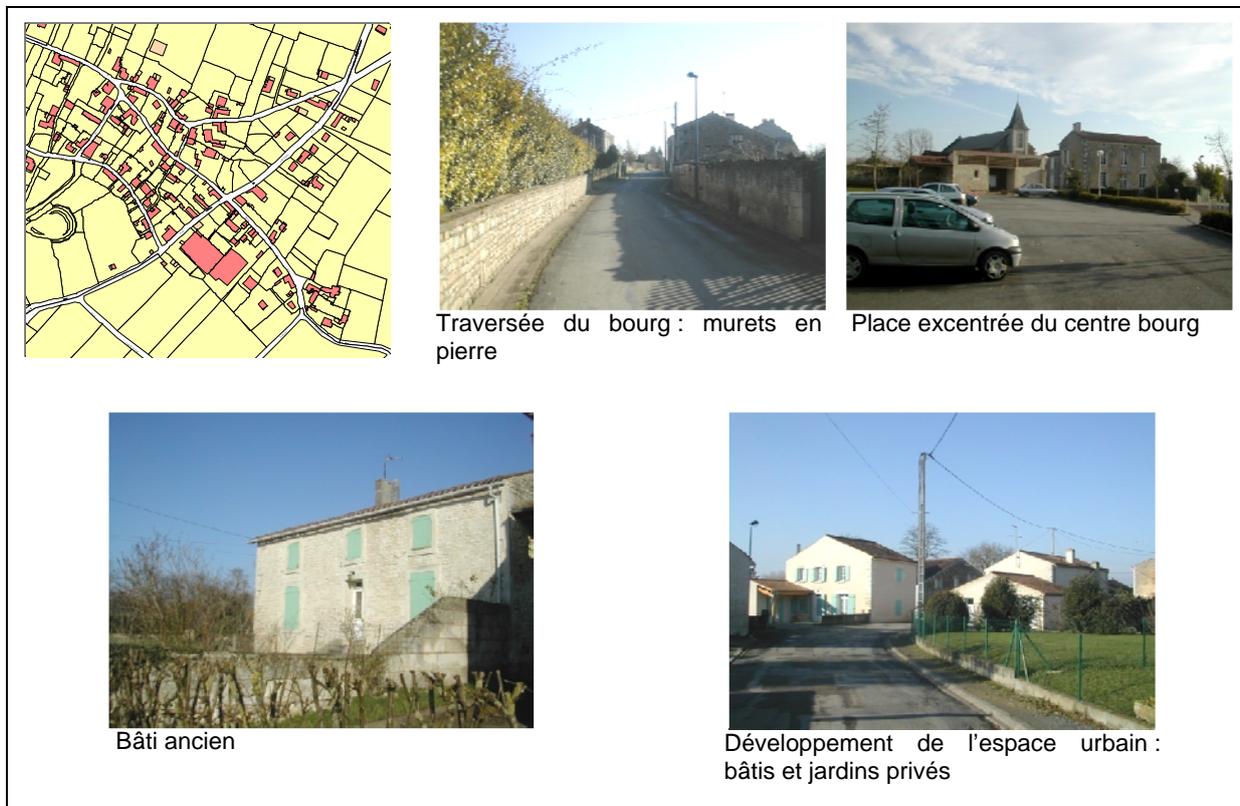
Caractère champêtre dominant au Sud

D 24 en venant de Le Courtiou : aspect champêtre, haies de haut-jet, fossés. Le paysage est marqué fortement par les bâtiments de l'activité bois moulé.

Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

4.2.2. LE BOURG

Le bâti ancien



Traversée du bourg : murets en pierre

Place excentrée du centre bourg

Bâti ancien

Développement de l'espace urbain : bâtis et jardins privés

Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

Forme urbaine et implantation	Traits principaux	Aspects spécifiques
<p>.Position du bourg sur la ligne de partage marais / plaine agricole</p> <p>.Eglise, monument repère</p> <p>.Parcellaire de petite taille et de forme assez irrégulière</p> <p>.Implantation à l'alignement de la rue, fronts bâtis, densité bâtie importante</p>	<p>.Façade sur rue le plus souvent</p> <p>.Bâti R+1 ou R+2 (petites ouvertures au niveau grenier)</p> <p>.Architecture simple dans ses volumes et son ornementation, façades en pierre apparente ou enduites</p> <p>.Toiture en tuiles « tige de botte »</p>	<p>.Omniprésence du marais sur la face Sud du bourg</p> <p>.Présence de murets le long de certaines rues</p> <p>.Masse bâtie de l'entreprise fabriquant du bois moulé</p> <p>.Quelques venelles relient les deux rues principales du bourg</p>

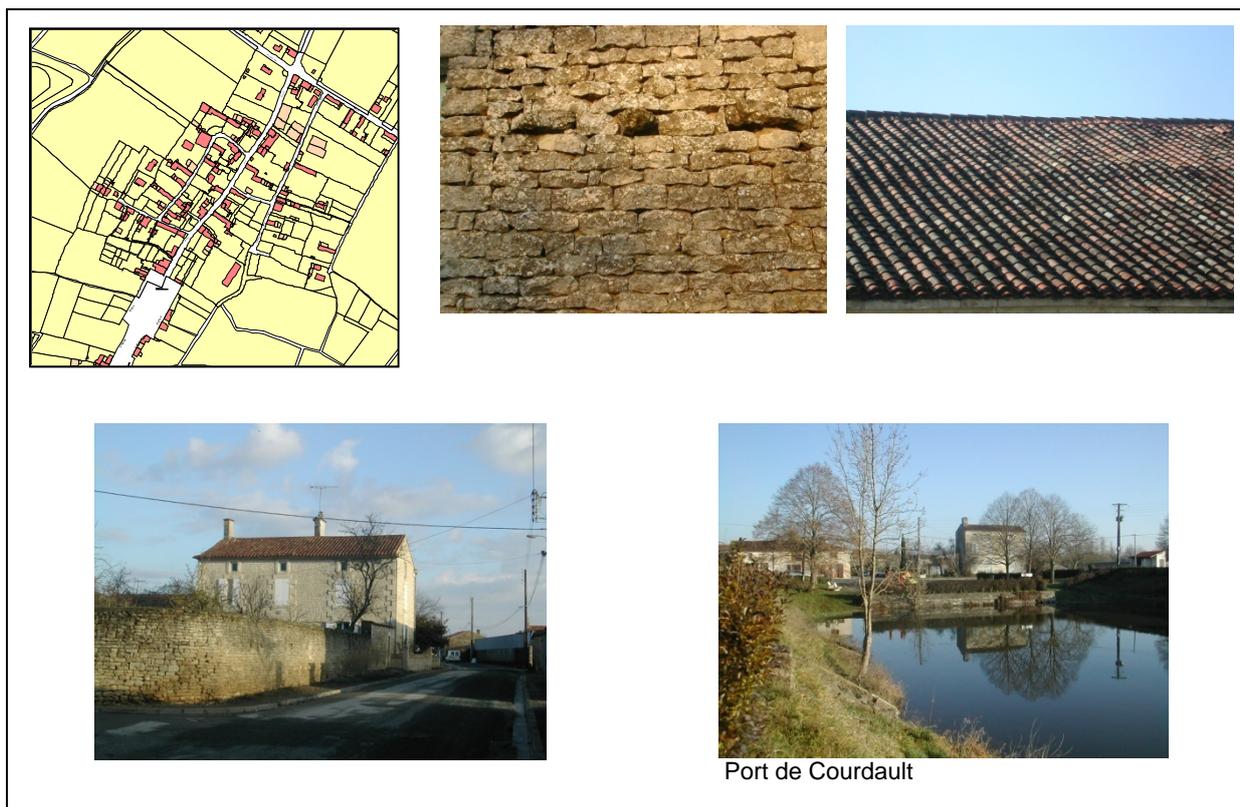
Les opérations contemporaines



Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

Forme urbaine et implantation	Traits principaux	Aspects spécifiques
<p>.Constructions réalisées ponctuellement ou sous une forme d'opération groupée (lotissement)</p> <p>.Parcellaire de taille moyenne et de forme régulière</p> <p>.Maison individuelle implantée au centre de la parcelle avec une marge de recul par rapport à la voie</p> <p>.Densité moins importante que dans le bâti ancien</p>	<p>.Habitat pavillonnaire généralement d'un seul niveau</p> <p>.Standardisation de la maison, pavillon (volume, couleur des enduits, ouvertures, matériaux)</p> <p>.Présence végétale domine sur le minéral, besoin d'intimité des occupants</p> <p>.Garage accolé au bâti le plus souvent</p>	<p>.La voirie de desserte est l'espace public principal</p>

4.2.3. LE VILLAGE DE COURDAULT ET LES ECARTS



Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

Forme urbaine et implantation	Traits principaux	Aspects spécifiques
<p>.Urbanisation disséminée sur le territoire agricole</p> <p>.Habitat plus ou moins dense</p> <p>.Parcellaire de forme irrégulière</p> <p>.Urbanisation en « croix » pour Courdault, le long des 2 axes de desserte du village</p> <p>.Urbanisation ancienne autour de la voie communale menant au port de Courdault</p> <p>.Bâti récent s'implantant le long de la D104</p>	<p>.Bâti à un niveau et bâti R+1</p> <p>.Présence d'exploitations agricoles</p> <p>.Architecture aux caractéristiques rurales : petites ouvertures au deuxième niveau (sous les combles), chaînages d'angle, pierre apparente, toiture à faible pente recouverte de tuiles en terre cuite « tige de botte »)</p>	<p>.Le port de Courdault qui joue un rôle de transition entre l'espace urbain et le marais et se poursuit par le canal.</p> <p>.Belle perspective depuis la rue menant au port</p>

ENJEUX URBAINS

La présence du marais est importante dans l'organisation urbaine communale. L'urbanisation reste contenue dans le bourg et le village de Courdault. L'étirement du village de Courdault en direction de La Garenne est ancien et crée une discontinuité offrant une vue sur le marais. La présence d'un site classé (marais mouillé Poitevin) et inscrit (marais mouillé Poitevin - villages) est un paramètre essentiel pour le projet urbain des deux villages. Le bourg est ceinturé au Sud et à l'Ouest par le site classé. Le village de Courdault est compris dans le site inscrit et il est ceinturé par le site classé.

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET URBAINS

L'intégration du bâti futur aux villages est un enjeu patrimonial et paysager. Plusieurs paramètres sont à respecter : la qualité des constructions, le traitement des marges urbaines avec l'espace rural, la pertinence de l'échelle des espaces publics, la constitution du corps de rue (implantation du bâti, clôture).

