

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES**  
**DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD VENDEE LITTORAL**

**ARRETE N°030/2021**

Portant mise à jour de la Carte Communale de la Commune  
Le Gué-de-Velluire

La Présidente de la Communauté de Communes,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article R163-8, définissant la procédure de mise à jour de la Carte Communale ;

**VU** le code des postes et des communications électroniques, notamment ses articles L.54, R.21, R.25, et R.31 ;

**VU** l'arrêté du 18 mars 2021 portant abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF et de l'arrêté du 1<sup>er</sup> mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2004 approuvant la Carte Communale de la commune Le Gué-de-Velluire.

**ARRETE :**

**Article 1 :** La Carte Communale de la Commune Le Gué-de-Velluire est mise à jour à la date du présent arrêté.

**Article 2 :** Cette mise à jour a pour effet d'intégrer l'arrêté du 18 mars 2021 portant abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF et de l'arrêté du 1<sup>er</sup> mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange à ses annexes.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera :

- affiché pendant un mois en Mairie du Gué-de-Velluire et au siège de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;

- adressé à Monsieur le Préfet, à Monsieur le Directeur Général de l'Agence Nationale des Fréquences et à Monsieur le Maire de la Commune Le Gué-de-Velluire.

**Article 4 :** Les documents de la Carte Communale modifiés par la mise à jour sont tenus à la disposition du public à la Mairie du Gué-de-Velluire, à la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral et sur le Géoportail de l'Urbanisme.

**Article 5 :** Madame la Présidente de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral est chargée de l'exécution du présent arrêté.

A Luçon, le 26/07/2021

La Présidente,  
Brigitte HYBERT

La Présidente,

- ♦ Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- ♦ Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication.  
La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Transmis au contrôle de légalité : .....  
Publié le .....

## LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

### SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS

#### COMMUNICATIONS

##### Voies ferrées (code T 1)

La commune est traversée par la voie ferrée

- n° 530 : Nantes - La Roche sur Yon, par Clisson, allant jusqu'à La Rochelle

~~**TELECOMMUNICATIONS**~~ Supprimé par arrêté en date du 26/07/2021

~~Relations radioélectriques - Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception (code PT 2)~~

~~La commune est grevée de la servitude de la liaison hertzienne régionale suivante :~~

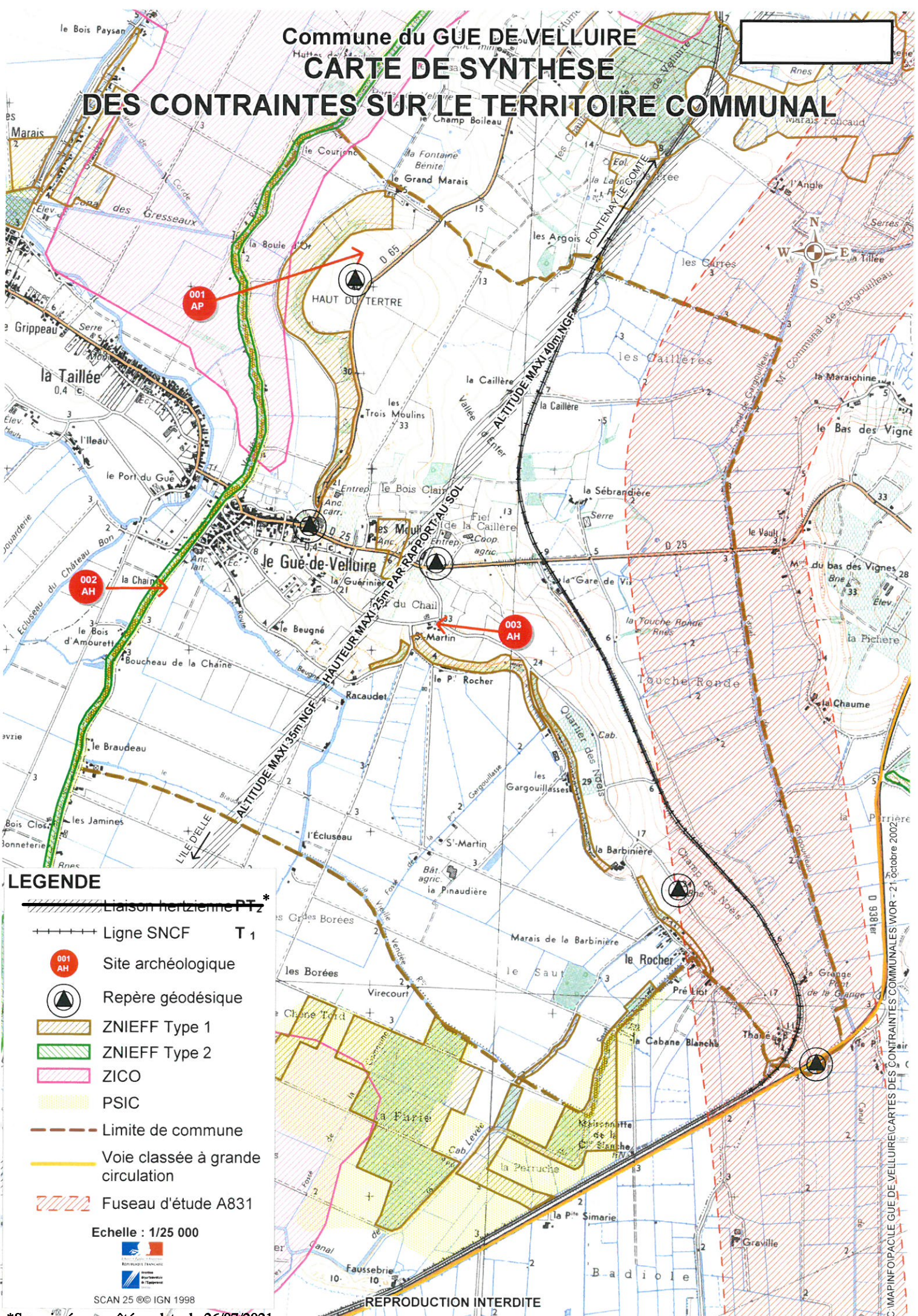
- ~~• L'île d'Elle - Fontenay le Comte, instituée par décret du 20 juin 1969.~~

~~A l'intérieur d'un couloir de 100m de large (azimut 30°28' à partir de l'île d'Elle) la servitude de hauteur à respecter pour toute construction nouvelle est de 35m NGF, 25m au dessus du sol naturel et 40m NGF.~~

~~Toute construction nouvelle ou rehausse de construction existante, aux abords des zones de servitudes est soumise à l'autorisation de :~~

~~France Télécom  
U.R.R de NANTES  
Site CT Le Croisy  
GD 75  
44 700 ORVAULT~~

# Commune du GUE DE VELLUIRE CARTE DE SYNTHÈSE DES CONTRAINTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



## LEGENDE

- Liaison hertzienne PT2\*
- Ligne SNCF T 1
- Site archéologique
- Repère géodésique
- ZNIEFF Type 1
- ZNIEFF Type 2
- ZICO
- PSIC
- Limite de commune
- Voie classée à grande circulation
- Fuseau d'étude A831

Echelle : 1/25 000



SCAN 25 © IGN 1998

REPRODUCTION INTERDITE

\*Supprimé par arrêté en date du 26/07/2021

C:\MAPINFORM\GUE DE VELLUIRE\CARTES DES CONTRAINTES COMMUNALES WOR - 21 octobre 2002

Département de LA VENDEE

# Commune du GUE DE VELLUIRE

## CARTE COMMUNALE

### RAPPORT DE PRESENTATION



élaboration	prescrite 10/10/01	arrêtée
-------------	-----------------------	---------

*Vu pour être annexé  
à notre délibération du 12 janvier 2004  
le Maire,  
Rosy HOUBON*



# PREAMBULE

## **En l'absence de carte communale**

En l'absence de carte communale ou de Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble du territoire communal du GUE DE VELLUIRE est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, aussi appelé "Règlement National d'Urbanisme" et par le principe de constructibilité limitée, institué par l'article L.11.1-2, fixant les cas et les conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. L'appréciation se fait en fonction des caractéristiques propres au terrain, à son environnement, à ses équipements, mais également en fonction des caractéristiques du projet : son implantation, sa dimension, son aspect...

C'est à partir de cette analyse que sont délivrés les permis de construire, les déclarations de travaux, les permis de lotir et autres autorisations d'urbanisme.

## **La Carte communale et son régime juridique**

La Carte Communale a un véritable statut de document d'urbanisme, au même titre que les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme. La Carte Communale a été introduite dans le Code de l'Urbanisme (article L.124-1 et suivants) par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

De ce fait, les cartes communales sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée.

Les cartes communales approuvées sont opposables aux tiers et ont pour effet de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les Cartes communales doivent respecter les principes énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- Equilibre entre le développement et la protection des espaces dans le respect des objectifs du développement durable
- Diversité urbaine et mixité sociale dans l'habitat
- Utilisation économe et équilibrée des espaces, la préservation de l'environnement, la prévention des risques.

