



# Plan local d'urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Modification simplifiée n° 2

Approuvée le 19 décembre 2013

Hôtel de la  
Communauté  
d'Agglomération

6, rue Saint-Michel  
CS 41287  
17086 LA ROCHELLE  
CEDEX 02

Tél. : 05 46 30 34 00  
Fax : 05 46 30 34 09  
[www.agglo-larochelle.fr](http://www.agglo-larochelle.fr)  
[contact@agglo-larochelle.fr](mailto:contact@agglo-larochelle.fr)



## EDITORIAL

Perle de lumière comme elle aime à être décrite, la cité mytilicole d'Eslandes se doit de préserver son patrimoine singulier.

Son patrimoine naturel et géologique, c'est cette plaine calcaire d'Aunis qui s'interrompt en falaise sur le marais poitevin, c'est ce cordon de galet qui borde le littoral, c'est cette Baie du Marais Poitevin qui poursuit son envasement. C'est une végétation et une faune, notamment ornithologique, qui y croissent, particulièrement dans la réserve naturelle.

Son patrimoine historique, qui s'écrit depuis la protohistoire avec les fours à sel dont les traces ont été retrouvées en bordure de l'Ancien Golfe en passant par les villae gallo-romaines, les traces médiévales avérées par les chantiers de fouilles archéologiques ou sur l'église jusqu'aux reliques du Mur de l'Atlantique (blockhaus, canal anti-char) vestige de la seconde guerre mondiale.

Son patrimoine socio-économique, c'est cette tradition mytilicole toujours vive, transcendée par Charles d'Orbigny au XIX<sup>ème</sup> siècle à travers le légendaire Patrice Walton, Irlandais échoué à Eslandes entre les XI<sup>ème</sup> et XIV<sup>ème</sup> siècle et qui aurait inventé la mytiliculture sur bouchot.

Son patrimoine architectural et urbain, c'est ce village de pêcheurs qui s'étire vers l'Ouest depuis l'église forteresse Saint-Martin qui figure sur la toute première liste des Monuments Historiques Français, à la recherche de cette mer qui le fuit.

Préserver ce patrimoine, c'est le maintenir vivant et trouver les modalités les plus adaptées à son évolution. Elle le doit à ses habitants, elle le doit à la Communauté d'Agglomération rochelaise à laquelle elle fait bénéficier de ce patrimoine et elle le doit à toutes celles et tous ceux qui lui font l'honneur de la visiter. L'enjeu est donc de trouver les modalités de préservation, de valorisation de ce territoire.

C'est pourquoi les élus ont fait le choix, avec le soutien des habitants, d'engager un projet de territoire dans une perspective de développement durable autour de la création de la station éco-touristique, Eslandis. Alors que l'agglomération rochelaise écrit son Schéma de Cohérence Territoriale, que s'engagent les Agenda 21 de l'Agglomération et du Parc du Marais Poitevin, la commune d'Eslandes a choisi de mener de front et en parallèle à ces démarches l'écriture de son Plan Local d'Urbanisme, d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et son projet éco-touristique. Cette démarche de réflexion intégrée qui est la marque méthodologique du développement durable est la marque volontariste de cette ambition.

Yann JUN, Maire d'Eslandes  
Editorial du 25 juin 2010

## ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

### ORIENTATION N°1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE EN ASSURANT UNE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES

- Pérenniser le tissu économique local et favoriser son développement

La structuration d'un véritable centre-bourg autour de la Place de Thorens Glières permettra de renforcer le pôle de commerces et services de proximité existant.

De nouveaux locaux, éventuellement associés à des logements, seront bâtis pour permettre :

- l'accueil des commerces et services esnandais désireux de se délocaliser sur le site,
- le développement et la diversification de l'offre communale en la matière.

La construction d'une halle de marché ainsi que le réaménagement qualitatif de la place renforceront l'attractivité du lieu.

L'implantation de nouveaux commerces et services sera également privilégiée le long de la route départementale 105, entre la place de Thorens Glières et le rond-point dit « des Tamaris ».



Le marais de « La Prée de Sion » sera maintenu dans sa vocation conchylicole.

Une nouvelle dynamique sera initiée sur la partie non submersible du site, le long du chemin de Sion, en offrant la possibilité d'y développer des activités de type dégustation ou vente sur place. Aucun hébergement ne sera autorisé.

La requalification de l'espace public permettra de rendre la zone conchylicole plus attractive (réaménagement du belvédère maritime, végétalisation de la digue, ..). Les conditions de baignade seront par ailleurs améliorées.