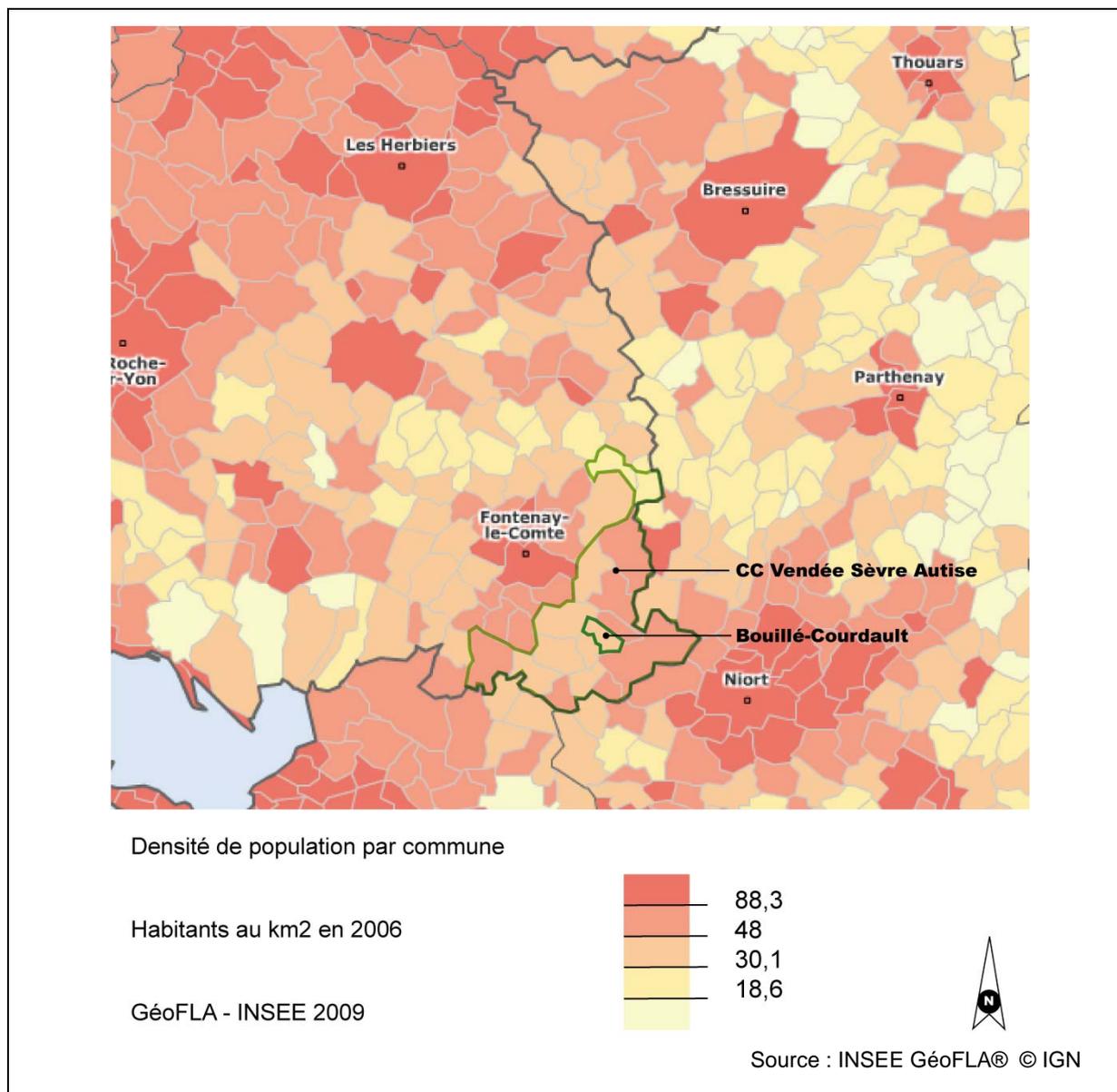
5. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

5. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

5.1. La population

Source INSEE, RP 08 et précédents - www.statistiques-locales.insee / Données communales - Traitement : T GUILLET 2012

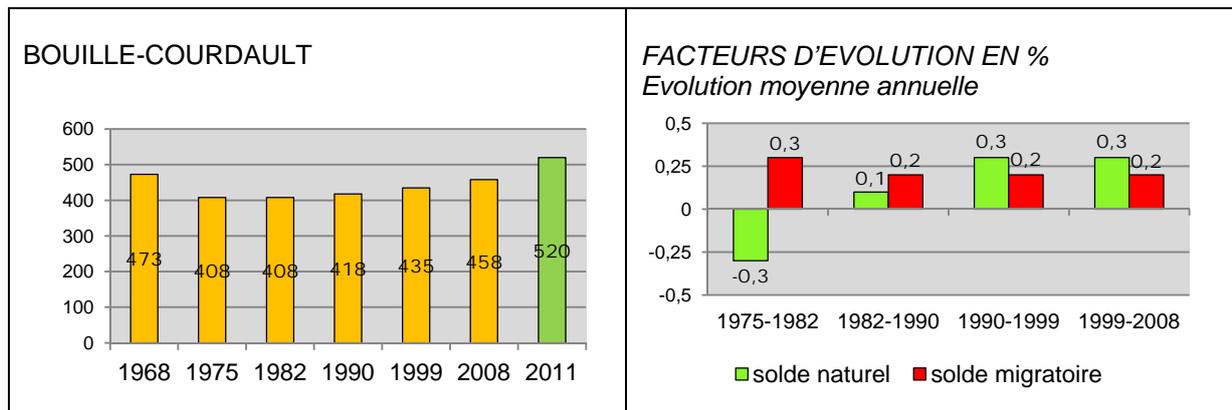
5.1.1. LA DENSITE



Le Sud vendéen est un territoire moins densément peuplé que le Nord et le littoral Atlantique. Localement, la densité de population baisse progressivement à mesure que l'on s'éloigne des deux pôles de Fontenay-le-Comte et de Niort.

A proximité de Fontenay-le-Comte, un groupe de communes sur la partie Ouest de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise a une densité intermédiaire. Bouillé-Courdault appartient à ce groupe de communes rurales, avec une densité de 45,9 hab/km².

5.1.2. L'EVOLUTION DE LA POPULATION

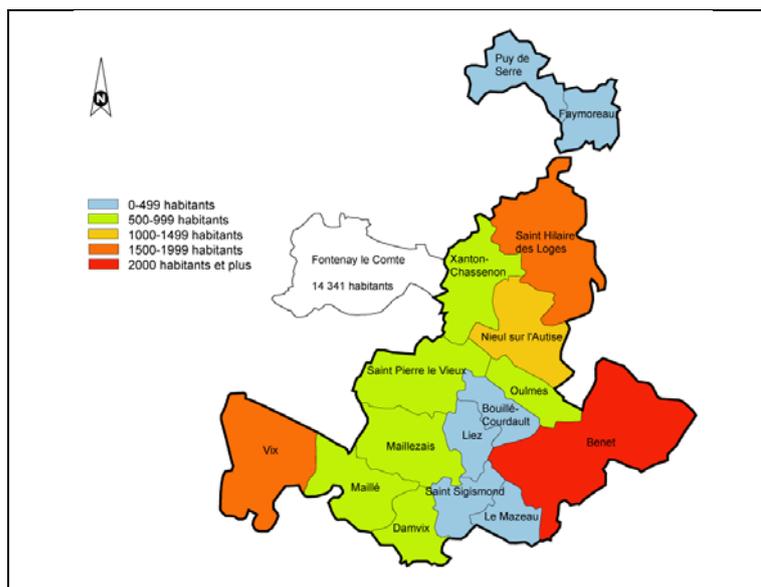


L'évolution de la population est positive depuis 1982. La population de 2008 reste inférieure à celle de 1968. L'estimation INSEE 2010 est de 480 habitants. L'estimation communale 2011 de 520 habitants permet de dépasser le niveau de population des années 60. Le solde migratoire est régulier, entre + 0,2 et + 0,3 % d'évolution moyenne annuelle (différence entre arrivées et départs de population). Le mouvement migratoire est renforcé depuis 2008, avec de nombreuses arrivées de ménages. Le solde naturel progresse régulièrement (différence entre naissances et décès).

POPULATION 2008

En 2008, Bouillé-Courdault appartient au groupe des communes de moins de 500 habitants. Le mouvement démographique récent l'intègre au groupe des communes entre 500 et 999 habitants.

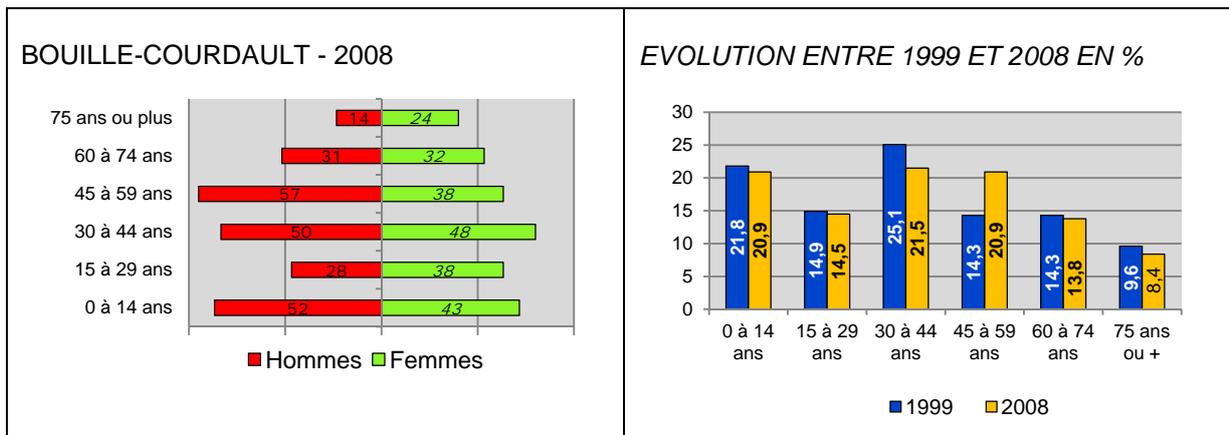
Les communes les plus importantes se situent en périphérie Est et Sud de la Communauté de Communes Vendée-Sèvre-Autise.



Evolution moyenne annuelle	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Bouillé-Courdault	473	408 (- 1,9 %)	408 (-)	418 (+ 0,3 %)	435 (+ 0,45 %)	458 (+ 0,58 %)
Canton de Maillezais	9 838	9 595 (- 0,35 %)	10 187 (+ 0,9 %)	10 370 (+ 0,2 %)	10 241 (- 0,1 %)	11 158 (+ 0,99 %)

Le rythme de développement communal progresse entre 1982 et 2008. L'estimation 2011 de 520 habitants représente une forte accélération du développement démographique avec + 4,5 % en moyenne annuelle, sur 3 ans. L'évolution cantonale est moins régulière mais connaît également des phases d'accélération, dont la dernière période intercensitaire 1999-2008.

5.1.3. LA POPULATION PAR AGE

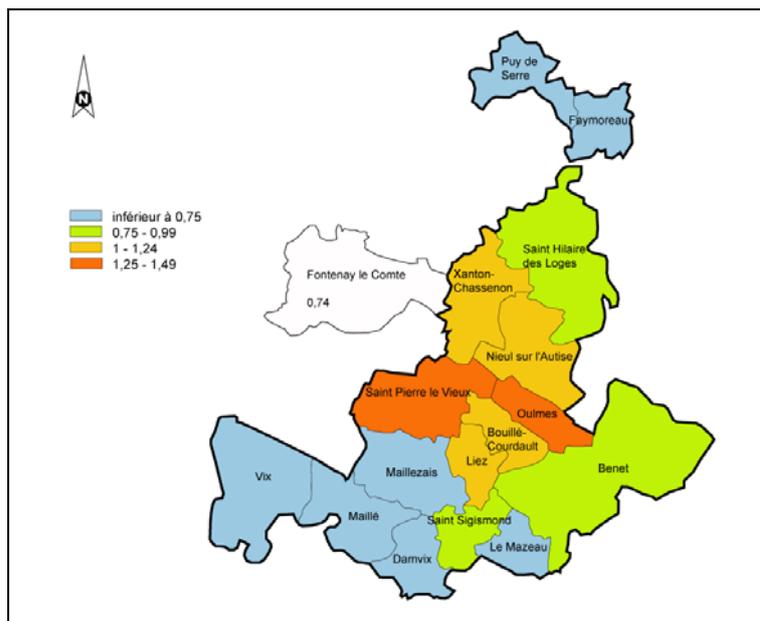


La population est bien répartie entre les générations, au-dessus de 30 ans. On note le déficit pour la classe d'âge 15 à 29 ans, correspondant au départ de la commune des jeunes adultes. Les classes d'âge jeunes restent stables entre 1999 et 2008. Les personnes de 45 à 59 ans progressent fortement. L'équilibre entre les générations est à conserver.