## **Modalités d'élaboration**

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil Municipal du GUE DE VELLUIRE, par délibération en date du 10 septembre 2001.

Elle est élaborée en association avec les différents services concernés (services de l'état et autres) puis soumise à enquête publique par un arrêté du Maire.

Elle est ensuite approuvée conjointement par le Conseil Municipal et par le Préfet. Elle devient alors opposable aux tiers.

## **Contenu du Document**

Conformément aux articles R.124-1 à 3 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale comprend :

1. Un rapport de présentation qui :
  - présente le diagnostic de la commune
  - expose le projet communal, notamment les prévisions de développement
  - justifie les choix faits dans la carte communale, notamment l'emplacement des zones constructibles et expose les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme
  - évalue les incidences de ces choix sur l'environnement
  
2. Un document graphique appelé "plan de zonage", qui est opposable aux tiers et qui délimite les secteurs où
  - les constructions sont autorisées ;
  - les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'installation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
  - réservés à l'implantation d'activités
  
3. Un document graphique appelé "plan des réseaux et des servitudes" qui complète les informations portées sur le plan de zonage

# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE</b>	<b>5</b>
A.	Situation .....	5
B.	Intercommunalité .....	6
<b>II.</b>	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>7</b>
A.	Caractéristiques du paysage naturel .....	7
B.	Caractéristiques du paysage humain .....	12
<b>III.</b>	<b>PERSPECTIVES D'EVOLUTION</b>	<b>15</b>
A.	Démographie .....	15
B.	Habitat.....	17
C.	Les entreprises, services et équipements .....	18
<b>IV.</b>	<b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC : ATOUTS ET CONTRAINTES</b>	<b>21</b>
A.	Les atouts .....	21
B.	Les contraintes.....	21
<b>V.</b>	<b>ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE</b>	<b>22</b>
A.	Développement urbain et préservation du cadre de vie .....	22
B.	Activités artisanales .....	23
<b>VI.</b>	<b>JUSTIFICATION DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE AU REGARD DES ARTICLES L.110 ET L.121-1</b>	<b>24</b>
A.	Equilibre entre développement urbain et protection des espaces.....	25
B.	Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale .....	26
C.	Utilisation économe et équilibrée de l'espace .....	27
<b>VII.</b>	<b>LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>28</b>

# I. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

## A. Situation

LE GUE DE VELLUIRE est situé dans la partie sud du département de la Vendée, en limite du département de Charente-Maritime. La commune se trouve à environ 15km au sud ouest de Fontenay-Le-Comte (sous-préfecture) et à près de 60km au sud est de la Roche-sur-Yon (chef-lieu de département).

Administrativement, le GUE DE VELLUIRE se situe dans le canton de Chaillé les Marais et l'arrondissement de Fontenay-le-Comte. Elle adhère à la Communauté et de communes des Isles du Marais Poitevin. Elle est également membre du Parc Interrégional du Marais Poitevin.

Entre Marans (17) et Fontenay Le Comte, la commune du GUE DE VELLUIRE est entourée par les communes de :

- Langon au nord,
- Vix à l'est,
- L'île-d'Elle au sud
- La Taillée et Chaillé-les-Marais à l'ouest.

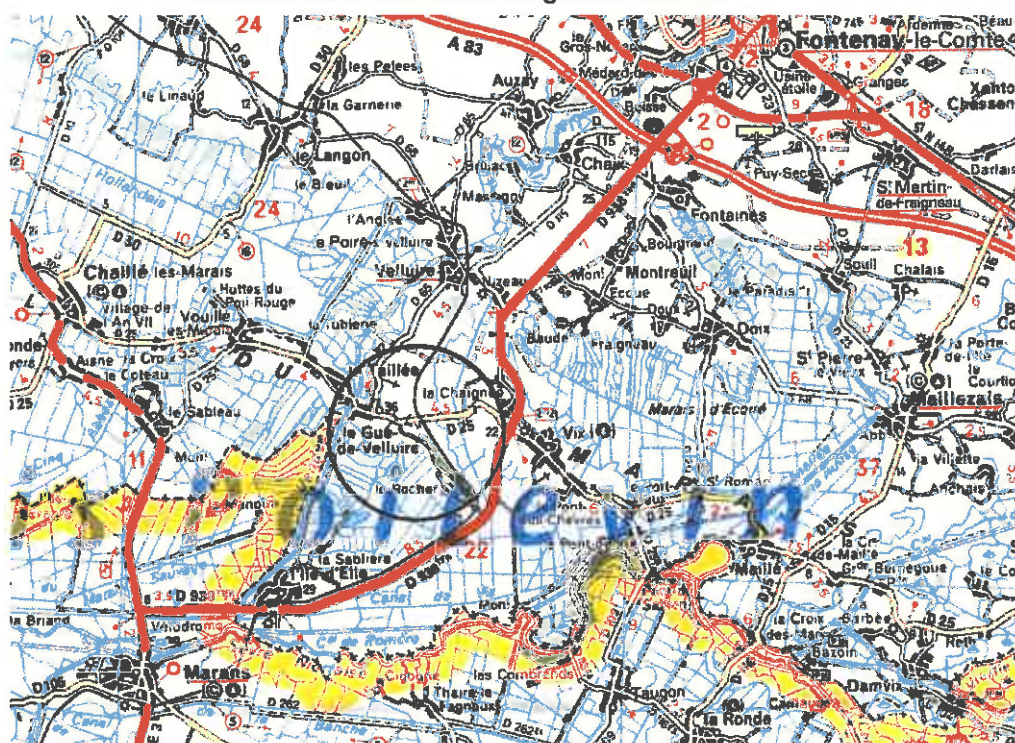
Le territoire communal s'étend sur environ 1300 hectares répartis en deux unités bien distincts, la butte centrale, accueillant le bourg, et l'étendue des marais. Le GUE DE VELLUIRE accueillait au dernier recensement (INSEE – 1999) 467 habitants. Cela représente une densité de près de 36 habitants au Km<sup>2</sup>.

Le territoire du GUE DE VELLUIRE est traversé par :

- la route départementale n°25, reliant TRIAIZE à BENET par VIX,
- la route départementale n°65, reliant le GUE DE VELLUIRE à FONTENAY LE COMTE
- la voie ferrée reliant LA ROCHELLE à NANTES par la ROCHE SUR YON.

La commune est également concernée par le projet d'autoroute A831. Le fuseau couvre notamment la pointe sud-est de la commune (cf. p.4 carte « contrainte sur le territoire communal).

Situation de la commune du gue de velluire





## II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

### A. *Caractéristiques du paysage naturel*

#### 1. Topographie et géologie

La commune du GUE DE VELLUIRE appartient à l'ensemble du Marais Poitevin, vaste plaine alluviale, longtemps occupée par la mer, dont l'altitude est comprise entre 2 et 3 mètres.

Sur cette plaine régulière, intercalée entre les plaines de Vendée au nord, de Niort à l'est et d'Aunis au sud, des affleurements calcaires forment des buttes non continues, disposées sur une ligne Est-Ouest : Maillezais, Maillé, Vix, le Gué de Velluire, La Taillée, Chaillé-les-Marais.

L'altitude de ces îles varie (de 8 pour Maillé, la plus basse, et 36 pour le Gué de Velluire, la plus haute) mais les buttes qu'elles forment s'opposent sensiblement à la platitude du Marais et de ce fait, elles constituent un front important, marquant le paysage.

Coupant le territoire communal en deux, l'île du GUE DE VELLUIRE est une butte orientée nord-ouest / sud-est, d'une longueur d'environ 5 km. Elle a une largeur variable : 875m environ dans sa partie nord, 1125m environ dans sa partie centrale et 375m environ dans sa partie sud, la plus fine.

De même, l'altitude est la plus importante au nord (40m), au lieu-dit Le Haut du Tertre, et s'incline doucement vers le sud, en passant successivement à 36m au lieu-dit des Moulins et à 29m au lieu dit du Quartier des Noëlés et à 24m au Champs des Noëlés.

Les pentes sont très fortes à l'ouest et au sud-ouest du Haut du tertre, du Quartier des Noëlés et du Champ des Noëlés. Elles sont plus douces au sud ouest des Moulins, pour rejoindre le ruisseau du Beugné et au nord-est de la butte.

Alors que son paysage s'ouvre largement vers le sud-ouest, l'horizon de la commune est marqué à l'est par la butte de Vix qui culmine à 33m.

La commune du GUE DE VELLUIRE est composée de plusieurs paysages :

- Un paysage de marais où les cultures s'étendent sur de grandes parcelles limitées par quelques grandes lignes de haies.
- Le paysage de l'île avec des coteaux boisés et des espaces sommitaux cultivés où se distinguent parfois quelques parcelles de vignes.
- La rivière et ses berges plantées.

