



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Perrier



### 2a – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1 - Rapport de présentation
- 2a - Projet d'aménagement et de développement durables**
- 2b - Orientations d'aménagement et de Programmation
- 3 - Règlement
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes publiques associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du PLU du Conseil  
Municipal du 06 juin 2017

sce  
ateliersup+





## Sommaire

1	Préambule.....	5
2	Les enjeux communaux.....	7
3	Accompagner la croissance démographique.....	9
4	Assurer un développement urbain maîtrisé et cohérent.....	10
5	Consommer le foncier en fonction des projets .....	11
6	Aménager et améliorer les déplacements .....	12
7	Conforter la dynamique économique de la commune .....	13
8	Mettre en valeur et conserver l'identité de la commune .....	14
9	Favoriser le développement des communications numériques.....	15
10	Protéger la population vis-à-vis des risques et nuisances.....	16





# 1 | Préambule

## A | Qu'est-ce qu'un PADD ?

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues des lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les Lois Grenelles ainsi que la loi ALUR confirment le rôle du PADD dans le PLU et élargissent ses domaines d'intervention.

Lors de l'établissement du P.L.U., la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant les principes du développement durable.

Des orientations d'aménagement et de programmation plus précises sur certains secteurs permettent d'affiner les orientations du PADD et de définir les moyens de mise en œuvre que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires.

Le PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa commune.

## B | Le contenu du PADD

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise clairement le contenu du PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

## C | La portée du PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais non opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU qui accompagnent le PADD, sont, quant à elles, opposables aux tiers.



## **D | Les obligations supra-communales à intégrer**

Le P.L.U. croise les enjeux locaux avec les différentes contraintes supra-communales qui concernent le territoire.

En l'absence de SCoT intégrateur approuvé sur le territoire, le PLU doit vérifier la compatibilité avec l'ensemble des documents supérieurs s'appliquant au sein des limites administratives communales et avec lesquels s'applique un rapport juridique soit de compatibilité, soit de prise en compte. Il peut également prendre en considération tout autre document de référence qui s'applique sur le territoire.

### **# Article L131-4 du code de l'urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

### **# Article L131-5 du code de l'urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

### **# Article L. 131-6 du code de l'urbanisme**

Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

- 1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;
- 2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;
- 3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

### **# Article L. 131-7 du code de l'urbanisme**

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.