L'INDICE DE JEUNESSE - 2008

Il correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et plus. Un indice élevé correspond à une population jeune.

Avec un indice de 1,20, Bouillé-Courdault appartient au groupe des communes au profil plus jeune, situées de part et d'autre de la D148 (axe de diffusion de la population). L'indice du canton est de 0,82.



Population 2008 par classe d'âge	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
Bouillé-Courdault	20,9 %	14,5 %	21,5 %	20,9 %	13,8 %	8,4 %
Canton de Maillezais	18,0 %	13,8 %	18,9 %	21,3 %	15,6 %	12,4 %

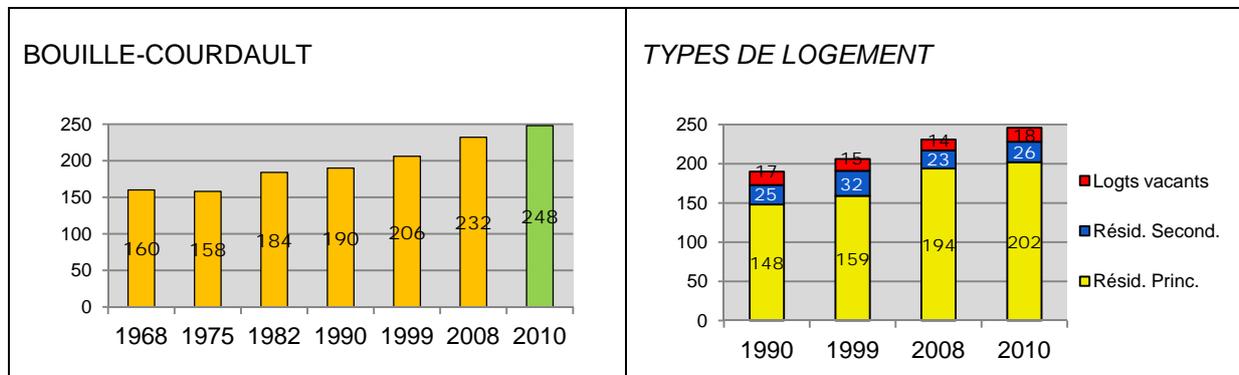
Par comparaison avec le canton, le poids des jeunes de moins de 14 ans est plus important à Bouillé-Courdault et la population des jeunes adultes entre 30 et 44 ans prédomine dans la répartition par âge (près d'un habitant sur 4). Ce fait explique le bon solde naturel précédemment observé.

5. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

5.2. Le parc de logement

Source INSEE, RP 08 et précédents - www.statistiques-locales.insee / Données communales - Traitement : T GUILLET 2012

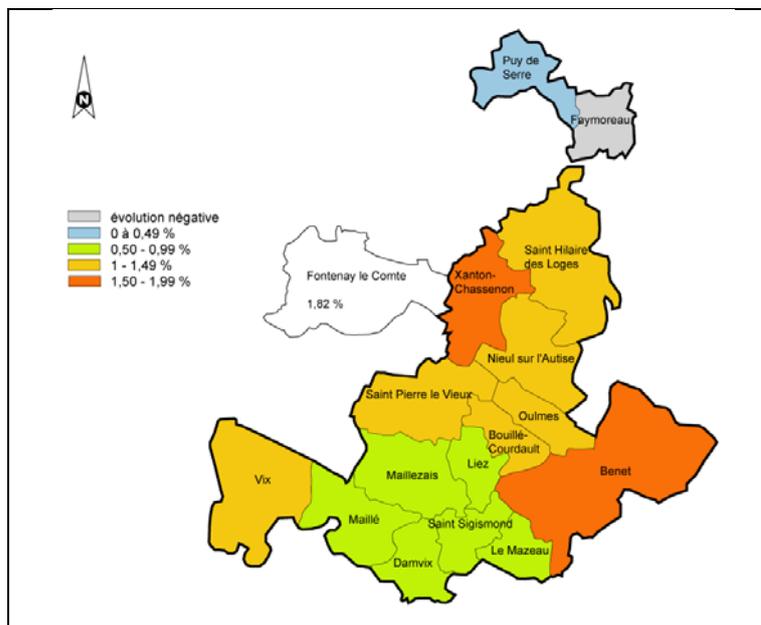
5.2.1. L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT



Entre 1968 et 2008, la commune gagne 72 logements (+ 45 %). Sur la même période, la population baisse de 3 % et le nombre de résidences principales augmente de 49 %. Les logements créés ont compensé la baisse du nombre de personnes par logement. Cette baisse est due principalement au vieillissement de la population. L'essor du parc se poursuit entre 2008 et 2010 selon l'estimation INSEE. Les logements vacants ont augmenté de 6 % en 2008 à 7 % en 2010. Leur réhabilitation représente un enjeu. Le nombre des résidences secondaires se stabilise autour de 25 logements.

L'EVOLUTION MOYENNE ANNUELLE DU PARC ENTRE 1968 et 2008

Les communes situées de part et d'autre de la D148 sont les plus directement accessibles. Cette situation a un impact sur la construction des logements, avec des évolutions moyennes annuelles supérieures à 1 %. Avec un pourcentage de + 1,12 % par an, Bouillé-Courdault appartient à ce groupe de communes. Ce résultat est dû à la construction sur ces toutes dernières années.



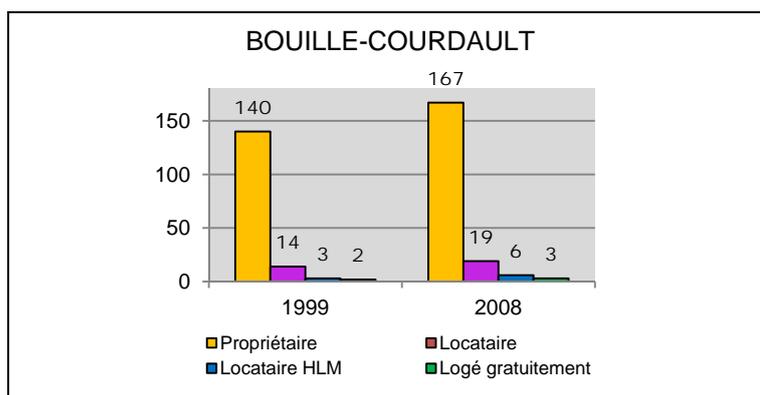
Evolution des résid. princ. (moy./an)	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Bouillé-Courdault	130	122 (- 0,9 %)	134 (+ 1,4 %)	148 (+ 1,3 %)	159 (+ 0,8 %)	194 (+ 2,4 %)
Canton de Maillezais	3 146	3 208 (+ 0,3 %)	3 496 (+ 1,3 %)	3 733 (+ 0,8 %)	3 993 (+ 0,8 %)	4 627 (+ 1,8 %)

Sur la période récente, le rythme de développement communal est supérieur au rythme cantonal. L'estimation INSEE 2010 de 202 résidences principales confirme le mouvement de développement.

5.2.2. L'ANALYSE DE L'OCCUPATION DU PARC

L'EVOLUTION DES STATUTS D'OCCUPATION

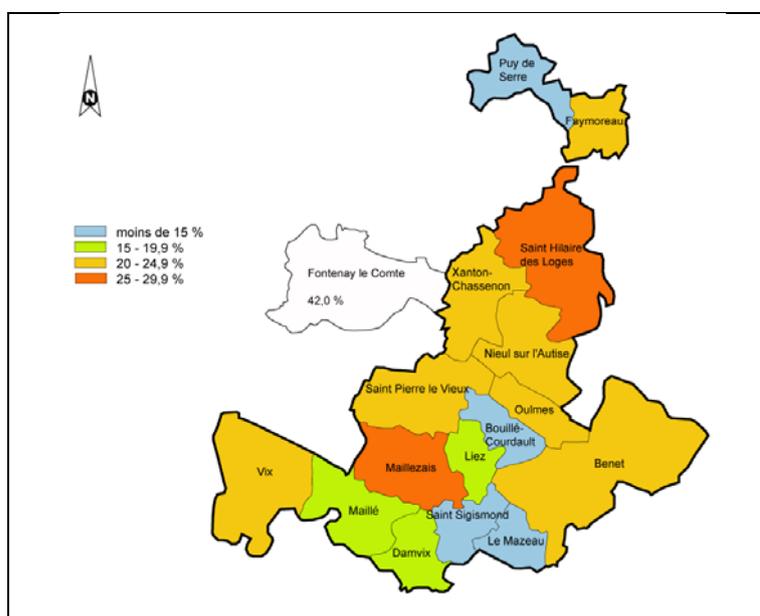
Le parc locatif s'est renforcé avec un accroissement de 8 logements entre 1999 et 2008. Le parc locatif social est en développement. Plus de huit occupants sur 10 sont propriétaires, ce qui est une proportion forte mais classique du milieu rural.



LA PROPORTION DU PARC LOCATIF DANS LE PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES 2008

Le parc locatif est le plus développé au chef-lieu de canton. Les communes de la Communauté ont généralement entre 20 et 25 % de leur parc en locatif. Cette part est nettement plus faible à Bouillé-Courdault.

Ce parc représente un enjeu pour le maintien de l'équilibre entre les générations. Il permet d'accueillir des jeunes ménages qui entament un parcours résidentiel.



Taux d'occupation (pop. / résidences principales)	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Bouillé-Courdault	3,64	3,34	3,04	2,82	2,73	2,36

Le taux d'occupation est le rapport du nombre d'habitants sur le nombre de résidences principales pour une année donnée. Il est globalement en baisse. Il s'agit d'un phénomène général dû en particulier au vieillissement de la population et à l'évolution des cellules familiales. Le phénomène est à prendre en compte pour le calcul de l'objectif en population et logement pour la carte communale.

Ancienneté d'emménagement	moins de 2 ans	2 à 4 ans	5 à 9 ans	10 ans ou plus
Bouillé-Courdault	27 (13,85 %)	27 (13,85 %)	22 (11,3 %)	119 (61,0 %)
Canton de Maillezais	501 (10,8 %)	794 (17,2 %)	738 (15,9 %)	2 594 (56,1 %)

L'ancienneté d'emménagement est en moyenne plus élevée que dans le canton (néanmoins importance des emménagements très récents compte tenu du niveau de la construction actuellement). Un parc très majoritairement occupé par des propriétaires occupants est plus stable. Le parc locatif permet le renouvellement plus rapide de la population et favorise donc le rajeunissement.

5.2.3. LES AUTRES CARACTERISTIQUES DU PARC

Taille	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1999	-	5 (3,2 %)	25 (15,7 %)	38 (23,9 %)	91 (57,2 %)
2008	1 (0,5 % ↗)	8 (4,1 % ↗)	17 (8,7 % ↘)	53 (27,2 % ↗)	116 (59,5 % ↗)

L'essor du parc se fait au bénéfice des grands logements, de 5 pièces ou plus. Le parc de taille intermédiaire se réduit en proportion et en valeur absolue ce qui conduit à la constitution d'un parc plus grand et plus uniforme, moins adapté aux jeunes ménages et aux personnes s'installant dans la vie active. Le parc de petite taille est marginal.