Au niveau géologique et pédologique, on distingue deux ensembles :

- la colline rocheuse avec un sol constitué de calcaire argileux renfermant des ammonites
- une plaine constituée avec un sol constitué d'alluvions marines flandrienne (argile scrobiculaire verte ou bleue); on y distinguera la partie nord-est de la commune (Les Caillères / Touche Ronde, liée au canal de Gargouilleau et tournée vers Vix) et la partie sud-ouest (liée à la Vieille Vendée et tournée vers le Marais Mouillé).



## 2. Hydrologie

Appartenant au système du Marais Poitevin, le territoire de la commune est marqué par le réseau hydraulique. Son territoire est délimité :

- A l'est par le Canal de Gargouilleau
- Au sud par la Vieille Vendée et le Braudeau
- A l'ouest par la Vendée.

Plus finement on peut distinguer six secteurs en fonction de la densité des canaux et fossés :

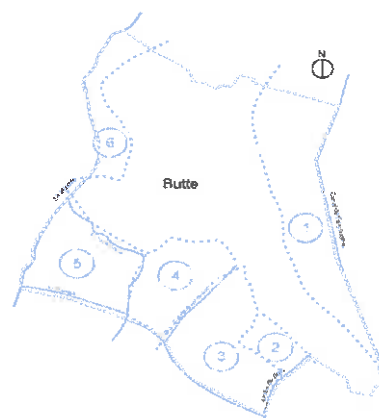
- Un secteur Est au maillage peu dense (délimitant de grandes parcelles rectangulaires ou trapézoïdales), où les canaux sont raccordés au canal du Gargouilleau,
- Le secteur du Rocher au maillage peu dense au nord et qui se densifie à l'extrême au sud (constituant des parcelles étroites en lanières orientées nord-est / sud-ouest), où les canaux, parallèles, sont raccordés à la Vieille Vendée,
- La partie centrale au sud, où les canaux sont orientés très différemment et délimitent quelques grandes parcelles
- Le secteur sud ouest au maillage très dense (constituant de petites parcelles, parfois en lanière, orientées est/ouest) où les canaux sont raccordés à la Vendée.
- Les secteurs ouest, au nord et au sud de l'île, au maillage peu dense, où les canaux sont raccordés à la Vendée (constituant des parcelles plus ou moins rectangulaires perpendiculaires à la Vendée).

Cela révèle une recherche plus ou moins poussée et ancienne de valorisation des terrains ainsi qu'une interdépendance différente avec les cours d'eau principaux :

- Les modifications sur le secteur Est influera sur l'intégrité du canal de Gargouilleau.
- Les modifications sur les quatre autres secteurs influenceront l'intégrité de la Vendée.

Selon les conclusions de l'étude du zonage d'assainissement réalisé par OCE Environnement en 2002, il existe deux types de milieux récepteurs des eaux de surface de la commune du GUE DE VELLUIRE :

- Le milieu hydraulique superficiel, constitué par le ruisseau « La Vieille Vendée », la rivière « La Vendée » et le canal « Les Gargouilleau » ; le Marais poitevin qui permet aussi l'évacuation des eaux de surface ;
- La Nappe du Dogger.



## 3. Climatologie

Le climat du sud de la Vendée peut être défini comme étant de type océanique littoral caractérisé par :

- Les pluies fines et répétées mais un total pluviométrique médiocre
- Un hiver doux et un été sec et assez chaud
- Des températures moyennes annuelles souvent comprises entre 11° et 12°, les plus basses étant de 1° et les plus hautes de 22°.

Ce climat sans excès est dû au fait que les grandes perturbations atlantiques se déplacent trop au nord ouest pour affecter le département et les masses d'air chaud et humide du Sud-Ouest ont perdu en Aquitaine et Charente leur forte activité orageuse. Par ailleurs la proximité de l'océan tempère les chaleurs estivales et les rigueurs hivernales.

Ce climat est un atout pour le tourisme et favorise également le développement d'espèces végétales et animales à affinités méridionales.

#### 4. Les éléments remarquables

Le territoire de la commune est marqué par la présence de quelques petites masses boisées :

- le bois du Saut, au sud-ouest du village du Rocher, dans le sud de la commune ;
- le bois de la Sébrandière, au nord-est de la commune ;
- les coteaux ouest boisés du haut du tertre au nord de la commune ;
- les coteaux à l'entrée nord du bourg et les hauts de butte au dessus du bourg aux lieux dits le Bois Clair, les Moulins;
- les coteaux et les Hauts de butte de Saint Martin et du Quartier des Noëls.

L'intérêt écologique de ces coteaux boisés leur vaut d'avoir été identifiés dans le cadre de l'inventaire des Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) au même titre que le réseau hydraulique du Marais Mouillé incluant La Vendée.

Deux ZNIEFF sont répertoriées sur la commune :

- ZNIEFF n°50560014 : Mares du Gué de Velluire et leurs abords

« Intérêt : Anciennes carrières en eau alimentées par des résurgences de nappe. Site remarquable sur le plan herpétologique avec présence du crapaud commun, de la rainette arboricole, des tritons palmé et marbré. Sur le plan ornithologique, nidification de la huppe fasciée et hivernage du hibou des marais.

Dégradations et menaces : remblais divers

Protection souhaitée : proposition d'acquisition foncière et d'opérations de restauration par le PNR ».

- ZNIEFF n°50560015 : Coteaux du Gué de Velluire

Intérêt : Coteaux calcaires (callovien) avec affleurements rocheux, pelouses, fourrés et boisements ensauvagés. Intérêt botanique des pelouses calcicoles relictuelles. Seule station vendéenne de la Graminée *Melica ciliata*. Intérêt faunistique : site d'intérêt ornithologique pour les rapaces cavernicoles. Hivernage du Hibou des Marais. Intérêt herpétologique : crapaud commun, rainette arboricole, tritons marbré et palmé, lézard vert, vipère aspic. Intérêt mammalogique notamment pour le blaireau.

Dégradations et menaces : embroussaillage des pelouses, dépôts divers, chasse et braconnage, coupes de bois.

Protection souhaitée : nécessité d'un statut de protection légale (arrêté de biotope) et d'une gestion adéquate des pelouses.

*L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : cependant, il appartient à la commune de veiller à ce que ses documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipulent l'article 35 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement*

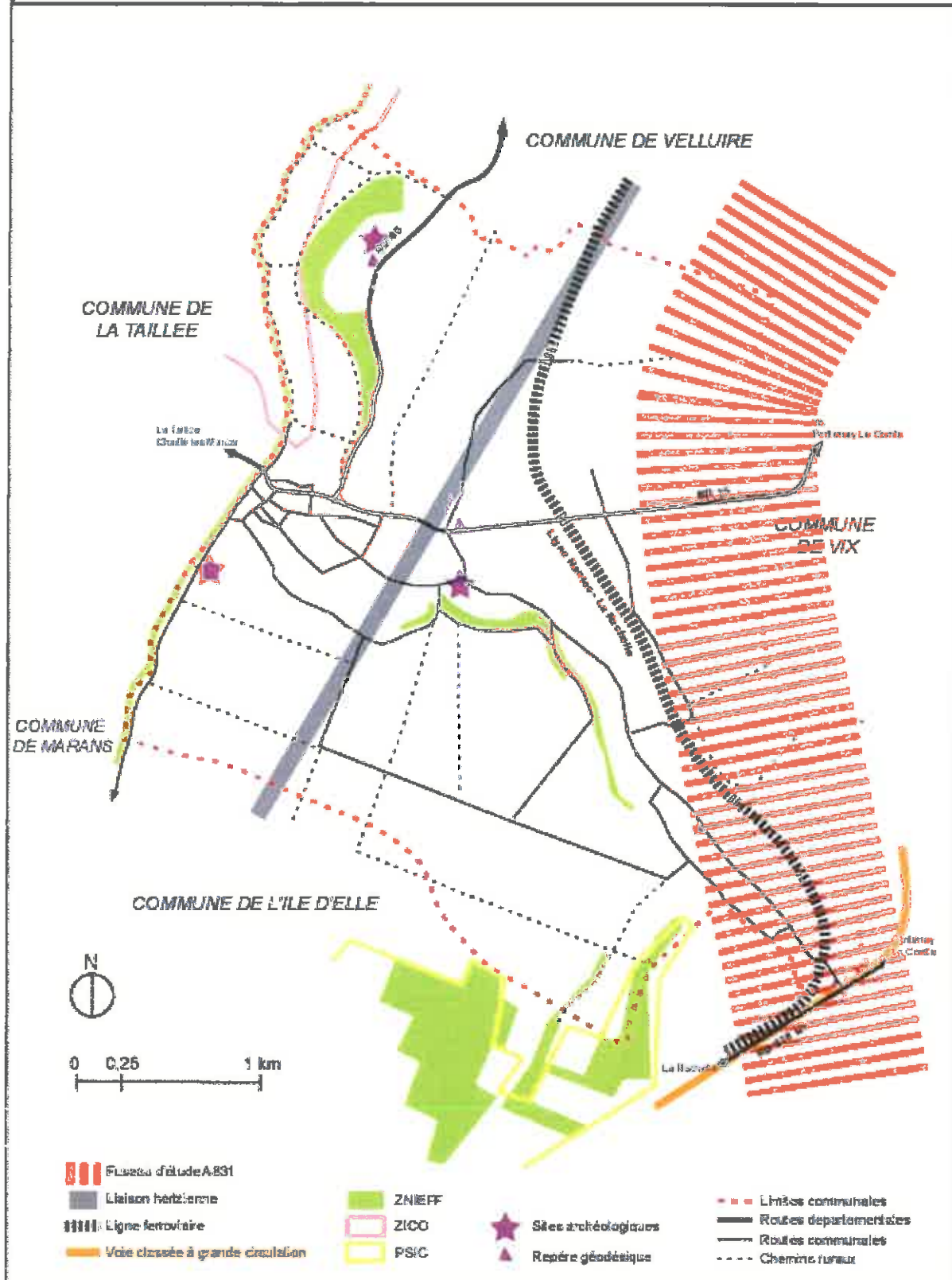
*Le maintien d'une telle zone dans la commune peut constituer, outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, une valorisation de la commune :*