La définition de prescriptions permettra d'améliorer l'aspect extérieur des bâtiments et l'aménagement de leurs abords (clôtures, aires de stationnement, ...).

Le maintien de vastes espaces voués à l'agriculture et la compacité de l'urbanisation assureront la pérennisation de l'activité agricole et son évolution sur des sites consacrés.

Toutes les dispositions seront également prises pour garantir la circulation des engins agricoles dans de bonnes conditions sur le territoire esnandais.



Une zone artisanale sera aménagée au lieu-dit « Beau Soleil ». Celle-ci permettra :

- d'une part, d'accueillir les artisans esnandais souhaitant disposer d'un terrain plus adapté à leurs besoins,
- d'autre part, de satisfaire les demandes de nouvelles implantations sur la commune.

L'économie liée au tourisme sera développée en prenant en compte l'existence des risques naturels affectant le territoire esnandais (notamment la submersion marine et l'érosion des falaises). Ce développement passera notamment par le réaménagement du camping et de sa piscine, leur mise aux normes, et une diversification de l'offre d'hébergement axée sur l'initiation à l'environnement.

- Prévoir les équipements nécessaires à la satisfaction des besoins actuels et futurs de la population communale

Le réaménagement et l'embellissement de la salle des fêtes permettront d'améliorer les prestations offertes, d'étendre l'espace disponible et de réaliser les mises aux normes nécessaires.

Les équipements scolaires seront réaménagés, voire agrandis, en tant que de besoin, tout comme le centre de loisirs et la mairie.

La bibliothèque et l'antenne du centre social pourraient être regroupées au sein d'un équipement de type « centre socioculturel » implanté au cœur du bourg, qui permettra de promouvoir la lecture publique et d'accueillir le club-jeune dans des locaux adaptés.

Afin de proposer un service manquant, la construction d'un accueil pour la petite enfance est envisagée.

- Créer une offre diversifiée de logements pour favoriser la mixité générationnelle, familiale et socioprofessionnelle tout en limitant l'étalement urbain



Les logements locatifs sociaux (« standard »<sup>1</sup> et « très sociaux »<sup>2</sup>) représenteront au moins 25 % des nouveaux logements bâtis dans les nouveaux quartiers. Des emprises destinées à la réalisation de ce type de logements seront également réservées au sein du tissu urbain existant. Toutes les dispositions seront prises pour que les opérateurs réservent une part significative de leurs programmes aux primo-accédants. La réalisation de logements locatifs non sociaux sera en outre encouragée, pour tendre à un meilleur équilibre quantitatif.

Afin de limiter l'étalement urbain, la densification du bourg sera privilégiée à l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation. Toutes les opérations d'aménagement qui seront engagées devront réaliser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace (petit collectif, maison de bourg, R+1, ...) engendrant ainsi une mixité de forme dans le tissu urbain. Les nouvelles constructions seront par ailleurs édifiées dans le respect des paysages communaux et de l'architecture traditionnelle esnandaise.

<sup>1</sup> Logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou équivalent.

<sup>2</sup> Logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat de type Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou équivalent.

## ORIENTATION N°2 : PRESERVER LES PAYSAGES COMMUNAUX ET PERMETTRE LEUR RECONQUETE PAR LES HABITANTS ET LES VISITEURS

- Protéger et valoriser des éléments constitutifs du paysage communal

Les panoramas les plus emblématiques de la commune seront mis en valeur. A cette fin, il pourra être procédé à des ouvertures visuelles sur le canal anti-char, l'église, le marais d'Eslandes ou encore la baie de l'Aiguillon, en élaguant quelques arbres.

Diverses dispositions seront mises en œuvre pour préserver le réseau communal de haies, notamment à la périphérie des marais. La politique de replantation sera également poursuivie.

Le bâti traditionnel fera par ailleurs l'objet de toutes les attentions. Des mesures réglementaires seront mises en œuvre pour le protéger et le valoriser.



- Développer les parcours de découverte

Afin d'assurer une continuité littorale, d'améliorer l'accessibilité à la mer et de retrouver des vues sur le Pertuis breton, les liaisons « douces » littorales seront favorisées, dans la mesure du possible, sur le haut des digues. La requalification d'accès existants sur les digues ou la création de nouveaux pourront être réalisées à cette occasion.