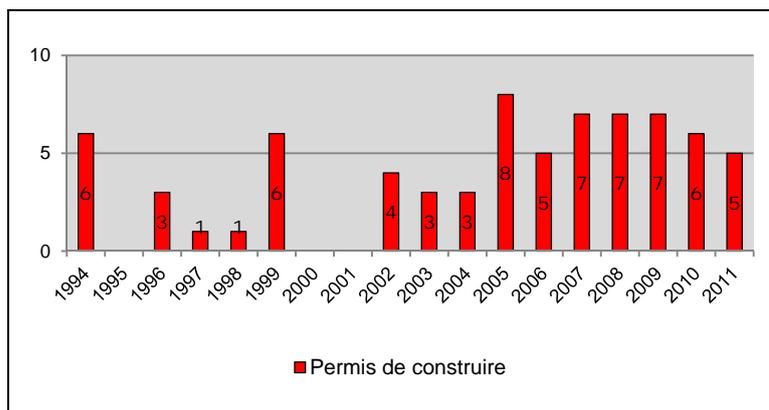
Achèvement	Avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1989	1990 à 2005
Bouillé-Courdault	65,8 %	5,3 %	15,0 %	13,9 %
Canton de Maillezais	54,6 %	9,0 %	19,8 %	16,6 %
Vendée	23,4 %	22,0 %	26,9 %	27,7 %

Résidences construites avant 2006

Le parc des résidences principales de Bouillé-Courdault est ancien. Il s'est peu renouvelé entre les années 50 et 70. La construction neuve est plus importante depuis les années 90. Le parc est en cours de rajeunissement.

LA CONSTRUCTION NEUVE - Données communales

A partir de 2005, 6,5 permis de construire sont délivrés par an en moyenne. La demande en logement reste soutenue en 2012. Elle vient de ménages travaillant sur les pôles d'emplois de Niort et de Fontenay-le-Comte.



L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours. Elle couvrira la période d'avril 2009 à avril 2014. Habitat et Développement 85 assure le suivi-animation de l'opération. Au mois d'avril 2012, 3 propriétaires occupants ont bénéficié d'aides financières pour des travaux de mise au confort. Par ailleurs, 6 logements ont fait l'objet de travaux liés à l'assainissement individuel. Aucune réhabilitation locative n'a été réalisée (source : HD85).

A noter qu'un mouvement de réhabilitation est observé, en ou hors OPAH. Début 2012, 4 maisons sont en cours de réhabilitation après le départ de propriétaires âgés, dont l'une était vacante depuis quelques mois.

5.2.4. LE CALCUL DU POINT D'EQUILIBRE ET DE L'EFFET DEMOGRAPHIQUE

POINT D'EQUILIBRE ET EFFET DEMOGRAPHIQUE		2008
1. REMPLACEMENT DES LOGEMENTS DESAFFECTES		
Parc 2008		232
Parc 1999		206
Variation du parc 1999/2008		26
Logements apparus 1999/2008 (au 01/01 - <i>données communales</i>)		36
Variation du parc 1999/2008		26
LOGEMENTS NOUVEAUX AFFECTES AU REMPLACEMENT DES LOGEMENTS DISPARUS (36-26)		10
2. VARIATION DU PARC DES RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS		
Résidences secondaires 2008		23
Résidences secondaires 1999		32
Logements devenus résidences secondaires entre 1999 et 2008		- 9
Logements vacants 2008		14
Logements vacants 1999		15
Logements devenus vacants entre 1999 et 2008		- 1
LOGEMENTS DEVENUS RESIDENCES SECONDAIRES OU VACANTS (- 9 - 1)		- 10
3. VARIATION DU NOMBRE D'OCCUPANTS PAR RESIDENCE PRINCIPALE		
Habitants 2008		458
Résidences principales 2008		194
Taux d'occupation en 2008		2,36
Habitants 1999		435
Taux d'occupation en 2008		2,36
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation 2008 avait été atteint dès 1999		184
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation 2008 avait été atteint dès 1999		184
Résidences principales en 1999		159
LOGEMENTS COMPENSANT LA VARIATION DE TAILLE DES MENAGES (184-159)		25
4. CALCUL DU POINT D'EQUILIBRE ET DE L'EFFET DEMOGRAPHIQUE		
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus entre 1999 et 2008		10
Logements devenus résidences secondaires ou vacants entre 1999 et 2008		- 10
Logements compensant la variation de taille des ménages (dessalement)		25
POINT D'EQUILIBRE soit les logements nouveaux apparus entre 1999 et 2008, non liés à la variation de la population (10 - 10 + 25)		25
Logements construits entre 1999 et 2008		36
Point d'équilibre		25
EFFET DEMOGRAPHIQUE soit le nombre de logements ayant participé à l'augmentation de la population (36 - 25)		11

Source : ANALOG. Population et habitat. Méthode d'analyse et de gestion. 1989. Ministère de l'Agriculture et de la Forêt, Ministère de l'Équipement et du Logement, Fédération des Parcs Naturels de France, Fédération Nationale de l'Habitat Rural.

La méthode du point d'équilibre et de l'effet démographique permet de mettre en évidence les facteurs principaux qui agissent sur l'évolution du parc de logement. Elle révèle l'interdépendance entre l'évolution et la composition de la population, les caractéristiques de l'offre de logement.

Le point d'équilibre permet de mesurer le nombre de logements nouveaux apparus sur une période donnée et non liés à la variation de population, soit les logements qui permettent de conserver la population. Il combine 3 facteurs : les logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus, les logements devenus résidences secondaires ou vacants, les logements compensant la variation de taille des ménages (le desserrement).

Pour la période 1999 à 2008, le point d'équilibre est de 25. Il s'agit du nombre de constructions qui a été nécessaire pour conserver la population de 1999.

L'effet démographique permet de mesurer le nombre de logements nouveaux qui a participé à l'accroissement démographique, soit les logements qui ont permis de gagner de la population.

Pour la période 1999 à 2008, 11 logements ont permis d'augmenter la population de Bouillé-Courdault, donc de passer de 435 à 458 habitants.

La baisse du taux d'occupation oblige à des efforts de construction supérieurs pour conserver la population et plus encore pour l'augmenter.

5.2.5. LA CONSOMMATION FONCIERE

Analyse des certificats d'urbanisme positifs délivrés entre 2003 et 2010.

C.U. par année	Constructions neuves	Surfaces	Moyenne
2003	Diffus : 3 habitations Opérations d'aménagement : 16 habitations	4 848 m ² 23 157 m ²	1 474 m ²
2004	Diffus : 4 habitations	5 227 m ²	1 307 m ²
2005	Diffus : 7 habitations Opérations d'aménagement : 7 habitations	9 596 m ² 6 600 m ²	1 157 m ²
2006	Diffus : 6 habitations	7 481 m ²	1 247 m ²
2007	-		
2008	-		
2009	Diffus : 1 habitation	1 158 m ²	1 158 m ²
2010			
TOTAL	44 habitations	58 067 m²	1 320 m²

La taille des parcelles est généralement élevée, en secteur diffus comme en opération d'aménagement (lotissement). Les superficies élevées posent un **problème de valorisation du foncier équipé**, donc de l'investissement financier de la collectivité, **et de consommation d'espace**, donc du maintien de l'agriculture et des espaces naturels.

Les surfaces sont plus faibles sur l'opération d'aménagement de 2005. Les parcelles sont d'environ 950 m² en moyenne. Cet effort de densification est à poursuivre pour les futures opérations d'aménagement afin de modérer la consommation de l'espace, à nombre équivalent de logements.

ENJEUX DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELS

La population progresse de façon régulière depuis les années 80 et un équilibre entre les générations est conservé. Le vieillissement de la population est néanmoins un phénomène général dont il faut tenir compte car il contraint les communes qui souhaitent se développer à construire plus que par le passé.

Il faut dans cette perspective favoriser la diversité du parc de logement, avec du locatif permettant de renouveler régulièrement la population. Il est également nécessaire de travailler à la réhabilitation du parc existant, de façon à prévenir la dégradation du parc et le développement de la vacance.

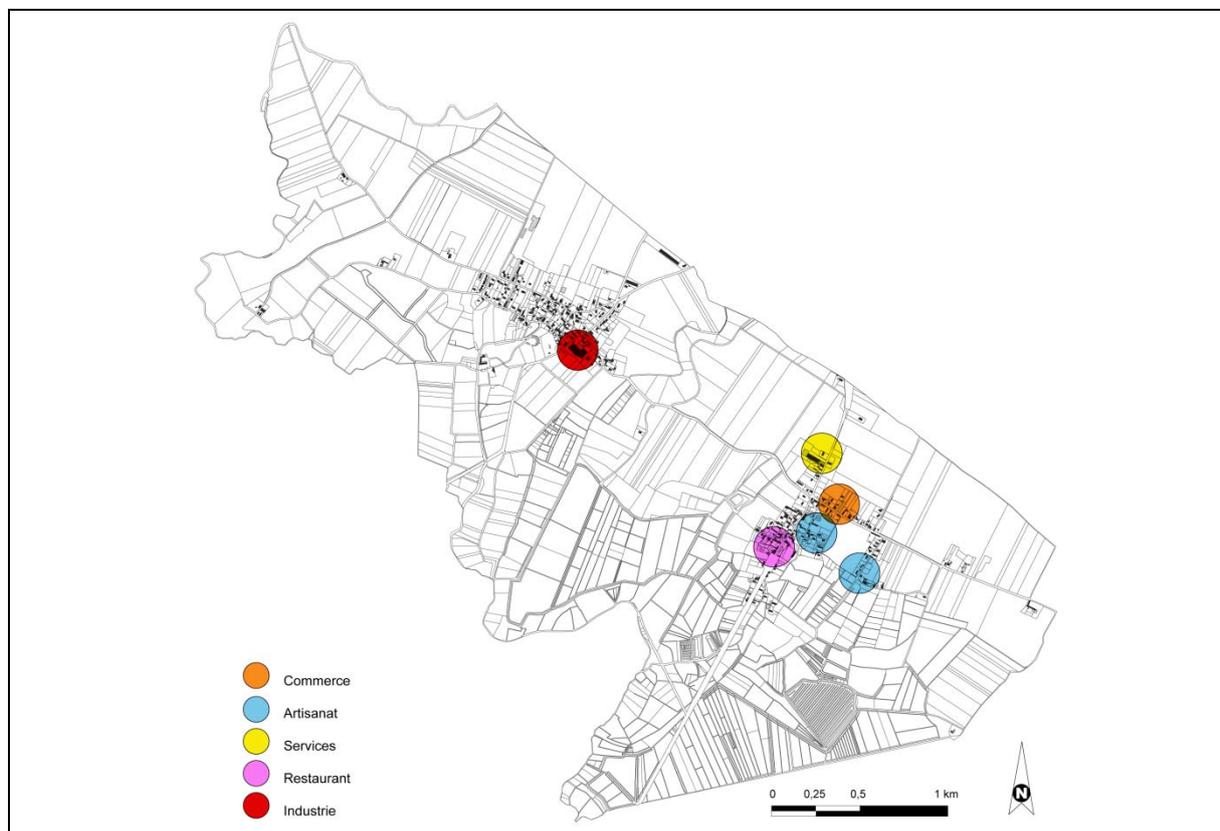
6. LE DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

6. LE DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

6.1. Les activités

Source INSEE, RP 08 et précédents - www.statistiques-locales.insee /
Données communales- Traitement : T GUILLET 2012

6.1.1. LES ENTREPRISES



Six entreprises sont installées sur la commune, principalement sur le village de Courdault. Elles sont fondées dans le tissu urbain. Un café-restaurant situé près du port permet l'animation du village autour du tourisme.

ACTIVITES	
Commerce	Réparation et vente de télévisions
Artisanat (2)	Electricité - plomberie Menuiserie - décoration
Services	Assurance
Restaurant	Café - restaurant
Industrie	Fabrication d'éléments en contreplaqué, moules pour chaises et meubles

L'entreprise installée dans le bourg est une entreprise industrielle, les établissements Cardineau. Il s'agit de la principale entreprise locale, avec un rayonnement important. Deux entreprises se sont implantées depuis 2005, à Courdault (assurance et commerce de réparation et vente de télévisions).

La présence de ces entreprises est importante pour l'emploi et l'animation des villages.