- *intérêt esthétique : par sa superficie et le caractère intact de sa végétation dans certains secteurs, la ZNIEFF peut être un paysage marquant*
- *intérêt pédagogique pour les enfants : classes vertes, sensibilisation à l'environnement.*
- *intérêt pour la chasse comme zone de repeuplement potentiel pour plusieurs espèces de gibier, après intégration dans le réseau des réserves de chasse.*
- *intérêt pour la qualité, et surtout, la régulation des eaux du réseau hydrographique aval, le marais absorbant le trop plein des pluies en période humide et les restituant en saison sèche.*

Les rives de La Vendée font également partie d'un secteur identifié comme Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO). Ce secteur englobe une bonne partie de la commune voisine de La Taillée.

Proches mais hors de la commune, le Bois de Velluire, les coteaux ouest de Vix et le Bois de la Furie au nord de la commune de l'île d'Elle participent également au paysage de la commune du GUE DE VELLUIRE. Parmi ces ensembles, le Bois de la Furie et les prairies environnantes ont été également identifiées dans le cadre de l'inventaire des ZNIEFF.

## CONTRAINTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



## **B. Caractéristiques du paysage humain**

La majeure partie du territoire est affectée à l'activité agricole. L'urbanisation du GUE DE VELLUIRE est concentrée sur le bourg et sur le hameau du Rocher au sud de la commune. Une petite zone d'activité est présente à l'est du bourg, à proximité de la route départementale n°25.

On dénombre sur la zone rurale

- 7 exploitations agricoles (au Fief de la Caillère, à Saint Martin/ Fief du Chail, Aux Gargouillasses, à La Barbinière, deux à Saint Martin/ la Pinaudière et la dernière au bourg);
- 27 lieux dits dispersés de façon relativement homogène.

### **1. Agriculture et gestion hydraulique**

Actuellement, l'activité agricole de la commune concerne une superficie de 744ha de terres labourables et de 44 ha toujours en herbe. Cette activité regroupait en 2000 12 exploitations (contre 22 en 1988) dont 7 professionnelles. La commune comptait alors 15 chefs d'exploitations et coexploitants et l'équivalent de 28 temps plein.

Comme la plupart des communes du Marais Poitevin, les exploitations de la commune du GUE DE VELLUIRE utilisent les terres de marais, principalement pour les cultures de vente (maïs, blé, etc.) mais aussi pour les cultures fourragères, ainsi que pour l'élevage extensif de bovins. Sur la butte, quelques vignes viennent rappeler l'ancienne production viticole de la région.

L'enjeu y est, comme pour le reste du territoire des marais, de maintenir et de reconquérir la prairie permanente afin de préserver ses fonctions environnementales (régulation et épuration de l'eau, préservation de la biodiversité et des paysages, objet de l'activité touristique) tout en maintenant les exploitations et leur équilibre économique.

Incontournables, canaux, fossés, écluses et barrages forment un dispositif qui permet de maintenir au mieux les niveaux d'eau toute l'année. Ce patrimoine nécessite un entretien soigneux et permanent. (curage des vieux fonds et vieux bords, élimination des obstacles,...). Il permet un échange entre milieu naturel et milieu cultivé qui doit rester équilibré.

### **2. Urbanisation**

Situé à l'ouest de la commune, sur les pentes douces de la butte et les rives de La Vendée, le bourg est constitué de deux parties :

- la plus ancienne, reconnaissable par son parcellaire en lanière et sa densité bâtie ; elle a la forme d'un L orienté est/ouest et posé sur La Vendée ; ce L a pour point haut l'église et son cimetière et comme barre la rue du Chéreau et ses habitations.
- la plus récente, constitué par des lotissements de forme classique, qui tendent à donner une forme carrée au bourg.

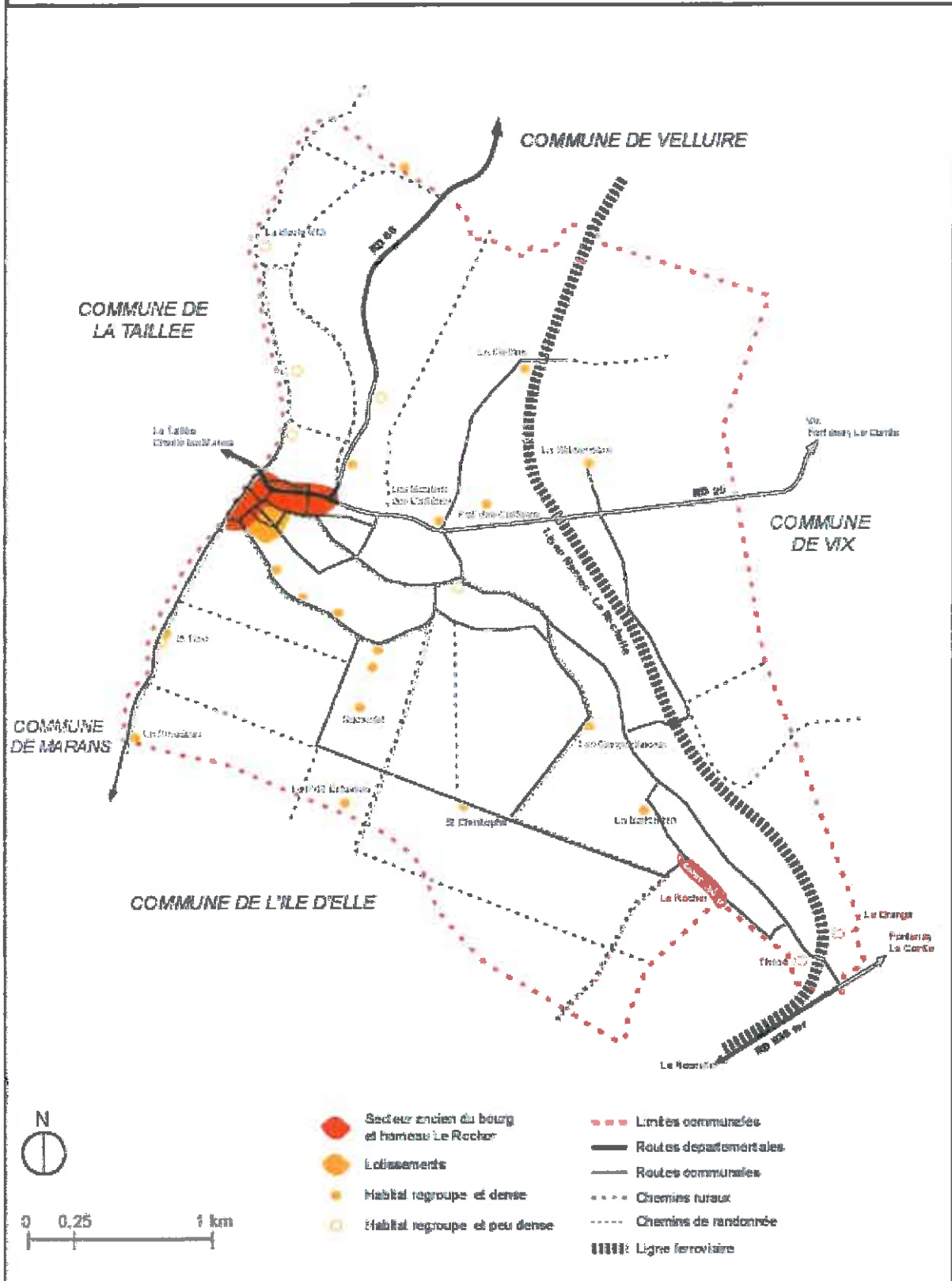
Il accueille la majeure partie des services, commerces et équipements de la commune.