L'aménagement de cheminements « doux » en périphérie et/ou à l'intérieur des marais de « Coup de Vague » et de la « Prée de Sion » permettra la découverte des spécificités de ces deux milieux.

Un itinéraire de promenade pourra également être créé en bordure de l'ancien canal anti-char. Dans cette dynamique, les berges pourront être restaurées avec des techniques de génie végétal et des dispositifs de franchissement des canaux pourront être installés.

- Requalifier des sites naturels dévalorisés

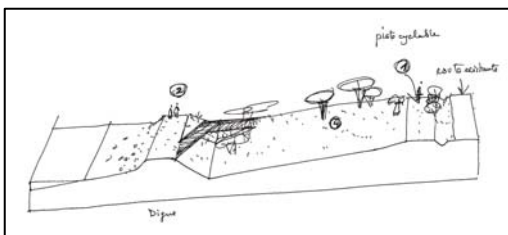


Le réaménagement de la Pointe Saint-Clément comme site remarquable permettra de canaliser le flux des visiteurs, notamment ceux circulant en camping-car.

Cette revalorisation passera également par le retraitement qualitatif du lieu et sa mise en exergue environnementale (observation des oiseaux) et historique (vestiges archéologiques et de la seconde guerre mondiale).

Les usages traditionnels du port seront également maintenus (activités conchylicoles, mise à l'eau de petites embarcations, mouillage, et courses des baleinières).

A « Coup de vague », la gestion en pâture extensive du marais sera maintenue et encouragée.



L'éventuelle reconnexion partielle du marais avec la mer sera étudiée dans les perspectives de recréer, à long terme, la richesse de la rencontre entre l'eau douce et l'eau salée.

Au nord de cette zone marécageuse, l'aménagement d'une plage enherbée plantée d'arbres épars pour l'ombrage estival permettra également le retraitement qualitatif d'une vaste zone délaissée.

La zone de l'ancien ball-trap sera requalifiée en espace d'accueil et de découverte avec l'aménagement d'une aire de stationnement, d'un observatoire et d'accès aux mizottes. Elle constituera le point de départ d'un des cheminements pour accéder à la pointe Saint-Clément et d'un sentier de découverte dans les prés salés.



Le parc Mandon sera réouvert au public tout en limitant l'accès des visiteurs en pied de falaise pour des raisons de sécurité. Il sera éventuellement aménagé.

La frange urbaine littorale sera valorisée par des aménagements paysagers réalisés notamment lors de l'urbanisation du lieu-dit « Les Sions Est ». Des vues sur l'océan seront également conservées et mises en évidence à cette occasion.

### ORIENTATION N°3 : AMELIORER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

Afin d'améliorer et sécuriser les déplacements, la circulation automobile sera diffusée dans le bourg en assurant, dans la mesure du possible, les continuités viaries et en réaménageant certaines intersections. Les créations de cheminements « doux » seront également poursuivies dans les nouveaux quartiers.

Toutes les démarches seront engagées auprès du département pour que :

- la sécurité des usagers de la D 106 soit améliorée lors de la traversée de la D 10 ;
- la D 105 soit requalifiée dans sa traversée du bourg notamment pour réduire la vitesse, sécuriser les intersections et la circulation des piétons, cyclistes ou personnes à mobilité réduite, valoriser ses abords sur le tronçon compris entre le rond-point dit « des Tamaris » et la mairie ;
- la sécurité des usagers de la D 106 et de la voie communale la prolongeant soit assurée au niveau de la Pointe Saint-Clément.

### ORIENTATION N°4 : UTILISER LES RESSOURCES LOCALES DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Gérer et récupérer les eaux de pluie

Les nouveaux quartiers seront aménagés dans un objectif de gestion extensive du ruissellement pluvial par des techniques écologiques de type noues enherbées et bassins d'étalement paysagers. Cette gestion permettra d'éviter le « tout tuyau », de favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et d'apporter une valorisation paysagère aux tissus urbains ainsi créés. Plantés d'essences locales, ces aménagements seront conçus pour minimiser leur entretien (prairies fauchées, vivaces en nombre, ...).