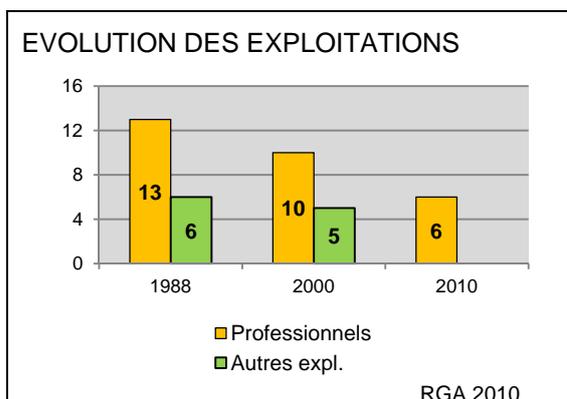
6.1.2. L'AGRICULTURE



Siège	Spécialisation	Taille	Age	Arrêt (théorique)
COURDAULT	Polyculture / élevage	78 ha. 1 000 porcs	45 et 46 ans	2028
COURDAULT	Polyculture / élevage	300 ha. 110 vaches laitières	43 et 47 ans	2030
COURDAULT	Polyculture / élevage	100 ha. 35 vaches allaitantes	57 ans	arrêt prochain
COURDAULT	Polyculture / élevage	30 ha. 100 chèvres	65 ans	reprise familiale
BOUILLE	Polyculture / élevage	70 ha. 35 vaches allaitantes	51 ans	2022
BOUILLE	Elevage	13 ha. 18 000 poules pondeuses	36 ans	2037

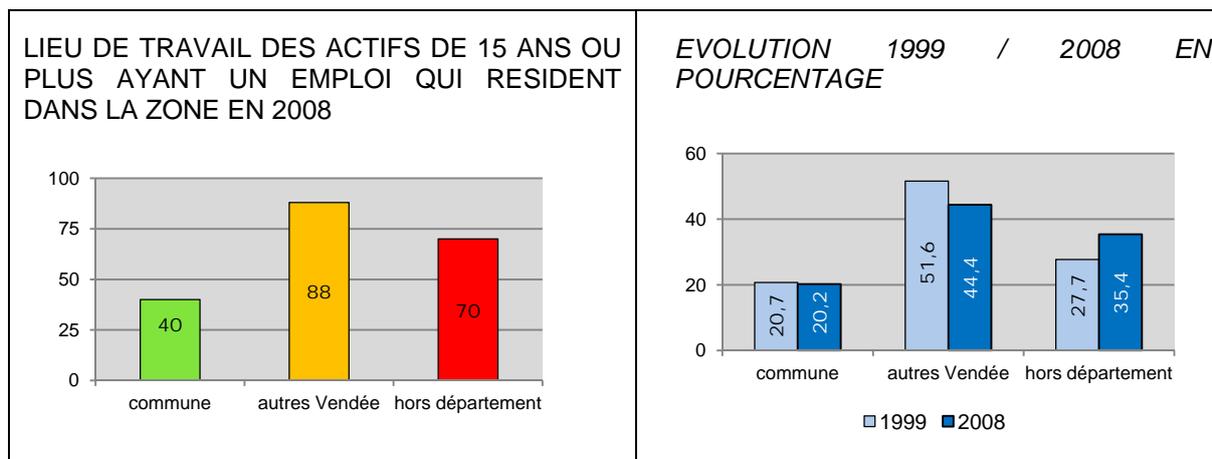
Six exploitations sont présentes en 2012, dont l'une doit s'arrêter prochainement. Les bâtiments sont situés au-dessus de la D104 et de la route de Guinefolle. Leur situation, ainsi que celle du centre équestre, présente des risques d'imbrication avec l'habitat en marge Nord des villages.

Les risques de nuisance vis-à-vis des tiers sont à prendre en compte, avec la présence d'élevage dans toutes les exploitations.



Malgré la baisse des effectifs (exploitations et actifs), l'activité agricole reste importante. En 2000, la superficie agricole utilisée (SAU) des exploitations est de 736 ha, représentant 76 % du territoire, et la SAU communale de 765 ha. Des reprises d'activité ont été enregistrées ces dernières années. Néanmoins, un agriculteur dont le siège est dans le centre de Courdault doit s'arrêter prochainement et libérer des terrains en zone urbaine.

6.1.3. LA POPULATION ACTIVE



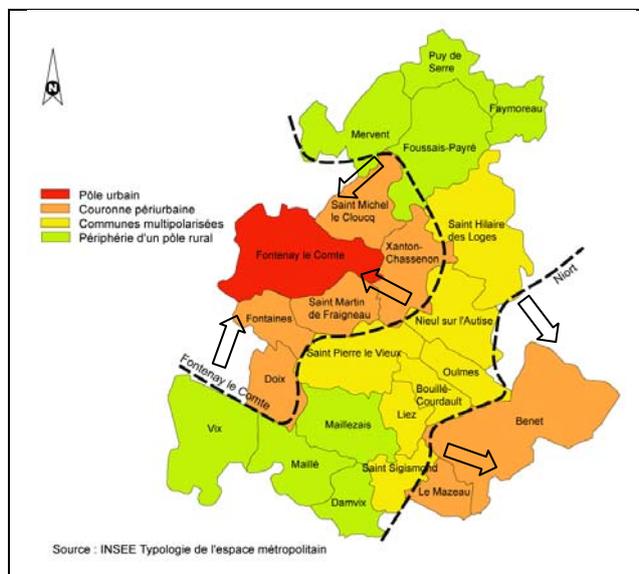
En 2008, 198 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résident à Bouillé-Courdault. Leur nombre est en développement depuis 1999 (159 actifs). Les emplois locaux sont en revanche en baisse en passant de 87 emplois en 1999 à 70 emplois en 2008. Les 6 entreprises recensées représentent 32 emplois en 2010 dont 29 dans l'entreprise Cardineau.

Le taux d'activité de la population de 15 à 64 ans est de 75,7 % à Bouillé-Courdault. Il est un peu inférieur au taux moyen du département (73,6 %).

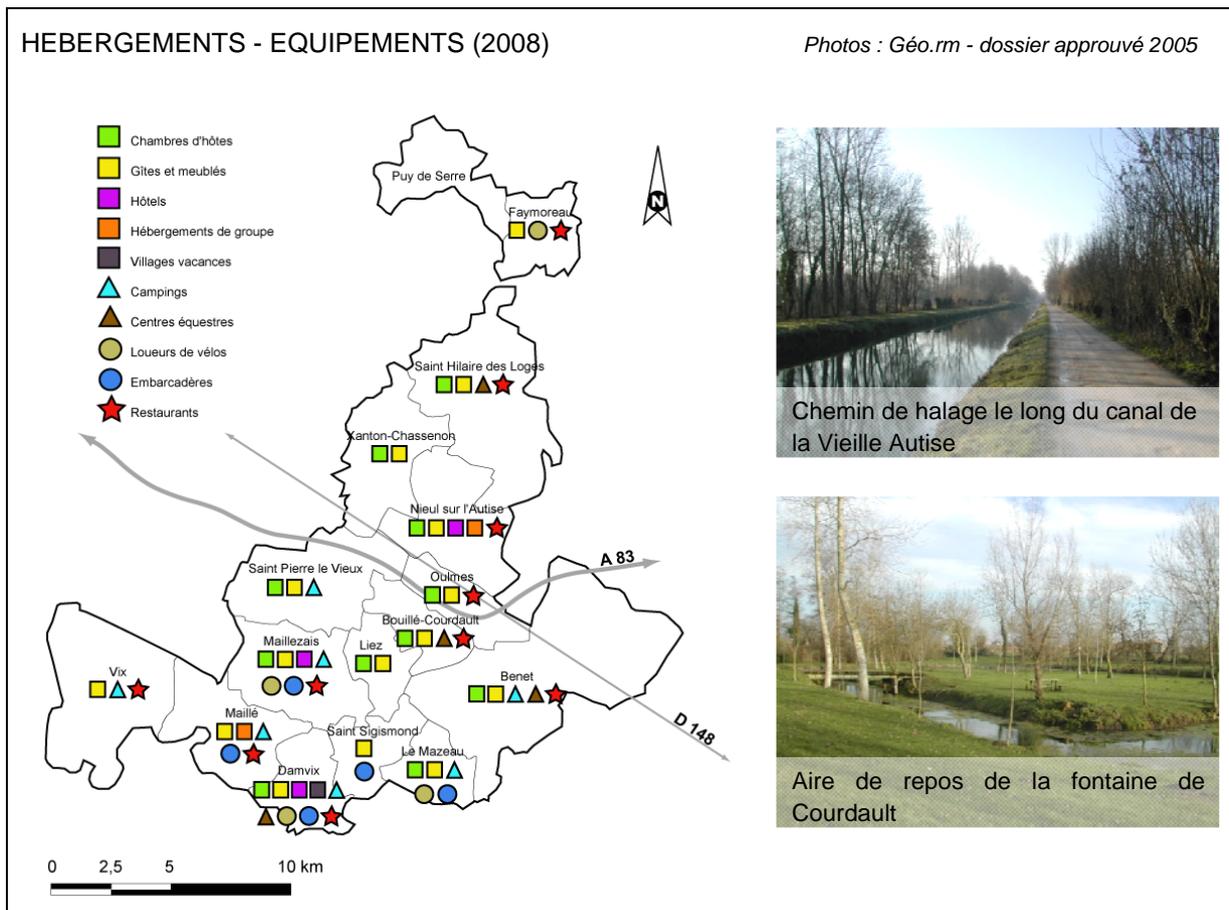
Les navettes domicile - travail se renforcent en direction des communes hors département (agglomération de Niort notamment).

La carte ci-contre tirée d'une étude INSEE sur la typologie de l'espace métropolitain, montre que Bouillé-Courdault est une commune multipolarisée, entre Fontenay-le-Comte et Niort, en 1999. La proportion des actifs locaux à travailler dans une seule aire urbaine n'est jamais supérieure ou égale à 40 %.

Pôle urbain : unité urbaine / Couronnes périurbaines : 40 % des actifs travaillent dans l'aire urbaine hors commune de résidence / Communes multipolarisées : les actifs travaillent dans plusieurs aires urbaines sans atteindre 40 % avec une seule aire urbaine / Périphérie d'un pôle rural : commune n'appartenant ni à une aire urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural.



6.1.4. LE TOURISME



Le tourisme sur le secteur est généré par l'attractivité du Marais Poitevin. Maillezais et Nieul-sur-l'Autise proposent en complément un tourisme patrimonial et culturel, soutenu par le Conseil Général de la Vendée : abbayes du Sud Vendée. On trouve à Bouillé-Courdault une chambre d'hôtes (6 personnes), deux meublés (2 fois 6 personnes) et un café-restaurant. Le camping communal n'est plus en activité (remplacement par un terrain de loisirs).

Le patrimoine et les équipements touristiques sur la commune et à proximité :

- .Le port de Courdault - situé au bout du canal de la Vieille Autise, construit en 1841, il était un lieu important pour les échanges entre plaine et marais.
- .De nombreuses fontaines sont présentes sur la commune - la fontaine Saint-Quentin à Bouillé et la fontaine de Courdault faisant office d'aire de pique-nique et de repos.
- .La Venise Verte - il existe 21 circuits pédestres sur le territoire du Parc Interrégional du Marais Poitevin et de nombreuses ballades en barque pour découvrir le marais (location sur les communes de Maillezais, Coulon...). « Le sentier des Nattes » (13 km) débute au port de Courdault, on pénètre à l'intérieur du marais en empruntant le chemin de halage du canal.
- .Les abbayes de Maillezais et de Nieul-sur-l'Autise (à 5 km) représentent un patrimoine architectural remarquable qui draine de nombreux touristes sur le territoire du marais.