## 2 | Les enjeux communaux

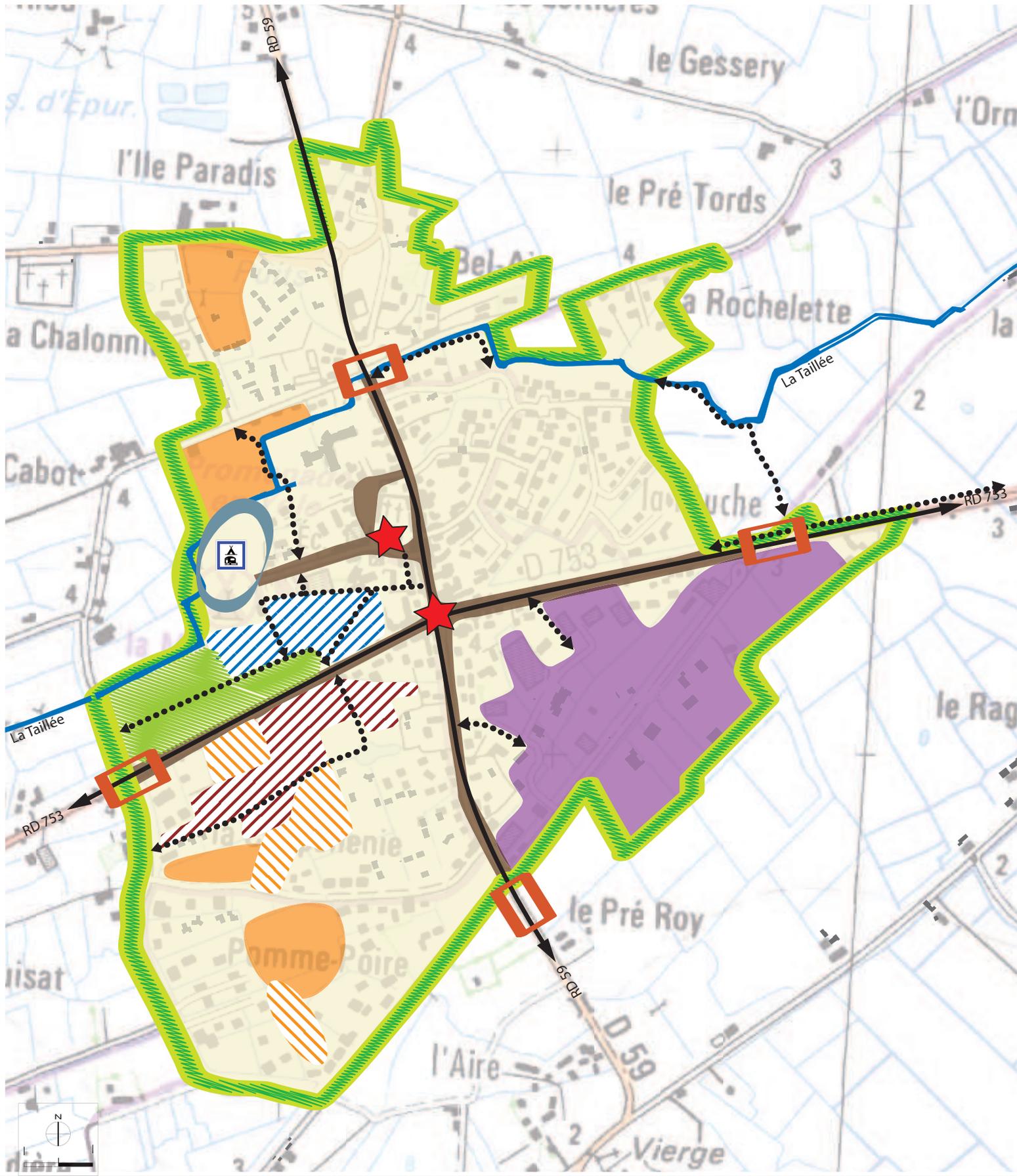
Le PADD du Perrier établit le projet d'urbanisme et d'aménagement pour les 10 ans à venir, soit à horizon 2026. Il exprime ainsi des choix dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, qui sont le fruit des travaux de réflexion menés avec les élus et personnes ressources dans le cadre d'ateliers. Le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront être cohérents avec ces choix.

- + Envisager une **croissance démographique** de l'ordre de **1,4% par an** afin d'atteindre **2 150 habitants en 2026**, pour permettre de renouveler progressivement la population. La commune comptait 1 869 habitants en 2012.
- + **Programmer des nouveaux logements**, pour les 10 ans à venir permettant de répondre aux besoins actuels et futurs, de compenser le phénomène de desserrement des ménages et enfin d'assurer la croissance de la population.
- + Il s'agira d'une part d'optimiser/mobiliser les potentiels au sein de l'enveloppe urbaine et d'autre part de prévoir des zones d'urbanisation situées dans la continuité directe du centre bourg. Ce développement permettra de structurer un espace urbain plus lisible et animé tout en assurant un développement maîtrisé et raisonnable.
- + Intégrer le **contexte environnemental** (Z.N.I.E.F.F, Natura 2000, zones humides, canal et étiers).
- + **Développer/Etoffer les équipements et services** existant pour accompagner le développement communal et répondre aux besoins des nouveaux arrivants (renouvellement des équipements sportif, culturel et scolaire...).
- + Intégrer les **activités économiques** dans leur environnement.
- + Encadrer le devenir ou l'évolution des activités artisanales dans les écarts.
- + **Pérenniser et développer l'activité et l'espace agricole.**
- + Concilier les activités touristiques et la préservation des milieux naturels.
- + Favoriser les modes de **déplacements doux.**

Plus largement, le PADD souligne également la volonté publique d'inscrire la commune du Perrier dans le cadre d'un développement intégré et raisonné qui prend en compte les spécificités et la richesse locales en les préservant, tout en permettant un développement démographique et économique qui ne portera pas atteinte à l'intégrité du territoire communal. De plus, les objectifs du PADD permettront de protéger les espaces agricoles et naturels du territoire communal et de modérer la consommation de l'espace, afin de lutter contre l'étalement urbain.