Le bourg actuel est à la fois bien découpé par sa trame viaire et bien délimité physiquement par:

- La Vendée à l'ouest,
- les marais au nord
- les coteaux boisées à l'est
- la Vieille Vendée au sud

Néanmoins il subsiste encore dans ce périmètre de larges secteurs non urbanisés notamment au nord et au sud des nouveaux lotissements.

**CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE HUMAIN**



### **3. Réseaux**

#### **▪ Eau, assainissement et déchets**

LE GUE DE VELLUIRE est dotée d'un réseau d'eau potable dont l'alimentation est gérée au niveau intercommunal par le SIAEP de St Gemme la Plaine.

Le bourg du GUE DE VELLUIRE dispose actuellement d'un réseau d'assainissement collectif relié à un ensemble de trois lagunes, situées au nord du bourg. La capacité de traitement de cet ouvrage est de 450 Equivalents habitant (Eh), ce qui correspond au raccordement possible d'environ 640 habitants. La lagune dessert actuellement 370 habitants soit 260 Eh.

A noter qu'une troisième tranche du réseau de canalisation d'eau usée vient d'être réalisée en 2001.

Au niveau des déchets, la commune dispose d'une déchetterie sur la commune voisine de LA TAILLE. Les ordures ménagères sont collectées par le SMEOM<sup>1</sup> de LUCON.

#### **▪ Voirie et déplacements**

La commune du GUE DE VELLUIRE est traversée par :

- la route départementale n°25 reliant Chaillé-les-Marais à Benêt, et coupant son territoire d'ouest en est
- la route départementale n°65, reliant le GUE DE VELLUIRE à Fontenay-le-Comte, et passant sur le point haut de la commune
- la voie ferrée n°530 reliant La Rochelle à Nantes, par la Roche sur Yon, et coupant le territoire du nord au sud en longeant la butte.

Le reste du territoire de la commune est traversé par quelques voies communales au caractère rural marqué.

La commune est concernée par le projet d'autoroute A831. Les études d'Avant Projet Sommaire ont été engagées. Un fuseau a été délimité et concerne la partie sud-est de la commune : le fuseau longe approximativement la limite communale et traverse la voie ferrée dans la partie sud de la commune.

#### **▪ Télécommunications**

La commune est également traversée du nord-est au sud-ouest par une liaison hertzienne entre L'île d'Elle et Fontenay le Comte. Cette liaison induit une servitude de hauteur à respecter à l'intérieur d'un couloir de 100m de large : toute construction nouvelle ou rehausse de construction existante est limitée à 35m NGF, 25m au dessus du sol naturel.

---

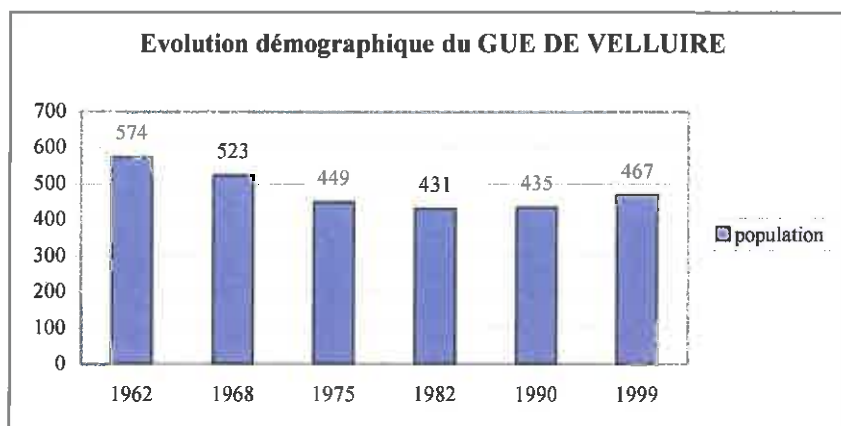
<sup>1</sup> Syndicat Mixte pour l'Elimination des Ordures Ménagères du secteur de Luçon.

### III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

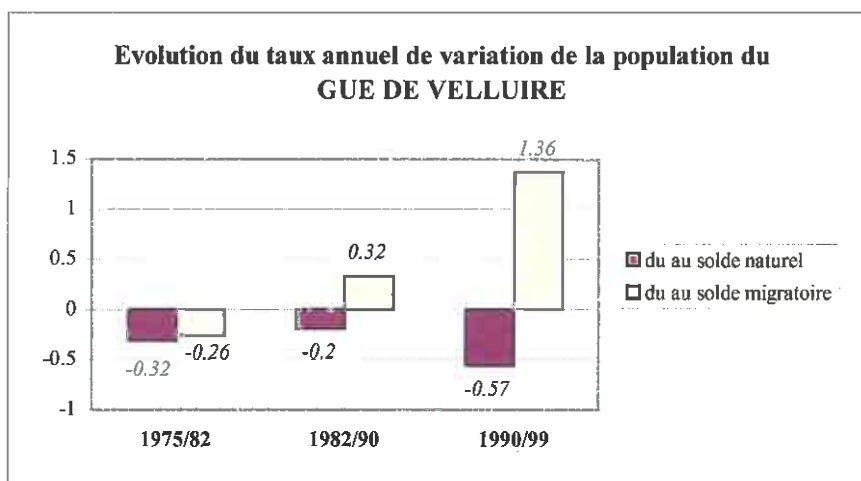
#### A. Démographie

##### 1. Evolution démographique et taux de variation (RGP1999)

LE GUE DE VELLUIRE connaît depuis le début des années quatre-vingt une reprise de sa croissance démographique. Entre 1990 et 1999, le nombre d'habitants est passé de 435 à 467 (correspondant à un taux de croissance annuel de 0,7%), après une stabilisation observée durant la période précédente (1982-1990).

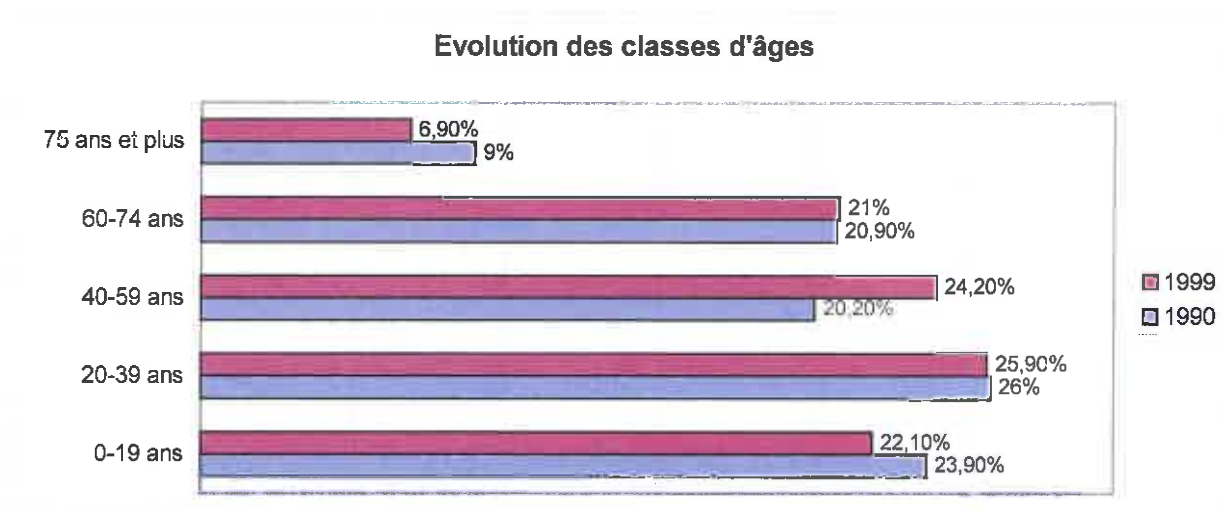


Cette progression importante est due à un solde migratoire très élevé (+1,36% par an en moyenne) en faveur du GUE DE VELLUIRE (+55 habitants) qui vient compenser un solde naturel qui demeure négatif (-23 habitants). A titre de comparaison, l'évolution moyenne de la population en Vendée est de 0,64% par an (dans l'arrondissement, elle stagne avec une valeur de -0,2).



## 2. Indice de jeunesse et évolution des classes d'âges (RGP 1999)

En 1999, l'indice de jeunesse (nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté au nombre de seniors de plus de 60 ans) du GUE DE VELLUIRE est de 0,8. Inférieur à 1, cela signifie que la commune est âgée : elle compte plus de personnes âgées (27,9% de la population en 1999) que de jeunes (22,1%).



Toutefois, les 32 habitants âgés de plus de 75 ans ne représentent que 6,9% de la population alors que cette proportion est de 8,9% dans le département. Les 103 jeunes âgées de moins de 20 ans représentent plus de 22% de la population alors que cette proportion est de 24% dans le département.