6. LE DIAGNOSTIC ECONOMIQUE**6.2. Les équipements**Source INSEE, RP 07 et précédents - www.statistiques-locales.insee /
Données communales - Traitement : T GUILLET 2012**6.2.1. LE NIVEAU D'EQUIPEMENT**

EQUIPEMENTS (liste des 19 équipements de base INSEE)	Existence à Bouillé-Courdault	Distance à la commune fréquentée
Artisan du bâtiment		
Maçon	-	5 km (Nieul-sur-l'Autise)
Electricien	1	
Alimentation		
Alimentation générale - épicerie	-	5 km (Nieul-sur-l'Autise)
Boulangerie	-	2 km (Oulmes)
Boucherie charcuterie	-	5 km (Nieul-sur-l'Autise))
Services généraux		
Garage	-	2 km (Oulmes)
Bureau de poste	-	2 km (Oulmes)
Librairie papeterie	-	15 km (Fontenay-le-Comte)
Droguerie quincaillerie	-	15 km (Fontenay-le-Comte)
Autres services à la population		
Salon de coiffure	-	2 km (Oulmes)
Café, débit de boisson	1	
Bureau de tabac	1	
Restaurant	1	
Enseignement public du premier degré		
Ecole maternelle - primaire	1	
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé		
Collège public	-	6 km (Benet)
Fonctions médicales et para médicales		
Dentiste	-	15 km (Fontenay-le-Comte)
Infirmier ou infirmière	-	7 km (Maillezais)
Médecin généraliste	-	5 km (Nieul-sur-l'Autise)
Pharmacie	-	5 km (Nieul-sur-l'Autise)

L'INSEE a défini une grille d'analyse des équipements par commune, à l'occasion de l'inventaire communal de 1998 réalisé auprès des communes de moins de 30 000 habitants. Une grille de 19 équipements de base a été produite et permet d'esquisser un repérage des zones de chalandise. Elle a été actualisée avec les élus locaux pour les besoins de l'étude en 2012.

Bouillé-Courdault possède 5 des 19 équipements de base. Il faut noter la présence de services liés à la fréquentation touristique de la commune et qui profite aux habitants : café et restaurant. La présence de l'école est un atout important pour l'attractivité et la vie locale. La commune possède 2 classes et un projet de 3^{ème} classe est à l'étude pour répondre à l'accroissement des effectifs qui accompagne l'installation de nouvelles familles.

Pour les équipements absents, les principaux recours sont dans un rayon d'environ 5 km, à Nieul-sur-l'Autise (5 km) et à Oulmes (2 km). Ils concernent en particulier l'alimentaire qui n'est pas présent localement.



Photos : Géo.rm - dossier approuvé 2005

ADMINISTRATION

La mairie est située dans le bourg, à côté de l'église.

ENSEIGNEMENT

Située sur l'axe principal traversant Courdault, l'école maternelle et primaire est en regroupement pédagogique avec la commune d'Oulmes. Le regroupement comptait 118 élèves à la rentrée 2004 dont 40 pour Bouillé-Courdault. Les effectifs d'ensemble sont en développement avec 133 élèves pour l'année scolaire 2009 / 2010. Un projet de troisième classe est à l'étude à Courdault. La cantine scolaire a été aménagée sur la commune d'Oulmes, rue des Maléons. Un transport scolaire en assure la desserte. Une garderie est également présente sur Oulmes.

Les enfants poursuivent leurs études aux collèges de Benet principalement (privé et public), ainsi qu'aux lycées de Fontenay-le-Comte (15 km), de Niort (20 km) et de La Roche-sur-Yon (70 km). Un système de ramassage scolaire dessert la commune en début de matinée, le midi et en fin d'après-midi : ligne 130 Fontenay-le-Comte / Benet pour les deux villages et ligne 137 Fontenay-le-Comte / Benet par Maillé, pour le bourg de Bouillé.

LIEUX DE CULTE ET DE SEPULTURE

Il existe deux lieux de culte, ce qui s'explique par l'histoire de la commune née de l'alliance des deux villages. L'église Saint-Quentin se trouve à l'entrée Est du bourg, avec son cimetière contiguë, et une chapelle se trouve dans le village de Courdault le long de la D104.

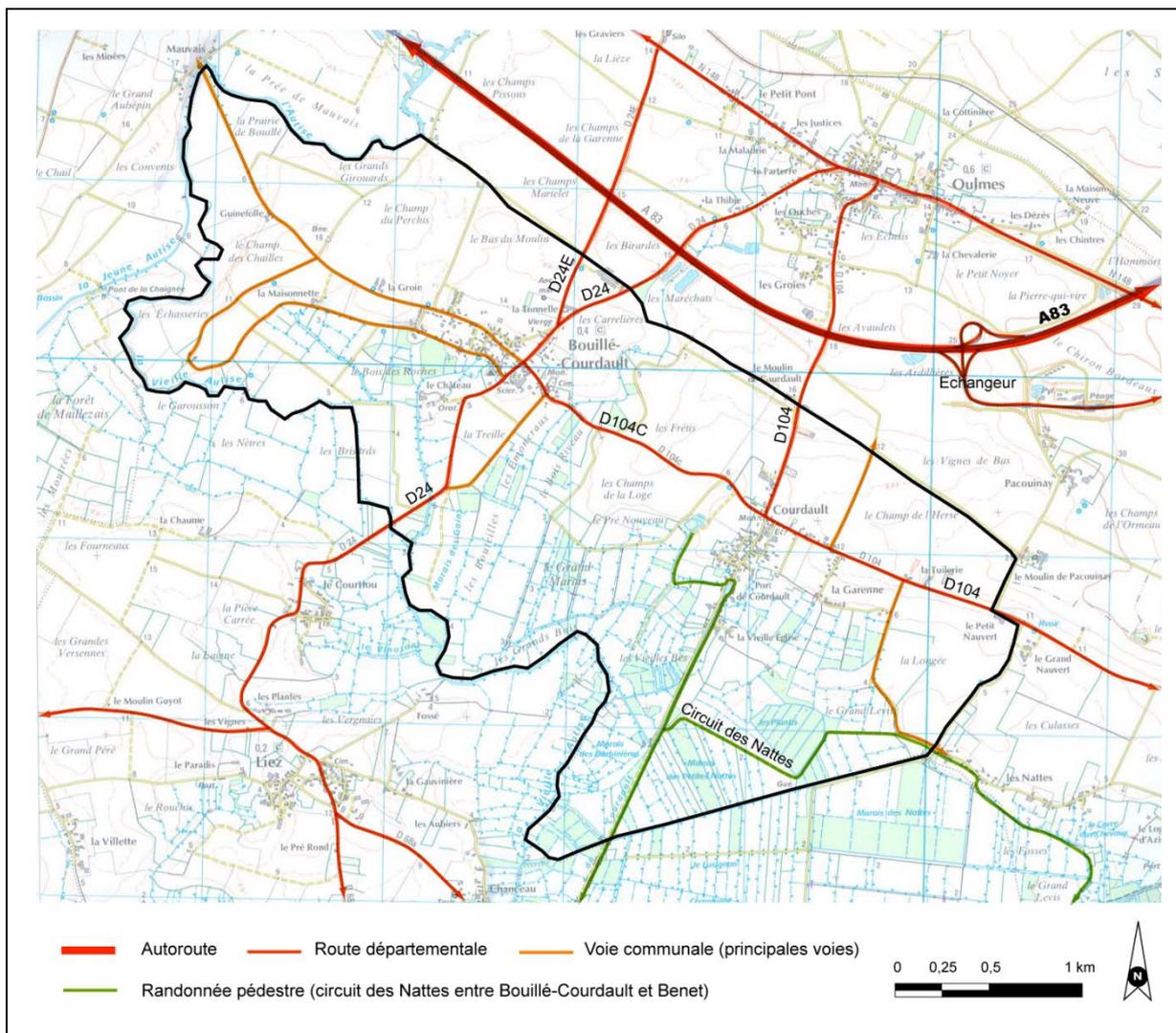
LOISIRS ET CULTURE

La bibliothèque est ouverte les 1^{er} et le 3^{ème} samedis du mois. Elle est située à l'intérieur de la Mairie. Le camping municipal s'est arrêté. Il a été transformé en terrain de loisirs.

ASSOCIATIONS

Il existe une dizaine d'associations sur la commune dans les domaines sportifs, culturels, sociaux, de loisirs et de l'environnement. Leur présence montre la dynamique sociale communale. A travers la carte communale, le projet est aussi de favoriser leur activité.

6.2.2. LES VOIES DE COMMUNICATION



La commune est relativement bien desservie par un réseau routier articulé autour de 4 voies départementales :

- .La D104C reliant Bouillé à Courdault.
- .La D104 relie les bourgs d'Oulmes et de Benet en passant par Courdault et Aziré.
- .La D24 relie le bourg d'Oulmes à celui de Bouillé.
- .La D24E relie le bourg de Nieul-sur-l'Autise à celui de Bouillé.

La D104, la D24 et la D24E sont connectées à la D148 qui passe sur les territoires des communes voisines plus au Nord. A noter la présence de l'autoroute A83 et d'un échangeur autoroutier sur le territoire voisin d'Oulmes.

Un réseau de voies communales dessert l'ensemble du territoire. Sur la partie marais, des chemins d'accès plus difficile sont destinés généralement aux exploitants et servent à la découverte du marais à pied ou à vélo. Au Sud-Est, le circuit des Nattes, de 13 km, relie Courdault à Benet.

6.2.3. LES RESEAUX PUBLICS

Source Géo.rm - dossier approuvé 2005 / Actualisation T GUILLET 2010.

ASSAINISSEMENT

D'après étude de schéma d'assainissement - SICAA études - avril 2005

L'ensemble de la commune est en assainissement non collectif. Ce choix a été fait lors de l'élaboration du zonage d'assainissement de 2005. Les sols possèdent globalement une bonne aptitude à l'infiltration. La surface des parcelles devra néanmoins être suffisante pour permettre l'installation d'une filière d'assainissement autonome adaptée.

Plusieurs habitations possèdent un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. D'autres, jugées non conformes, possèdent un système de prétraitement et de traitement inadapté ou sous-dimensionné. Les principales contraintes sont liées à la présence de puits (à usage domestique) et, localement, à la présence de zones d'extraction de calcaire (carrière souterraine).

EAU POTABLE ET PROTECTION INCENDIE

Suite à une réunion avec les concessionnaires ou au vu des réponses au questionnaire envoyé en 2005.

Le captage pour l'alimentation en eau potable est assuré au barrage de Mervent (origine superficielle) par le Syndicat Intercommunal d'Utilisation des Eaux de la Forêt de Mervent comprenant 35 communes. Le stockage s'effectue dans plusieurs châteaux d'eau et bâches. En 2008, l'eau est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique. Néanmoins, l'attention est apportée sur le dépassement régulier de la limite de qualité pour le carbone organique (analyse DDASS au point de production).

En 2005, le SDIS informait les élus qu'il était urgent d'établir un diagnostic des hydrants sur le territoire (15 poteaux incendie au total - un diagnostic va être réalisé sur le département par Vendée Eau de 2010 à 2012, pour constitution d'une base de données). Sur Bouillé, il n'y a pas de problèmes pour l'usine mais il existe des points noirs sur le reste du village, avec des distances trop grandes entre certains hydrants (distance nécessaire : 200 m en milieu urbain et 400 m en milieu rural). Sur Courdault, il est préconisé d'installer une aire d'aspiration sur le port (matérialisation d'un emplacement pour faciliter l'accès à l'eau).

EAUX PLUVIALES

D'après étude de schéma d'assainissement - SICAA études - avril 2005

Les bourgs de Bouillé et de Courdault sont situés sur un versant calcaire correspondant aux bordures Sud de la plaine au contact du marais. Le marais est l'exutoire des réseaux pluviaux. Quelques tronçons busés existent dans certaines rues. Les parties centrales de chaque village disposent de leurs réseaux pluviaux. Les rues périphériques infiltrent leurs eaux pluviales dans le sol en place ou les évacuent vers les caniveaux en bordure de voirie.