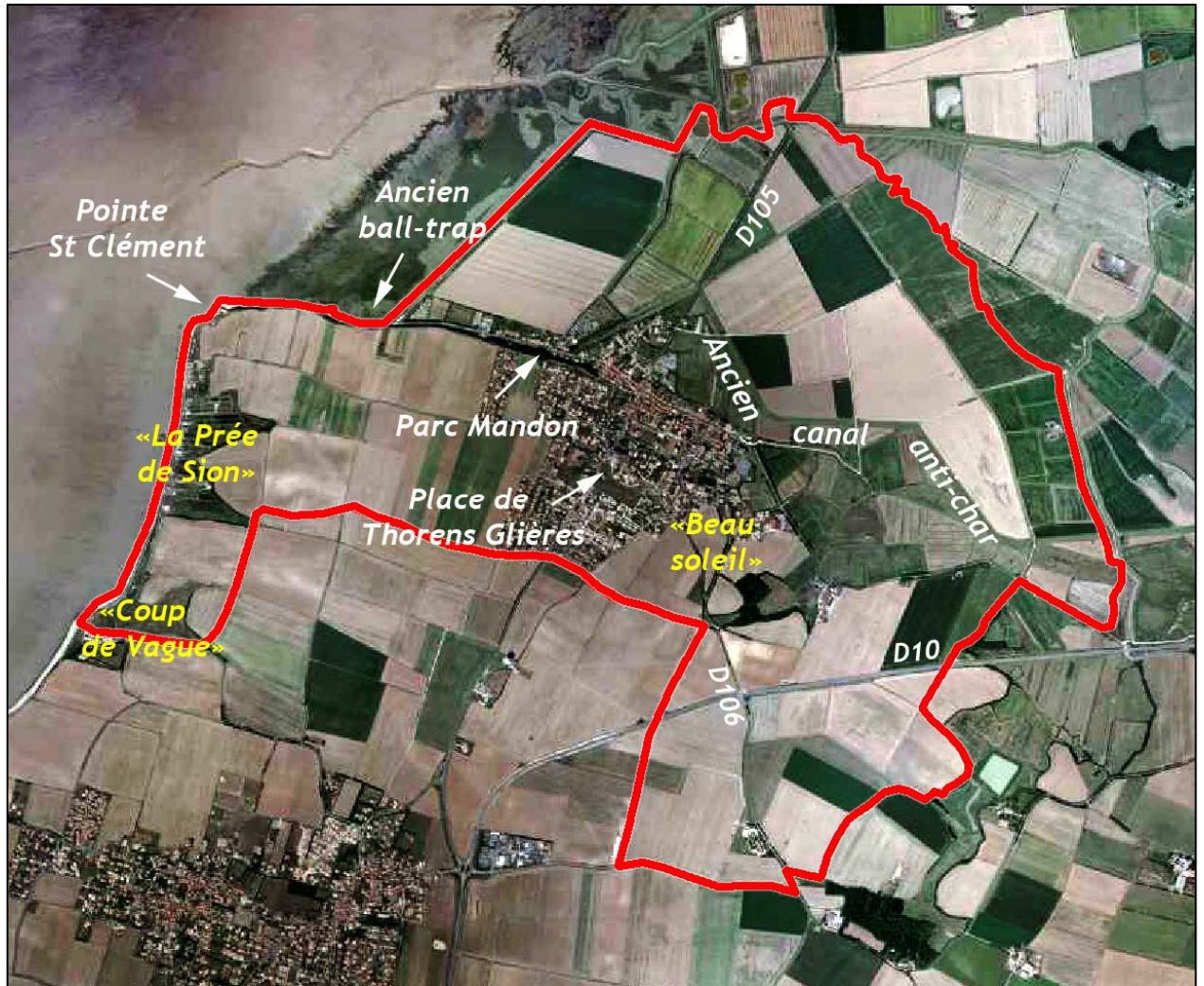
La récupération des eaux pluviales pour tout usage non domestique (notamment pour l'arrosage des jardins) sera fortement encouragée auprès des administrés, ce qui permettra une meilleure restitution de l'eau de pluie dans le sol et une économie de la ressource en eau.

- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables

Les nouveaux quartiers seront conçus dans un objectif d'économies d'énergies et d'utilisation des énergies renouvelables, en privilégiant notamment une orientation du bâti au Sud pour les pièces à vivre. Cette disposition permettra d'utiliser la chaleur naturelle du soleil (principe du bioclimatisme et du solaire passif) et d'inciter le recours au chauffage solaire thermique et à la production solaire d'électricité (panneaux photovoltaïques).

Ces principes de bon sens seront par ailleurs recommandés pour tous les nouveaux bâtiments et le recours aux énergies renouvelables sera poursuivi dans la gestion des équipements communaux.

## ESNANDES VUE DU CIEL



(D'après l'orthophoto 2007 de l'IGN)