Nota bene : Les surfaces, qui sont mentionnées dans l'ensemble du présent document, sont des surfaces desquelles ont été soustraits les reculs, de 15m ou de 5m de part et d'autre respectivement du réseau hydrographique primaire constitué des canaux et des étiers, afin de prendre en compte la trame verte et bleu et le caractère particulier du contexte environnemental du Perrier.

-  Enveloppe urbaine et interface avec les marais
-  Espace naturel à maintenir
-  Frange urbaine à traiter
-  Requalification de la voirie en "espace urbain"
-  Liaisons douces principales projetées et existantes
-  Centralité à affirmer
-  Traitement des entrées de bourg
-  Enveloppe urbaine
-  Programme d'habitat en cours de réalisation
-  Zone à vocation économique
-  Espace à vocation d'habitat à urbaniser à court/moyen termes
-  Espace à vocation d'habitat à urbaniser à long termes
-  Zone de développement d'équipements structurants





## 3 | Accompagner la croissance démographique

### A | Objectif général

La commune du Perrier comporte aujourd'hui une population équilibrée. Sa position géographique rétro-littoral lui confère un dynamisme et une attractivité certaine pour une tranche d'âge active. Le Perrier compte 1 869 habitants en 2012.

### B | Objectifs particuliers

#### # Assurer le renouvellement démographique de la commune

Un choix de croissance démographique maîtrisée au regard des dynamiques, des potentiels et des contraintes qui concilient le besoin de développement et l'intégrité du territoire.

→ La commune du Perrier a fait le choix d'une évolution démographique de **+1,4% en moyenne par an** soit une population à l'horizon 2026 d'environ **2 150 habitants**, ce qui permettrait d'accueillir 280 habitants supplémentaires. Cet objectif induit la production d'environ 208 logements soit moins de 21 logements par an.

Pour rappel, au PLU approuvé en 2005, la progression démographique envisagée était de 2,2% par an (cet objectif n'a jamais été atteint sur la période 2007/2012).

→ Adapter l'offre de logements au profil des nouveaux arrivants (familles, actifs ....) tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages (taille des logements...) afin de favoriser le parcours résidentiel.

→ Maintenir une veille foncière : La croissance de la population, gage du maintien des commerces et services et donc de la dynamique communale, nécessite la production de logements. Par conséquent, la collectivité reste en « alerte » sur les opportunités d'acquisition de foncier pour mener des opérations d'urbanisme.

#### # Organiser les extensions urbaines

Formuler un projet urbain conciliant développement et environnement.

→ Les éléments naturels qui constituent le territoire du Perrier sont des éléments à prendre en compte en termes de développement urbain (zones humides, canaux, étiers,...).

→ Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation (1AU et 2AU) doit être corrélé avec les potentiels existants, mais également avec l'objectif démographique retenu.

#### # Favoriser la production de logements au cœur du tissu urbain

→ Permettre une adaptation des habitats anciens.

#### # Adapter les équipements et services à l'évolution de la population

La commune dispose d'un ensemble d'équipements relativement satisfaisant. Cependant, l'évolution démographique suppose de prévoir les futurs besoins.

→ Renouveler les équipements sportifs et culturels par le réaménagement des structures existantes (une salle des sports et une salle culturelle).

→ Prévoir le développement des équipements scolaires.

D'autres structures pourraient être nécessaires, mais ne sont pas définies à ce jour. **Des possibilités de localisation existent en partie dans le tissu urbain**, permettant d'optimiser ce dernier.



## 4 | Assurer un développement urbain maîtrisé et cohérent

### A | Objectif général

Il s'agit de mettre en œuvre un ensemble de mesures, visant à limiter la consommation foncière tout en permettant le développement urbain. Ce développement maîtrisé et cohérent doit également prendre en compte les espaces libres et les composantes qui constituent le paysage du bourg (jardins, potagers, canaux, étiers...), sans les altérer.

### B | Objectifs particuliers

#### # *Densifier les espaces urbains existants*

Il s'agit de construire sur des terrains situés en zone urbanisée, non encore utilisés, afin de favoriser la compacité du tissu urbain actuel. De nombreux espaces ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, ils constituent un potentiel non négligeable pour la production de logements et permettront de renforcer la densité du centre bourg (certains pouvant correspondre à des lotissements en cours de réalisation).