Des problèmes d'évacuation des eaux pluviales sont signalés à Bouillé. Quelques habitations situées légèrement en contrebas de la route reçoivent les eaux pluviales lors d'événements pluvieux importants. Le port de Courdault constitue l'exutoire final des eaux pluviales de ce village. Des travaux d'aménagement ont été réalisés : création d'un réseau pluvial sous la rue du Port, mise en place d'un décanteur, curage du port.

FRANCE TELECOM

Le haut débit est mis en place sur la commune. Le réseau est relié sur Oulmes. L'enfouissement des lignes est prévu sur les secteurs suivants : la Garenne, la D104, la rue du Port et de la Chapelle sur Courdault. Le maître d'ouvrage est le Sydev. Pour une construction isolée, le raccordement se fait en aérien. Lorsque les réseaux sont effacés, il y a obligation de réaliser les réseaux téléphoniques en souterrain sur le domaine public (à demander dans les permis de construire : effacement des réseaux sur le domaine privé).

ELECTRICITE

Le Sydev est propriétaire des réseaux de distribution en énergie électrique, EDF en est le concessionnaire. Le Sydev est le maître d'ouvrage pour l'extension des réseaux (participation selon les règles en vigueur). Il prend également en charge la totalité du financement des travaux pour le renforcement du réseau (problèmes d'insuffisance électrique). Il est le maître d'ouvrage pour l'effacement des réseaux, à la demande des communes. Les opérations sont subventionnées selon le type de dossier.

EDF participe également à l'élaboration des solutions techniques nécessaires pour les projets du Sydev.

ECLAIRAGE PUBLIC

L'infrastructure d'éclairage public est la propriété de la commune. Elle est décisionnaire pour ce qui concerne les extensions, les programmes d'enfouissement du réseau d'alimentation, les rénovations, les remises aux normes électriques.

Le Sydev intervient en qualité de maître d'ouvrage délégué et de maître d'œuvre dans le cadre de la réalisation des prestations suivantes :

- .Travaux d'investissement sur les installations d'éclairage électrique (extensions, rénovations ...).
- .Travaux de maintenance préventive et curative.
- .Le Sydev fait participer financièrement la commune aux travaux par le versement d'une participation calculée en application des décisions prises par le Comité Syndical.

Le Sydev met à la disposition de la commune la base de données alphanumériques et cartographiques des installations mises à jour annuellement (1^{er} trimestre de chaque année).

ORDURES MENAGERES

La Communauté de Communes appartient au Syndicat Mixte du Sud Est Vendéen pour l'élimination des ordures ménagères. Le syndicat a lui-même délégué la compétence traitement au Syndicat Mixte Départemental « TRIVALIS ». La collecte en bac des ordures ménagères est assurée au porte-à-porte tous les 15 jours. Les emballages ménagers sont collectés selon le même principe. La destination finale des déchets ultimes est Loches où est situé un centre d'enfouissement.

Il existe deux points de collecte sélective : une à la sortie de Bouillé et une à la sortie de Courdault. Il s'agit de colonnes pour le verre, les emballages et le papier. Trois déchetteries sont situées sur la Communauté de Communes à Benet, Vix et Saint-Hilaire-des-Loges. Elles permettent la collecte des encombrants, déchets verts, bois, ferrailles, cartons, polystyrènes, déchets ménagers spéciaux, déchets d'équipements électriques et électroniques. Le Syndicat Mixte équipe chaque foyer disposant d'un espace extérieur d'un composteur et d'un bio-seau.

Le ratio de collecte est de 190 kg/an/hab. pour les ordures ménagères et de 266 kg/an/hab. pour les matériaux de la déchetterie (source : Communauté de Communes - Rapport d'activité 2007). Un projet de tri mécano-biologique, qui limite les matières organiques en décharge, est en cours sur plusieurs Communautés de Communes dont Vendée Sèvre Autise.

ENJEUX ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENT

Les activités présentes contribuent à l'emploi et à l'animation du milieu rural. Le projet urbain doit en particulier veiller à ne pas handicaper d'éventuels développements futurs des activités. Un objectif identique est à poursuivre avec les exploitations agricoles pérennes. Par ailleurs, la préservation du cadre de vie a une grande importance dans un territoire où l'activité touristique est développée.

Des équipements présents sont essentiels pour la vie locale et la jeunesse de la population (école, loisirs...). Le projet urbain doit accompagner le souci de leur préservation. Il faudra également adapter les réseaux publics aux extensions urbaines.

7. LA SYNTHÈSE DES DONNÉES DE TERRITOIRE A PRENDRE EN COMPTE

7. LA SYNTHÈSE DES DONNÉES DE TERRITOIRE A PRENDRE EN COMPTE

7.1. Les hypothèses démographiques et résidentielles à horizon 2020

T GUILLET 2012

L'IMPACT DE L'ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION SUR LES BESOINS EN LOGEMENT

Le taux d'occupation des logements est en baisse sur le long terme, en liaison avec le vieillissement de la population, la baisse de la natalité. Cette évolution a un impact sur les besoins futurs en construction.

Taux d'occupation (pop. / résidences principales)	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Bouillé-Courdault	3,64	3,34	3,04	2,82	2,73	2,36

Calcul du point d'équilibre et de l'effet démographique	
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus entre 1999 et 2008	10
Logements devenus résidences secondaires ou vacants entre 1999 et 2008	- 10
Logements compensant la variation de taille des ménages (dessalement)	25
POINT D'EQUILIBRE soit les logements nouveaux apparus entre 1999 et 2008, non liés à la variation de la population (10 - 10 + 25)	25
Logements construits entre 1999 et 2008	36
Point d'équilibre	25
EFFET DEMOGRAPHIQUE soit le nombre de logements ayant participé à l'augmentation de la population (36 - 25)	11

Le point d'équilibre permet de mesurer le nombre de logements nouveaux apparus sur une période donnée et non liés à la variation de population, soit les logements qui permettent de conserver la population. Pour la période 1999 à 2008, le point d'équilibre est de 25. Il s'agit du nombre de constructions qui a été nécessaire pour conserver la population de 1999.

L'effet démographique permet de mesurer le nombre de logements nouveaux qui a participé à l'accroissement démographique, soit les logements qui ont permis de gagner de la population. Pour la période 1999 à 2008, 11 logements ont permis d'augmenter la population de Bouillé-Courdault, donc de passer de 435 à 458 habitants.

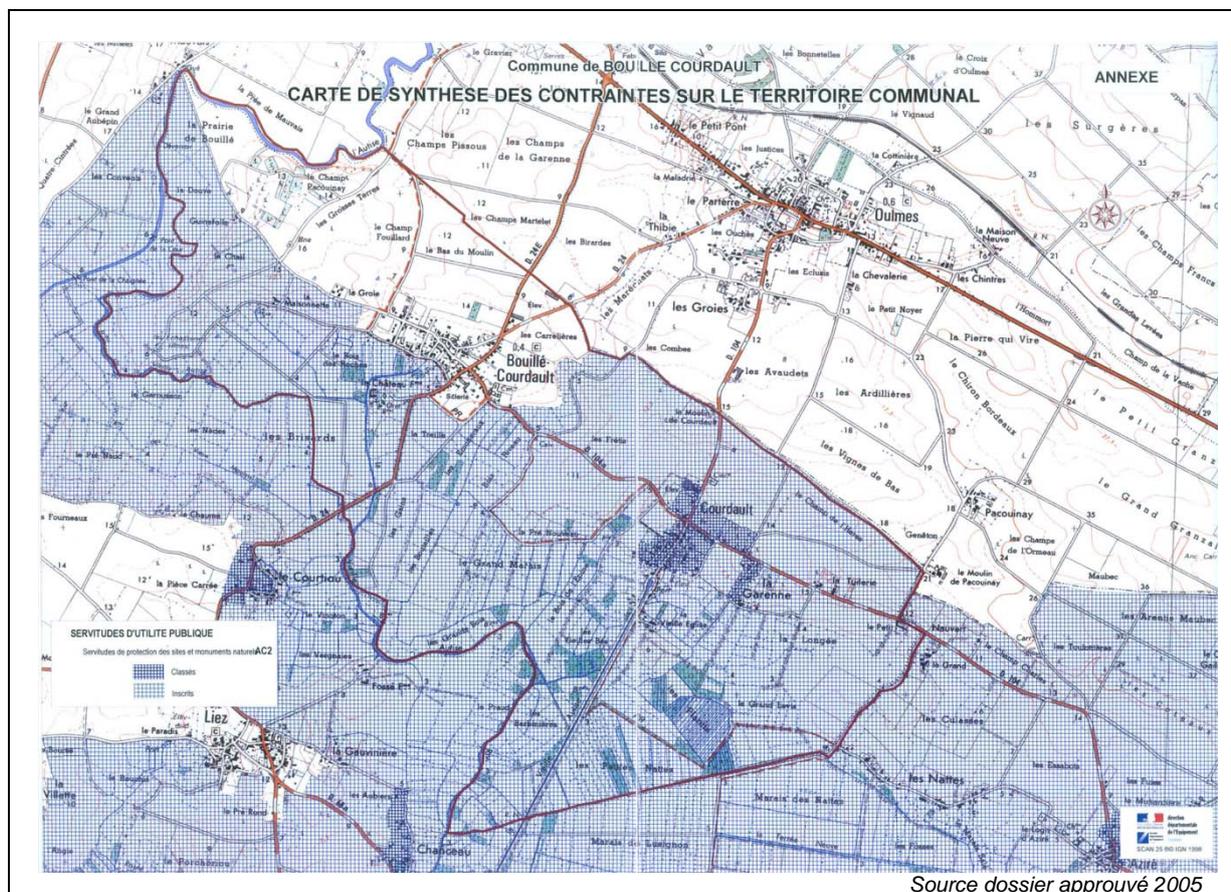
La baisse du taux d'occupation est un facteur important pour expliquer le besoin en construction. En passant de 2,73 personnes par logement en 1999 à 2,36 personnes par logement en 2008, le nombre de logements à construire simplement pour conserver la population a été important : 25 logements.

Ce phénomène oblige à des efforts de construction supérieurs pour conserver la population et plus encore pour l'augmenter.

7. LA SYNTHÈSE DES DONNÉES DE TERRITOIRE A PRENDRE EN COMPTE

7.2. Les servitudes d'utilité publique

Actualisation : T GUILLET 2012



Les servitudes d'utilité publique constituent une catégorie de servitudes administratives. Elles sont établies dans l'intérêt général et elles entraînent des limitations au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le village de Courdault et le marais sont concernés au titre des monuments naturels et des sites.

MONUMENTS NATURELS ET SITES

Cette servitude préserve le marais, reconnu comme site d'une valeur patrimoniale exceptionnelle.