## 3. Taille des ménages

On constate une diminution régulière du nombre de personnes par ménages depuis le début des années 1980. Cela correspond aux phénomènes de desserrement familial et de décohabitation des enfants, observé au niveau national.

1982	1990	1999
2,9	2,6	2,4

En 1999, le nombre de personnes par ménage au GUE DE VELLUIRE était de 2,4. Comparaison, le taux au niveau national est égal à 2,57.

## B. Habitat

Le nombre de résidences principales a augmenté plus vite que la population entre 1990 et 1999 (+0,7% contre +1,8%).

Sur les 243 logements que comprend la commune en 1999, on compte 196 résidences principales en 1999.

Parallèlement, le nombre de logements vacants a régressé de moitié. 13 logements sont déclarés vacants en 1999.

Cela représente un taux de vacance de 5,3%, taux considéré un peu faible, pour un bon roulement du parc de logements.

Le nombre des résidences secondaires a baissé également sensiblement (34 déclarées en 1999).

Ces indicateurs laissent supposer des tensions sur le marché de l'habitat, conséquence d'une demande forte en logements matérialisée par la remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants et de résidences secondaires devenues résidences principales.

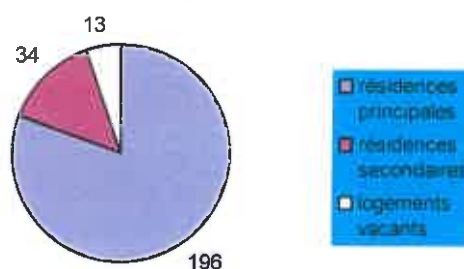
La quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (97,4%); la grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement (78,6% des ménages).

Le recensement fait apparaître une majorité de ménages composés d'une ou de deux personnes. Ils représentent respectivement 30 et 34% du total des ménages. En parallèle, on dénombre peu de petits logements (aucun composé d'une pièce, 2,5% de deux pièces), et une majorité de logements comptant 4 pièces et plus (32% logements de 4 pièces et 45% de 5 pièces ou plus).

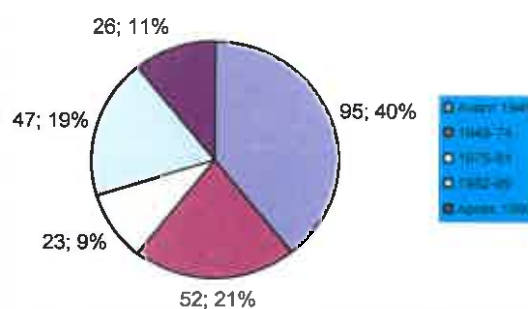
Le recensement fait apparaître l'existence de nombreux logements anciens et ne disposant pas de tous les équipements de confort.

Pour tenter de remédier à ce problème, les élus ont engagé une Opération Régionale d'Amélioration de l'Habitat (ORAH) en janvier 2001 pour 3 ans.

Parc de logement en 1999



Nombre de logements selon l'époque d'achèvement



Nombre de permis de construire délivrés par an

1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0	2	2	0	3	1	5	0	1	3

## C. Les entreprises, services et équipements

### 1. Population active et entreprises

#### ▪ Population active

Parmi les 467 habitants que compte la commune en 1999, 206 sont actifs. Parmi eux, 181 travaillent. On constate, entre 1990 et 1999, une légère hausse de la proportion d'actifs occupés (87,9% contre 86,5%).

Le taux de chômage est de 12,1% sur la commune (25 actifs déclarent en 1999 être à la recherche d'un emploi). A noter que la plupart de ces personnes ont toutefois un travail saisonnier. A titre de comparaison, ce taux est de 10,6% sur l'arrondissement et de 9,7% sur le département.

On compte, parmi les actifs occupés, 135 personnes travaillant à l'extérieur de la commune. Parmi elles, 34 vont travailler hors du département. Cela représente un taux d'emploi de 25,4%.

#### ▪ Activités

On recense 8 exploitations agricoles sur la commune du GUE DE VELLUIRE. La culture de céréales est l'activité principale de la commune (les 8 exploitations en produisent). Les productions sont axées principalement sur le maïs et le blé; la production de viandes est aussi pratiquée. On trouve ainsi un élevage de poulets au Rocher et deux exploitants possèdent un cheptel de bovins et de vaches laitières. A noter la présence de bâtiments de ferme encore utilisés dans le bourg.

Il n'existe pas sur la commune d'entreprises de plus de 10 personnes permanentes. Toutefois, deux entreprises embauchent une vingtaine de saisonniers :

- l'entreprise Mercier Frères, à la Sébrandière, spécialisé dans les plants de vignes, peut embaucher 30 saisonniers
- le "Séchoir du Marais", au lieu dit Les Gargouillasses, spécialisé dans la vente de fleurs coupées et séchées, peut embaucher 20 saisonniers de mai à octobre.

La commune du GUE DE VELLUIRE compte également :

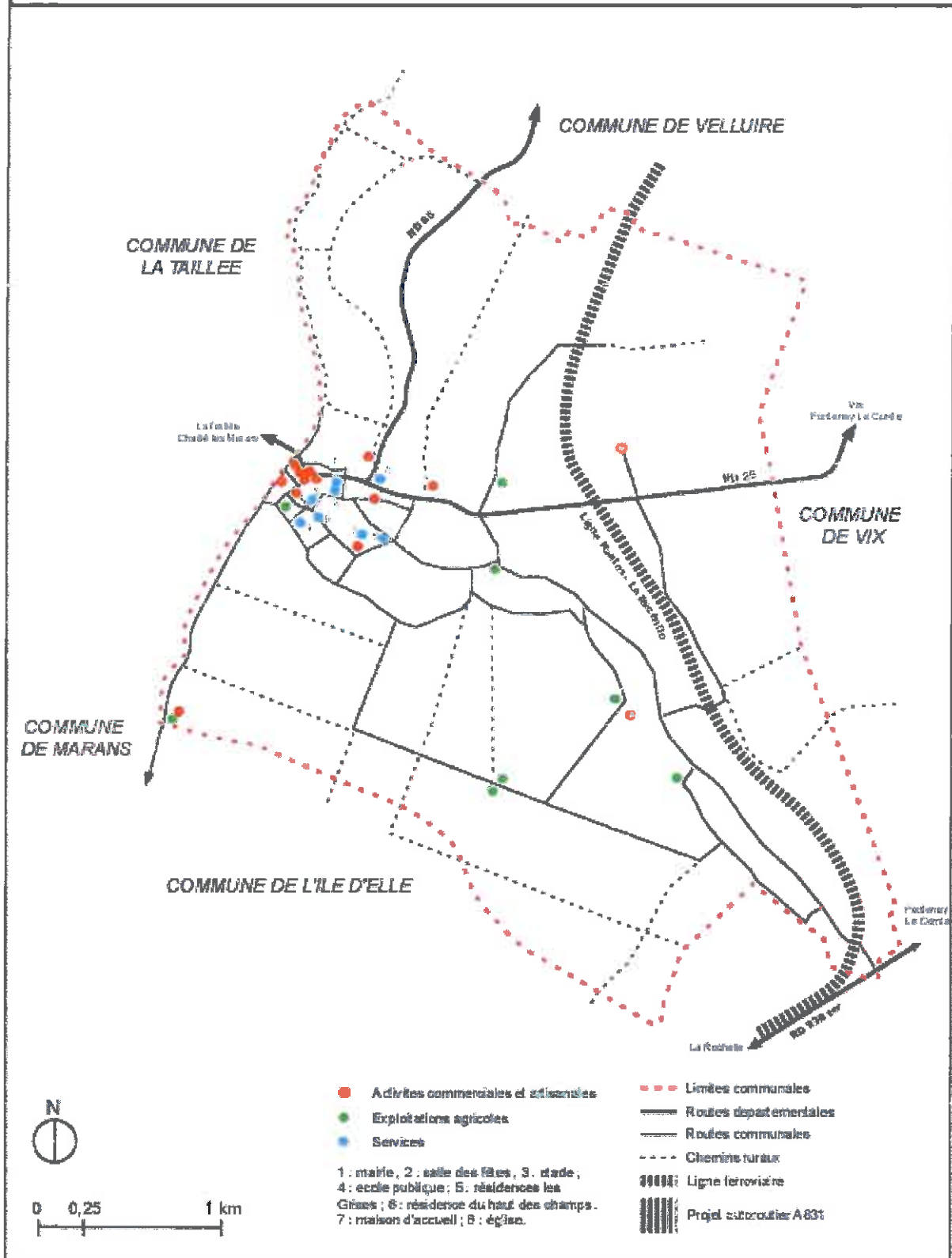
- 2 entreprises de Travaux Publics et Agricoles
- 2 entreprises de maçonnerie
- 1 entreprise de menuiserie
- 1 transporteur
- 1 Charcuterie en gros
- 1 alimentation générale
- 1 bar / restauration rapide
- 1 bar - tabac - presse- restaurant
- 1 cabinet dentaire

Ces dernières années, la commune a maintenu son tissu économique, comme le révèle le tableau suivant :

Nombre d'Activités	1996	1998	2000
Activités			
primaire	9	13	13
industrie	2	2	2
construction	6	5	4
commerce	3	3	4
services	12	16	16
total	32	39	39

Source : INSEE – Recensements – Comité d'expansion éco de la Vendée.