- ➔ Répondre aux besoins en logement en favorisant la production de logements dans les dents creuses identifiées dans le centre bourg
- ➔ Prendre en compte les potentiels en zone urbaine

Soit un total de **6,5 ha** représentant un potentiel d'environ **117 logements** répartis sur l'ensemble de la zone urbaine du bourg, mobilisable sur la durée du PLU (10 ans), pour une **densité de 18 logements / ha**.

#### # *Limiter l'expansion urbaine*

- ➔ Les zones d'urbanisation future se situeront dans la continuité du centre bourg et en connexion avec les premières extensions.

Dans un premier temps, afin d'étoffer, de densifier le bourg et de favoriser les déplacements doux, il est envisagé une zone d'urbanisation à court et moyen terme entre la RD 753 et le chemin de la Chapellenie, qui constituera une dorsale Est-Ouest :

- le secteur Ça m'suffit

Soit **2,8 ha**, ce qui représente environ **56 logements** pour une densité de **20 logements / ha**.

Dans un second temps, des zones d'urbanisation à plus long terme sont prévu :

- le secteur Ça m'suffit au nord et au sud
- au sud du bourg, le secteur de la Chapellenie

Soit un total de **1,8 ha** représentant un potentiel de **35 logements** environ pour une **densité de 20 logements / ha**.

Ainsi, au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, une superficie totale d'environ **11 ha** permettra d'accueillir un potentiel d'environ **208 nouveaux logements**.



### # Continuer à développer le logement locatif social

Favoriser la construction de **logements sociaux** de qualité sur l'ensemble des opérations d'aménagement à hauteur de **10%**, à savoir 12 unités comme demandé dans le PLH.

- Dans un souci de mixité sociale dans les quartiers et de qualité de bâti, la collectivité souhaite que les nouvelles formes bâties s'intègrent à l'existant et répondent aux attentes de la population.
- Développer le logement social dans les nouvelles opérations (publiques et privés) pour préserver une offre de logement diversifiée, assurer un renouvellement constant de la population et attirer les jeunes ménages (cf. OAP).

### # Inciter le développement durable dans l'ensemble des opérations urbaines

- Favoriser des opérations compactes et économes en foncier sur les zones 1AU en extension d'urbanisation, avec une densité moyenne de 20 logements/ha sur l'ensemble des opérations mais également sur le foncier en zone urbaine avec une densité de 18 logements à l'hectare.
- Favoriser une meilleure maîtrise de l'énergie et des ressources naturelles (chauffe-eau solaire, panneaux solaires, isolation par l'extérieur, toit-terrasse végétalisé...) dans les opérations d'habitat, mais également sur le bâti existant.
- Limiter le degré d'imperméabilisation du sol (matériaux drainants, hydrauliques douces...) dans les opérations d'habitat.
- Permettre des formes d'habitat innovantes (architecture, matériaux,...).

## 5 | Consommer le foncier en fonction des projets

Afin de limiter la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain, la superficie des zones en extension d'urbanisation a été diminuée par rapport au PLU approuvé en 2005. De plus, toutes les zones retenues au PLU à venir (2016/2026) étaient déjà inscrites en zones à urbaniser en 2005 : aucun nouveau secteur d'urbanisation n'a été ouvert sur des terres agricoles ou naturelles. Certaines zones d'urbanisations futures du PLU de 2005 ont même été supprimées.

De plus, aucune nouvelle construction à vocation d'habitat n'étant autorisée en zone agricole ou naturelle pour les tiers (seules les extensions ou annexes sont autorisées), le développement urbain ne se fera donc qu'au sein du bourg ou dans sa continuité directe. Toutes les zones d'urbanisation future (1AU ou 2AU) présentent des Orientations d'Aménagements et de Programmation, garantes d'un niveau de densité permettant des formes urbaines compactes.

Ainsi, le PLU à venir fixe un objectif de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sur les zones 1AU et 2AU de l'ordre de 80% par rapport au programme du PLU approuvé en 2005.

Concernant la zone d'activité du Petit Brandeau / Moulin neuf, elle est globalement reconduite dans son enveloppe actuelle (suppression de 2,25 ha du fait de la prise en considération des zones humides). Il n'est pas envisagé d'étendre cette zone d'activité du Petit Brandeau / Moulin neuf. L'extension prévue en 2AU au PLU de 2005 est supprimée.