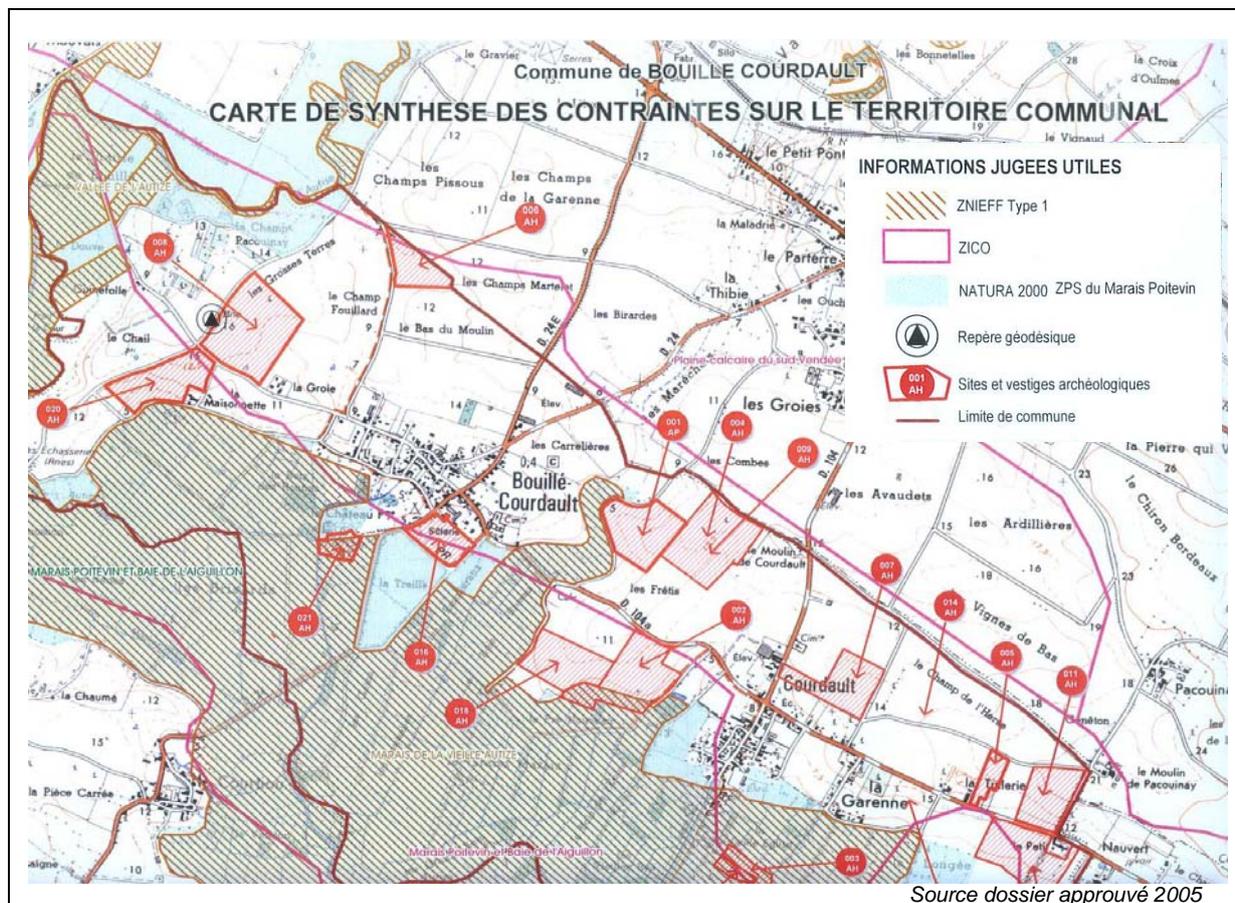
Marais Mouillé Poitevin, site classé par décret du 9 mai 2003. La conservation est la règle et la modification l'exception. Au titre de la loi du 2 mai 1930 (articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement), les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale (instruction par la DREAL et autorisation par le ministre chargé des sites, après avis de la commission des sites.)

Marais Mouillé Poitevin - Villages, site inscrit par arrêté ministériel du 21 juillet 2003. Le but est de favoriser une évolution harmonieuse de l'espace protégé (village de Courdault), par une garantie minimale de protection. Les modifications sont autorisées par le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (avis simple sur les projets de construction et les autres travaux, avis conforme sur les projets de démolition).

7. LA SYNTHÈSE DES DONNÉES DE TERRITOIRE A PRENDRE EN COMPTE

7.3. Les autres éléments d'information sur le territoire

Actualisation : T GUILLET 2010



7.3.1. L'ENVIRONNEMENT

ZNIEFF - L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Deux ZNIEFF sont inventoriées sur la commune : la vallée de l'Autise et le marais de la Vieille Autise. Elles touchent essentiellement les vallées et le marais mouillé, exempts d'urbanisation en général. Elles entrent en contact avec les limites Sud du bourg et du village de Courdauld.

ZICO - Les pays membres de l'Union Européenne se sont dotés d'une directive (n°79/409 du 6 avril 1979) portant spécifiquement sur la conservation des oiseaux sauvages. Cette directive prévoit la protection des habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés, ainsi que la préservation des aires de reproduction, d'hivernage, de mue ou de migration. Deux ZICO recouvrent le territoire communal : la plaine calcaire du Sud Vendée et le Marais Poitevin et la baie de l'Aiguillon.

NATURA 2000. ZPS - Le réseau européen Natura 2000 est constitué de sites désignés pour assurer la conservation de certaines espèces d'oiseaux (Directive « Oiseaux » de 1979) et de sites permettant la conservation de milieux naturels et d'autres espèces (Directive « Habitats » de 1992). Les ZPS (Zones de Protection Spéciale) sont directement issues des ZICO. Ce sont des zones jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux au sein de l'Union, que ce soit pour leur reproduction, leur alimentation ou leur migration.

Les sites inventoriés (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000) révèlent le grand intérêt environnemental de la commune. Ils n'induisent pas l'interdiction systématique des constructions mais des précautions doivent être prises pour préserver les milieux (contenir l'urbanisation, préserver les éléments remarquables...).

SDAGE ET SAGE

<p>LE SDAGE (source : www.eau-loire-bretagne.fr)</p> <p>Le bassin Sèvre Niortaise Marais Poitevin est intégré au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Le SDAGE a été approuvé pour la période 2010-2015, le 15 octobre 2009 par le comité de bassin et le 18 novembre 2009 par le préfet coordonnateur de bassin. Il s'est notamment fixé comme objectif que 61 % des cours d'eau soient en bon état écologique d'ici 2015 contre environ un quart actuellement. Les actions du programme de mesures relèvent de 5 grandes catégories :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les pollutions des collectivités et des industriels, 2. les pollutions d'origine agricole, 3. la morphologie, 4. l'hydrologie, 5. les zones humides <p>Les orientations fondamentales :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. repenser les aménagements de cours d'eau, 2. réduire la pollution par les nitrates, 3. réduire la pollution organique, 4. maîtriser la pollution par les pesticides, 5. maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses, 6. protéger la santé en protégeant l'environnement, 7. maîtriser les prélèvements d'eau, 8. préserver les zones humides et la biodiversité, 9. rouvrir les rivières aux poissons migrateurs, 10. préserver le littoral, 11. préserver les têtes de bassin versant, 12. réduire le risque d'inondations des cours d'eau, 13. renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques, 14. mettre en place des outils réglementaires et financiers, 15. informer, sensibiliser, favoriser les échanges. 	<p>LE SAGE (source : www.sevre-niortaise.fr)</p> <p>Le territoire du SAGE Sèvre Niortaise Marais Poitevin s'inscrit aux côtés du SAGE Vendée et de celui du Lay dans une démarche commune cohérente. Les bassins versants de ces trois SAGE ont comme exutoire commun la baie de l'Aiguillon, importante zone de gisement et de production conchylicole. Cette activité est extrêmement dépendante de la qualité des eaux provenant de l'ensemble du bassin alimentant la baie.</p> <p>Le SAGE Sèvre Niortaise Marais Poitevin couvre 3 650 km², sur les départements des Deux-Sèvres, de la Charente-Maritime, de la Vienne et de la Vendée (217 communes). Il a été approuvé par la commission locale de l'eau (CLE) le 17 février 2011.</p> <p>La CLE a identifié douze objectifs majeurs :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La définition de seuils de qualité à atteindre en 2015, 2. L'amélioration de la qualité de l'eau en faisant évoluer les pratiques agricoles et non agricoles, 3. L'amélioration de l'efficacité des systèmes d'assainissement, 4. La préservation et la mise en valeur des milieux naturels aquatiques, 5. La définition des seuils d'objectifs et de crise sur les cours d'eau, le Marais poitevin et les nappes souterraines, 6. L'amélioration de la connaissance quantitative des ressources, 7. Le développement des pratiques et des techniques permettant de réaliser des économies d'eau, 8. La diversification des ressources, 9. L'amélioration de la gestion des étiages, 10. Le renforcement de la prévention contre les inondations, 11. Le renforcement de la prévision des crues et des inondations, 12. L'amélioration de la protection contre les crues et les inondations.
--	--

Un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre du SAGE de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin (p. 20).

7.3.2. LES ACTIVITES HUMAINES

EXPLOITATIONS AGRICOLES - Les exploitations agricoles, en particulier celles pratiquant l'élevage, sont à prendre en considération. La loi d'orientation agricole impose une règle de réciprocité s'appliquant sur une distance minimale de 50 m ou de 100 m (suivant le nombre de têtes et le type d'élevage) entre les bâtiments d'élevage et les zones urbanisables. Elle a pour but de protéger d'une part l'activité agricole et son développement, et d'autre part les espaces résidentiels des nuisances potentielles issues des activités agricoles. Cette précaution est prise même dans le cas où les exploitations ne sont pas classées car elles peuvent évoluer dans l'avenir, par reprise de l'exploitation et évolution de la production, ou augmentation du cheptel par exemple.

COMPATIBILITE DES FONCTIONS URBAINES - La cohabitation de zones incompatibles entre elles, du fait de nuisances ou de risques, est à éviter. L'activité industrielle présente dans le bourg n'est pas classée pour la protection de l'environnement. Il faut néanmoins tenir compte de sa situation dans le projet urbain.

GALERIES SOUTERRAINES (Source Géo.rm - dossier approuvé 2005) - La présence de galeries souterraines reliant les châteaux a été évoquée lors de l'étude menée pour l'élaboration de la carte communale en 2005, la DDT rappelant à cette occasion que la commune doit identifier le risque si elle en a connaissance. Elles ne sont pas localisées à ce jour. Aucun diagnostic n'est connu par la commune et il n'y a pas d'information contenue dans le porter à connaissance de l'Etat. Le risque lié aux cavités est mineur et n'est donc pas susceptible d'entraîner de graves problèmes en l'état actuel des connaissances :

.Le château existant sur la commune se situe en zone inondable ce qui rend peu probable la présence de galeries souterraines.

.Les études lors de l'élaboration du PLU de BENET et de la carte communale d'OULMES n'ont pas révélé la présence de cavités reliant les châteaux les uns aux autres.

.La commune ne dispose d'aucune donnée ou information concernant ces cavités, autres que la légende locale. Le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées n'a pu en communiquer plus.

.Aucun effondrement de galeries n'a été constaté sur le territoire communal.

LES SITES ARCHEOLOGIQUES - La Loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle. Toute découverte archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Les sites sont très nombreux et disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Ils n'empêchent pas d'urbaniser mais leur préservation et l'état des connaissances sont favorisés à travers la procédure de déclaration.

LES REPERES GEODESIQUES - L'Institut Géographique National (IGN) indique les repères géodésiques à préserver, qui ont été bornés et font l'objet d'une servitude de droit public. Ils sont à préserver de tout déplacement. Des renseignements peuvent être pris auprès de l'IGN.

LES SOLS POLLUES - La base de données BASIAS comprend les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant à une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif. Elle répertorie trois sites. Il faut en tenir compte (traitement du sol en cas de réutilisation des emprises, ...).

Identifiant	Raison sociale - nom usuel - Adresse	Occupation du site	X Lambert II étendue (m)	Y Lambert II étendue (m)
PAL8502117	DIEUMEGARD J. Travail des métaux - 10 rue Babinot. Courdault	Activité terminée	368593	2157971
PAL8502116	CC Vendée-Sèvre-Autise. Déchetterie. Les Champs de la Loge	Activité terminée	367706	2158343
PAL8500926	CARDINEAU - Travail du contreplaqué et des métaux - 15 rue du Pré Maillet. Bouillé	En activité	367375	2158881

Source : www.basias.brgm.fr