**LOCALISATION DES SERVICES ET ACTIVITES**



## 2. Les services et équipements

Les habitants du GUE DE VELLUIRE dispose d'un minimum de services sur la commune. Ils ont toutefois accès aux services et équipements de FONTENAY LE COMTE, située à une vingtaine de minutes par la route. Mais il n'existe pas de desserte quotidienne de la commune par des transports collectifs, hormis le service de ramassage scolaire. Seul un car de la SNCF dessert LE GUE DE VELLUIRE le samedi.

LE GUE DE VELLUIRE participe à un regroupement pédagogique avec LA TAILLEE. Ce regroupement concerne 4 classes (2 maternelles et 2 primaires) comprenant une vingtaine d'enfants chacune. Une classe de maternelle a été ouverte en septembre 2002.

Effectifs annuels	1997	1998	1999	2000	2001
Regroupement pédagogique	-	27	53	65	76
GUE DE VELLUIRE	17	17	36	41	42

Depuis 1998, le nombre d'enfants scolarisés sur les 2 communes ne cesse de progresser. L'école du GUE DE VELLUIRE a connu entre 1998 et 1999 un doublement de son effectif, qui s'est ensuite stabilisé.

La commune dispose d'une garderie périscolaire gérée par l'Amicale Laïque. Une cantine est également présente sur LA TAILLEE pour les enfants des deux communes. L'enseignement du second degré est dispensé à L'ILE D'ELLE (collège public) ou à FONTENAY LE COMTE.

Au niveau de services généraux, LE GUE DE VELLUIRE peut également profiter du bureau de poste présent sur LA TAILLEE. Désormais les autres services sont disponibles à CHAILLE LES MARAIS (trésorerie et gendarmerie) ou à FONTENAY LE COMTE.

Au niveau sportif et culturel, la commune dispose d'un terrain de foot et d'une salle polyvalente (située à l'arrière de la mairie).

Au niveau médical, seul un cabinet dentaire est présent sur la commune. La pharmacie la plus proche se situe à VIX et le médecin généraliste le plus proche à VOUILLE LES MARAIS. Des services d'aide et de soins à domicile sont toutefois offerts sur la commune, par l'ADMR.

Au niveau touristique, deux gîtes ruraux sont présents sur la commune, au lieu-dit Saint Martin et dans le bourg. Une ferme auberge est également présente sur VIX, au sud-est de la commune du GUE DE VELLUIRE, à proximité de la RD 938 ter.

## IV. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC : ATOUTS ET CONTRAINTES

---

La synthèse du diagnostic permet de mettre en évidence les atouts mais aussi les contraintes à l'évolution du territoire communal.

### **A. Les atouts**

⇒ Le site présente des qualités : zones naturelles de marais, coteaux boisés, sur les rives de la Vendée.

⇒ La proximité de pôles administratifs et économiques : la sous-préfecture de Fontenay le Comte et la ville de Marans.

⇒ Les services existants : école, garderie, cantine, commerces alimentaires

⇒ Ce projet routier de liaison entre l'Île d'Elle – La Taillée permettra un meilleur raccordement de la commune du Gué de Velluire au reste du territoire.

### **B. Les contraintes**

⇒ Des risques d'inondation

⇒ Un projet autoroutier qui bouleverser le paysage et le fonctionnement de la partie est de la commune et notamment ceux du village du Rocher.

⇒ Une aptitude des sols à l'infiltration mauvaise sur l'ensemble du territoire d'où la préconisation de dispositifs d'assainissement coûteux

## V. ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

---

### A. Développement urbain et préservation du cadre de vie

#### 1. Les besoins de la commune en surfaces constructibles

La commune souhaite continuer à se développer au rythme de 3 à 4 nouveaux logements en moyenne par an. Ce rythme permettra de faire face à la fois :

- au desserrement des ménages pour maintenir la population actuelle,
- aux demandes extérieures,

tout en maîtrisant les conséquences de l'arrivée d'une nouvelle population sur les équipements.

Cela représente pour l'horizon 2015 moins de 50 constructions neuves.

La demande en terrains à bâtir porte actuellement sur des surfaces de 1200m<sup>2</sup> en moyenne ce qui représente une surface de 6ha nécessaire pour le développement de l'habitat.

L'offre en terrains à bâtir devant généralement être supérieure à la demande pour éviter la tension sur le marché, il est nécessaire de prévoir une surface de zones constructibles plus importante.

#### 2. Le choix des zones de développement

Le choix des zones de développement repose sur :

- la volonté de concentrer le développement de l'urbanisation en continuité du bourg qui concentre les services et commerces afin à la fois de préserver la rentabilité des extensions des réseaux et d'encourager la dynamique et l'animation du bourg
- la volonté de préserver les paysages et les espaces naturels de la commune
- l'incertitude concernant le deuxième noyau urbain de la commune, Le Rocher, vis-à-vis des impacts de la future autoroute (voie d'accès, ...) et des possibilités d'assainissement.

Il a donc été choisi de limiter l'urbanisation à proximité immédiate du bourg existant :

- Au nord, à l'ouest, au sud par les cours d'eau
- A l'est, au chemin communal des Grises et à la rue de Braudière.

Le périmètre englobe ainsi :

- Le bourg et les lotissements récents
- Des secteurs non bâtis, Le Beugné/ Les Grises (environ 6,3ha) et le Fief du Châtelet (3,2ha)

Les surfaces non bâties ouvertes à l'urbanisation représentent donc un total de 9,5 ha ce qui pourrait équivaloir à environ 80 logements (par une consommation moyenne de 1200m<sup>2</sup> par logement) en l'absence de blocage foncier.

La zone de Puyravault a été examinée pour éventuellement une ouverture à l'urbanisation.

Après visite sur le site, il a été décidé de ne pas inscrire l'ensemble de ce secteur en zone constructible :

- Pour des raisons de sécurité d'accès : il n'est pas possible d'accéder à l'ouest à la RD65 ; l'accès par la voie existante à l'est présente un débouché sur la RD25 manquant de sécurité ; créer un nouvel accès sur la RD25 n'est pas possible ;
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif sur ce secteur et parce que l'assainissement individuel nécessiterait des tailles de parcelles importantes, peu compatibles avec la création d'un tissu bâti relativement dense prolongeant l'urbanisation continue des rues du bourg ;
- Pour des raisons paysagères : le coteau boisé et agricole est perceptible depuis des points éloignés du site ; il forme aujourd'hui un cadre de verdure à l'église et au village ; l'urbanisation de ce secteur modifierait fortement ce paysage et devrait être très cadré (la carte communale, au contraire d'un Plan Local d'Urbanisme, ne permet pas de fixer des règles permettant ce cadrage, telles que l'implantation du bâti, la hauteur et les matériaux des constructions) ;

Pour autant, le mitage récent du coteau accentue sa baisse d'intérêt agricole ; le risque est grand d'y voir s'y développer des friches. Certaines des raisons qui motivent aujourd'hui le non classement en zone constructible pourront être levées : l'assainissement collectif peut être envisagé (en gravitaire), l'accès à la RD25 autorisé après travaux, les conditions d'aménagement (plan d'ensemble, prescriptions particulières) définies dans le cadre d'un PLU. A terme, ce secteur devra être étudié de façon détaillée.

Seul le noyau villageois du Moulin de la Caillère est inscrit en zone constructible, permettant de construire dans les parcelles déjà enserrées entre des résidences existantes, sans que cela nuise aux caractères paysagers et au fonctionnement future de la zone.

## **B. Activités artisanales**

En bordure de la RD25 à l'est du bourg, existe une zone présentant déjà un caractère de zone d'activités du fait de l'implantation d'un silo, d'une entreprise de Travaux Publics et d'un transporteur.

L'objectif de la commune est de se réserver la possibilité d'accueillir de nouvelles activités.

L'orientation retenue est d'élargir la zone existante en englobant les parcelles propriétés de la commune ce qui permettra une mobilisation rapide du foncier.

Il existe un problème d'accès à cette zone. Elle se fait actuellement en haut de côte. Pour diminuer les risques d'accidents, il est projeté de déplacer l'entrée de la zone à l'ouest de la zone d'activités élargie.