## 6 | Aménager et améliorer les déplacements

### A | Objectif général

Les déplacements constituent un enjeu particulier au Perrier, car ils doivent prendre en compte les dysfonctionnements existants : manque de lisibilité des voies, envahissement par la voiture, difficultés de circulation pour les piétons, transit important sur la RD 753 (effet de coupure), contraintes d'emprise sur la RD 59, ainsi que l'impact généré par l'activité économique et le tourisme.

Suite à une étude de « Schéma directeur des liaisons douces », la commune souhaite initier une politique incitative aux déplacements doux et améliorer les liaisons entre les quartiers et les pôles générateurs de déplacements.

### B | Objectifs particuliers

#### # *Gérer les déplacements doux*

Le territoire communal est riche d'un maillage de voies douces qu'il faut identifier et rendre plus lisible à l'usage pour les habitants.

→ Favoriser les déplacements entre les parties nord et sud du bourg et des quartiers périphériques vers le cœur de bourg, les équipements par le traitement des discontinuités du réseau de liaisons douces.

→ Créer un réseau exploitant les venelles inter-quartier existantes et sécuriser leurs intersections avec le réseau viaire.

→ Requalifier pour rendre ces liaisons accessibles toute l'année et lisibles par chacun par l'installation de panneaux directionnels.

→ Introduire les modes doux sur la RD 59 par des traitements ponctuels dans un premier temps et dans un second temps par une reprise du profil de la voirie au profit des modes doux (réduction de la largeur de chaussée ....). Et d'une manière générale apaiser le trafic sur l'ensemble de cet axe.

#### # *Améliorer la sécurité sur les axes D 753 et D 59*

→ Qualifier les entrées de ville par un aménagement paysager.

→ Intégrer l'entrée par la RD59 de la zone d'activités.

→ Sécuriser et apaiser la RD 59, généraliser la zone 30.

→ Réduire la pression de la voiture en centre bourg.

→ Rendre perméable la RD 753, en s'appuyant sur les pistes cyclables (Vendée vélo) à l'entrée ouest du bourg en sécurisant les traversées, en lien avec les futures zones d'urbanisation (Ça m'suffit, ...).

→ La commune pourrait envisager la réalisation d'une étude traitant de l'aménagement des entrées de ville, tant d'un point de vue de la sécurité qu'urbain.

→ Permettre une meilleure lisibilité de l'espace (voiries, espaces publics...) et une meilleure continuité des itinéraires tous modes confondus (véhicules, cycles, piétons...).

→ Redonner la place aux piétons et limiter celle de la voiture dans le cœur de bourg

→ Améliorer la lisibilité et l'usage des voies à l'échelle de la commune.



## 7 | Conforter la dynamique économique de la commune

### A | Objectif général

Le développement économique de la commune du Perrier s'appuie actuellement sur :

- une zone d'activité dynamique, le Petit Brandeau et Moulin neuf, qui dispose d'un potentiel foncier à moyen terme,
- un tissu d'artisans diffus et éparpillé sur le territoire,
- une activité agricole qui occupe une place importante tant d'un point de vue économique que de gestion de l'espace.
- des commerces présents dans le centre bourg qui répondent aujourd'hui à une demande endogène.

La commune du Perrier souhaite maintenir sa capacité d'accueil économique, en confortant sa zone d'activité, mais également redynamiser les commerces et services du centre bourg afin d'assurer leur maintien.

### B | Objectifs particuliers

#### # Conforter la zone d'activité

La zone d'activité du Petit Brandeau et Moulin neuf dispose d'un potentiel foncier suffisant à moyen terme, le développement de cette dernière doit être l'occasion pour la Commune et la Communauté de Communes de mener une action sur son image.

→ La zone d'activité du Petit Brandeau et Moulin neuf doit faire l'objet d'une réflexion urbaine portant sur son intégration par rapport au centre bourg et dans le paysage. Cela passera par une réflexion sur le traitement des abords de la zone d'activité, mais également sur l'urbanisation proprement dite de la zone : l'implantation, volume et matériaux des bâtiments, mais également les espaces publics (voirie, circulation piétonne).

#### # Capter les flux touristiques

La RD 753 est un axe qui reste important vers le littoral malgré la création de la RD 205, il serait intéressant de faire entrer les touristes dans le centre bourg.

→ Développer, en partenariat avec la Communauté de Communes, des itinéraires vélos vers le littoral, mais également dans le marais.

→ Encourager la valorisation touristique du territoire comme source d'économie locale.

→ Aménager le centre bourg pour le rendre plus animé.

#### # Redynamiser le commerce de centre bourg

L'offre de commerces et services répond aux besoins endogènes de la population. L'évolution démographique devrait être favorable au maintien des commerces et services.

→ Favoriser l'accessibilité des lieux de commerces et d'équipements par le développement des liaisons douces.

→ Engager une réflexion sur l'amélioration et la rénovation des façades des commerces du centre bourg.

→ Engager une réflexion sur l'aménagement de l'espace public sur l'ensemble du centre bourg.

#### # Pérenniser et développer l'activité agricole au sein du territoire communal

L'activité agricole apparaît encore dynamique, mais elle est confrontée à une déprise ainsi qu'à des difficultés de reprise et de création d'exploitation.

Il s'agit donc de favoriser le développement et la pérennisation des exploitations agricoles, mais également d'intégrer la notion de protection des exploitations en place dans les choix de développement urbain et économique.



- L'activité agricole demeure une source économique pour le territoire et ses environs qu'il convient d'aider à développer, notamment l'agriculture durable ou l'agriculture de proximité.
- Permettre les constructions à usage agricole dans le respect des règles de réciprocité
- Ne permettre que des extensions limitées du bâti d'habitat existant et les annexes en ce qui concerne les non agriculteurs.

## 8 | Mettre en valeur et conserver l'identité de la commune

### A | Objectif général

Le territoire communal du Perrier possède un patrimoine naturel, architectural et culturel qu'il convient de protéger et valoriser. Le paysage du marais est un atout en termes de cadre de vie, mais également pour le tourisme. Il semble important de mener des actions qui permettent d'affirmer l'identité du Perrier.

### B | Objectifs particuliers

#### # Protéger les milieux naturels

- Pérenniser l'identité communale.
- Améliorer le cadre de vie du Perrier qui représente un potentiel en matière de développement économique et touristique.
- Ménager des ouvertures sur le paysage depuis la ville et inversement.
- Traiter les franges urbaines comme des écotones<sup>1</sup> participants à la trame verte et non comme des limites.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels sensibles de la commune (canaux, étiers, zones humides, zone Natura 2000 ...).
- Mettre en œuvre des actions de gestion et d'entretien du marais, afin d'éviter qu'il ne se ferme et disparaisse.
- Développer la biodiversité par des aménagements spécifiques en milieu urbain et naturel.

#### # Valoriser les édifices communaux, les espaces publics et le patrimoine urbain du centre ancien

- Mettre en valeur l'espace urbain en repensant les espaces publics à l'échelle de la ville (échelles, matériaux, usages, fonctions...).
- Les places de la mairie, de la Roche Jaquelin ainsi que la Place des loisirs pourront faire l'objet d'une réflexion d'aménagement afin de renforcer leur rôle de centralité et de lieu d'animation au cœur du bourg.
- Reconnaître et valoriser le patrimoine architectural du noyau historique.
- La valorisation de l'espace urbain passe par son appropriation par les habitants et des actions de valorisation comme le réaménagement de la Grande Rue ainsi que les Places de la mairie, de la Roche Jaquelin et la Place des loisirs.

---

<sup>1</sup> **Définition d'écotone** : Un écotone est une zone de transition écologique entre deux écosystèmes



- Le noyau historique sera conservé par la mise en place d'un zonage particulier où des prescriptions architecturales seront émises.
- Valoriser le patrimoine du territoire communal par une identification spécifique.

#### # Valoriser l'empreinte urbaine dans le site

Penser la ville sur la base du parcellaire du noyau historique et de ses premières extensions.

- L'architecture doit être la traduction du parcellaire. Elle doit participer à sa lecture : c'est la représentation volumétrique de l'empreinte historique de la commune.

#### # Améliorer l'image du bourg

→ L'aménagement urbain et la requalification des espaces publics ont pour objectifs de donner cohérence et lisibilité aux usages praticables en ville et de rendre attractif le cœur du bourg, par une réflexion d'aménagement sur les traversées du bourg en particulier sur l'axe traversant des rues du Général de Gaulle et de l'Océan ainsi que sur la Grande Rue.