## VI. JUSTIFICATION DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE AU REGARD DES ARTICLES L.110 ET L.121-1

---

*L'article L.121.1 fixe que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

- 1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
  - 2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
  - 3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*
-

## **A. Equilibre entre développement urbain et protection des espaces**

*Ce thème souligne la volonté de déterminer un équilibre entre l'extension urbaine de la commune et les mesures de protection du patrimoine naturel et bâti.*

*Il s'agit donc :*

- ✓ *de développer les zones urbanisées sans affecter les espaces protégés,*
- ✓ *de protéger les espaces sensibles sans freiner excessivement le développement urbain.*

### **1. Développement urbain maîtrisé**

Le projet d'aménagement de la commune est de maîtriser son développement sur les pentes les plus douces de la butte, à proximité des équipements et services concentrés sur le bourg. La possibilité de les raccorder facilement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Il a été choisi de limiter l'urbanisation :

- Au nord, à l'ouest et au sud, aux rives des cours d'eau
- A l'est à la route chemin communal des Grises.

Le périmètre englobe ainsi :

- le bourg et les lotissements récents
- Les secteurs proches, Le Beugné/ Les Grises (environ 6,3ha) et le Fief du Châtelet (3,2ha)

Les explications de ce choix résident notamment dans les caractéristiques des terrains (pente, proximité du centre urbain).

Quelques possibilités de construction sont également possibles au hameau de la Caillère mais plus un souci de « terminer » le hameau existant ainsi que de développer un nouveau secteur d'urbanisation. Le développement mesuré de ce hameau ne porte pas atteint aux coteaux boisés de la butte.

### **2. Préservation des espaces d'activités agricoles, des espaces naturels et des paysages**

Le projet d'urbanisation de la commune se concentre à proximité du bourg. Il n'est pas prévu de possibilité de constructions nouvelles dans :

- les hameaux (hormis celles liées directement à l'activité agricole) afin de préserver les possibilités d'extension des exploitations
- les zones répertoriées comme zones d'intérêt écologique mais également comme paysages majeurs de la commune (coteaux boisés, rives et marais)

## **B. Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale**

*L'idée de mixité est avant tout d'organiser le développement communal sans créer de secteurs trop isolés et spécialisés afin d'avoir un espace homogène où les modes d'habitat, les activités économiques et les équipements se mêlent harmonieusement tout en conservant leurs espaces propres.*

### **1. Mixité sociale dans l'habitat urbain et rural**

Au travers le renouvellement urbain (OPAH) et la délimitation de la zone constructible, le projet de la commune est de permettre l'accueil de populations jeunes afin de maintenir une mixité des générations et une vie locale.

### **2. Capacité de construction et réhabilitation suffisantes pour les besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements.**

Le diagnostic met en évidence les besoins en matière d'habitat évalués à 3 à 4 constructions par an soit à moins de 50 constructions d'ici 2015. La capacité d'accueil des zones constructibles est fixée à 9ha pour tenir compte d'une éventuelle rétention foncière.

Au niveau économique, le tissu commercial et artisanal est diversifié. Pour maintenir les entreprises présentes en leur donnant la possibilité éventuellement de se développer ou pour en accueillir de nouvelles, une zone d'activités est prévue au Fief de la Caillère.

Ce secteur présente déjà un caractère de zone d'activités du fait de l'implantation d'un silo, d'une entreprise de Travaux Publics et d'un transporteur.

Le secteur d'activités inclus des terrains communaux. Ceci permettra une mobilisation rapide du foncier.

Les équipements de la commune peuvent faire face à l'arrivée d'une nouvelle population. Il n'est donc pas envisagé de projet d'agrandissement ou de création.

## **C. Utilisation économe et équilibrée de l'espace**

*Cette troisième ligne directrice souligne l'idée que le développement de la commune doit se faire dans le respect des préoccupations environnementales en maîtrisant au mieux les différents risques et en préservant la qualité du milieu de vie.*

### **1. Utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains, ruraux**

La commune affiche la volonté d'inscrire les espaces constructibles dans la continuité des espaces bâtis existants, dans des secteurs équipés des réseaux d'alimentation en eau potable, d'électricité ainsi que dans les secteurs raccordables aux réseaux d'assainissement collectif. Les extensions urbaines peuvent être prises en charge par le budget communal.

### **2. Maîtrise des besoins de déplacements**

Le choix de recentrer l'urbanisation prioritairement autour du bourg vise à limiter les déplacements motorisés à l'intérieur de la commune, vers les équipements et services, localisés dans le bourg pour la plupart.

Au niveau des transports publics, la commune n'a pas la gestion de ce mode de déplacements. Elle ne peut donc améliorer seule la desserte de son territoire et de son bourg.

Au niveau des déplacements piétons et cyclistes, il existe :

- Un circuit de promenade en boucle au nord du bourg, longeant les coteaux et la Vendée
- Un circuit de randonnée cycliste « Marais poitevin / littoral » longeant les rives de la Vendée au sud et passant sur la commune voisine de La Taillée.
- Un circuit de randonnée pédestre commun entre la commune et celle de L'île d'Elle, passant notamment au village du Rocher, aux hameaux des Gargouillasses et de St Martin et dans le bourg

Ce dernier permet ainsi de raccorder la plupart des grands hameaux au bourg.

La voirie communale où la circulation est faible et de nombreux chemins d'exploitation constituent également des itinéraires de promenade.

### **4. Prévention des risques, des pollutions, des nuisances**

Il n'est pas prévu de constructions nouvelles dans des secteurs pouvant:

- générer des risques de circulation supplémentaires.
- Présenter un risque d'inondation à proximité La Vendée

## VII. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

---

L'objectif principal de la carte communale est de maîtriser l'urbanisation de la commune du GUE DE VELLUIRE à proximité du bourg et de ses équipements, sur la partie basse de la butte, au sud, à distance cependant des rives de la Vieille Vendée.

Probablement, si la carte communale n'était pas mise en œuvre, l'urbanisation se concentrerait sur ces espaces, hors des zones inondables, sur pentes douces de ce coteau orienté sud. Toutefois, des constructions pourraient être réalisées de manière diffuse sur les hauteurs de la butte ainsi que dans les hameaux dispersés dans les marais, zones écologiquement fragiles ou encore dans le village Les Roches, concerné par le projet autoroutier de l'A831. Ce mitage pourrait être à la fois dommageable pour la qualité de l'environnement (pollutions diffuses) et pour le cadre de vie des habitants (mitage paysager, augmentation des déplacements automobiles, etc.)

Sur les pentes douces du coteau, les zones naturelles pouvant être urbanisées sont des terres cultivées, sans plantations arborées remarquables. La flore est commune et ne présente pas d'associations végétales à préserver. Proches des habitations existantes, les terrains accueillent une faune commune des jardins et des zones urbaines. Les terrains concernés sont relativement plans ; l'écoulement des eaux pluviales s'y fait actuellement au sud vers la Vieille Vendée.

Plusieurs secteurs du territoire du GUE DE VELLUIRE revêtent une importance particulière pour l'environnement. Il s'agit principalement des coteaux boisés de la butte et des rives de la Vendée identifiées comme zone d'intérêt pour la conservation des Oiseaux (ZICO) au titre de la directive européenne 79/409/CCE (dite "Oiseaux"). Plus largement, la commune appartient au Marais Poitevin, vaste zone humide d'intérêt national et international au regard de la convention Ramsar sur les zones humides.

Il est prévu dans la carte communale de ne pas inscrire ces secteurs en zone constructible. Par ailleurs, l'ensemble de la zone constructible, sera raccordé au réseau d'assainissement collectif afin de préserver la qualité des eaux de La Vendée et des zones humides du Marais.

La détermination du périmètre de la zone constructible résulte du souci de limiter à la fois les impacts sur le paysage, l'écosystème du bassin versant de la Vendée, le cadre de vie des habitants (bruits, déplacements, déchets) en concentrant l'urbanisation, à proximité du bourg ancien (continuité paysagère du bâti, raccordement au réseau d'assainissement collectif) et des services (amélioration de l'accessibilité piétonne), et à distance des rives des cours d'eau.

Certains effets notables sur l'environnement seront néanmoins probablement sensibles à terme :

- l'imperméabilisation des sols par les nouvelles constructions ; afin de limiter les perturbations sur le milieu récepteur (réseau hydraulique du marais et La Vendée), il sera prévu d'intégrer dans le périmètre de la zone constructible des mares de taille suffisante pour la collecte des eaux superficielles, destinées à écrêter les pics de ruissellement et à épurer les eaux ;
- l'augmentation des déchets et ordures ménagères ; des tournées supplémentaires seront mises en place au fur et à mesure de l'augmentation de la population, par le SMEOM de Luçon.
- l'augmentation des déplacements de voitures (pollutions sonores et atmosphériques) ; l'organisation des transports collectifs est une compétence intercommunale ; l'amélioration de la desserte en transports en commun sera étudiée au niveau de l'intercommunalité..

Le suivi de ces effets et de leurs limitations sera fait au niveau intercommunal.