- Intégrer la zone d'activité dans le paysage tout en limitant son impact aux entrées de ville.

## 9 | Favoriser le développement des communications numériques

### A | Objectif général

L'aménagement numérique ou l'aménagement des réseaux de communications numériques, consiste à assurer l'accessibilité aux réseaux haut débit et très haut débit de manière simple, sécurisée et abordable ainsi que la disponibilité d'une offre de services appropriés. C'est un domaine technique complexe qui fait désormais partie intégrante de l'aménagement du territoire. En ce qui concerne Le Perrier, son territoire est desservi par l'ADSL pour internet et le téléphone.

L'évolution des techniques et la politique en matière d'aménagement numérique du département de Vendée devront être pris en compte dans les opérations d'aménagement.

### B | Objectifs particuliers

#### # Développer les communications numériques

- Favoriser autant que possible l'implantation des activités ou des logements, dans des zones couvertes numériquement ou en voie de l'être, envisager un pré-équipement de chaque zone à aménager (à intégrer dans le programme des travaux du maître d'œuvre) et de chaque rue en réfection,
- Penser à la mise en place de fourreaux lors de travaux de raccordement d'une habitation ou de travaux de rénovation. La fibre optique passera demain par des fourreaux qui auront été enfouis aujourd'hui.
- Prendre en compte les initiatives issues du Schéma Départemental d'Aménagement numérique de la Vendée.



## 10 | Protéger la population vis-à-vis des risques et nuisances

### A | Objectif général

La commune du Perrier est soumise de par son contexte géographique et socioéconomique à différents types de risques et nuisances d'origines naturelles, mais également technologiques. La prise en compte de cette thématique dans le projet communal vise à limiter voir exclure l'exposition des populations aux risques et nuisances.

### B | Objectifs particuliers

#### # Les installations classées

La commune compte sur son territoire 2 entreprises à vocation agricole répertoriées au regard de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

→ Le projet de développement de la commune interdit toute urbanisation auprès des ICPE.

#### # Le risque d'inondation terrestre lié à l'étier de Sallertaine (niveau 3)

La commune du Perrier est concernée par le risque d'inondation de l'étier de Sallertaine, dans la partie nord du bourg.

→ Les secteurs inondables sont identifiés au plan de zonage : il s'agit des zones indicées « i » à savoir les zones UBi, Ai, Ni et NCi.

→ Elles font l'objet de règles spécifiques :

Les nouvelles constructions, les exhaussements et affouillements du sol sont interdits.

De la même manière les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont proscrites comme le stockage des produits polluants ou sensibles à l'eau.

Pour les extensions de l'habitat existant, le règlement exige la création d'une sortie par le toit.

→ L'Atlas des zones inondables sera reporté en annexe du PLU.

Cette information préventive double donc les dispositifs décrits ci-dessus visant à limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones soumises à ce risque.

#### # Le risque de mouvement de terrain niveau 3

Le risque de mouvement de terrain n'est que de niveau 3 sur la commune, il reste pourtant un facteur de risque dont les habitants doivent être informés :

→ Ce risque fait l'objet d'une information dans le rapport de présentation et sera intégré dans les annexes du PLU.

#### # Le risque de submersion marine

Tout comme une grande majorité des communes littorales et rétro-littorales de la côte vendéenne, la commune du Perrier est soumise au risque de submersion marine de niveau « très faible sous le niveau marin de référence ».

→ Ce risque fait l'objet d'une information dans le rapport de présentation et sera intégré dans les annexes du PLU.

#### # Nuisance sonore

Les D205 et D753 génèrent une marge de recul à partir de l'axe des voies et une zone sonore de 100 m de part et d'autre de l'emprise.

→ Le classement sonore des voies fait l'objet d'une information dans le rapport de présentation et en annexes du PLU.



### # *Les déchets*

Le projet prend en compte la problématique des déchets qui est un enjeu important pour l'environnement.

➔ Le rapport de présentation et l'annexe sanitaire présentent l'organisation de la gestion des déchets à l'échelle communale mais également intercommunale.

sce  
ateliersup+

[www.ateliersup-plus.fr](http://www.ateliersup-plus.fr)  
GROUPE KERAN