

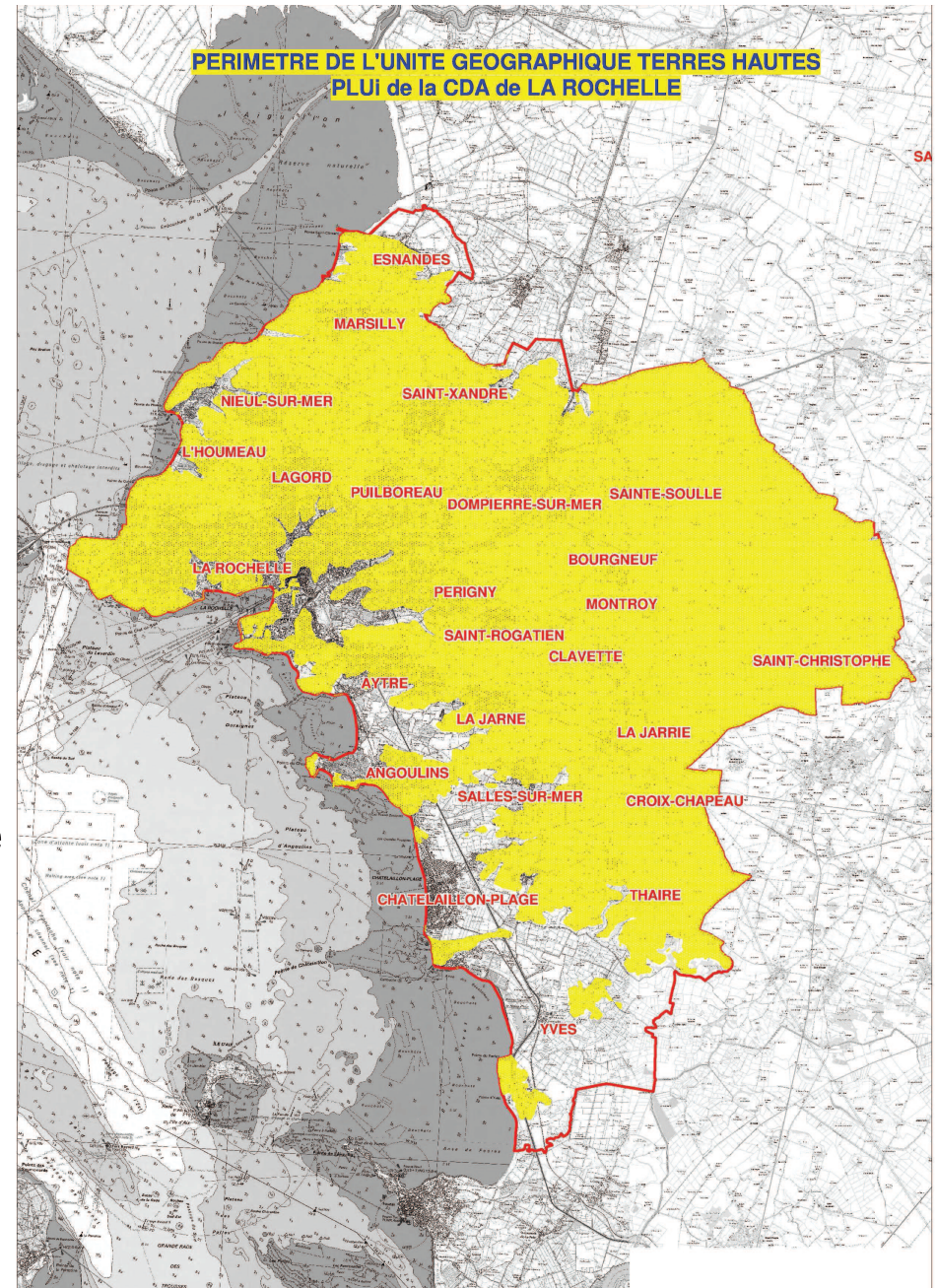
3.3.3 : Unité Géographique des Terres Hautes

UNITE GEOGRAPHIQUE "Terres Hautes"

L'unité comprend les parties du plateau et de la plaine d'Aunis dont l'altitude est supérieure à 5 m ainsi que les anciennes îles situées dans le marais de Rochefort (Vouthon, Yves, sud de Châtelailon-Plage)

Le territoire est parcouru par une ligne de crêtes compartimentant l'espace , correspondant à des micro bassins versants ==> 5 entités paysagères : Pertuis Breton, Marais Poitevin, Rive gauche du Curé (séparation des eaux entre la Sèvre et la Charente), Bassin de la Charente et Marais de Rochefort, Unité en forme d'amphithéâtre entre la Rochelle et Châtelailon-plage

Les paysages du bord de mer sont variés avec une alternance de côtes basses (côtes sablonneuses et côtes marécageuses) et des côtes élevées (falaises calcaires)



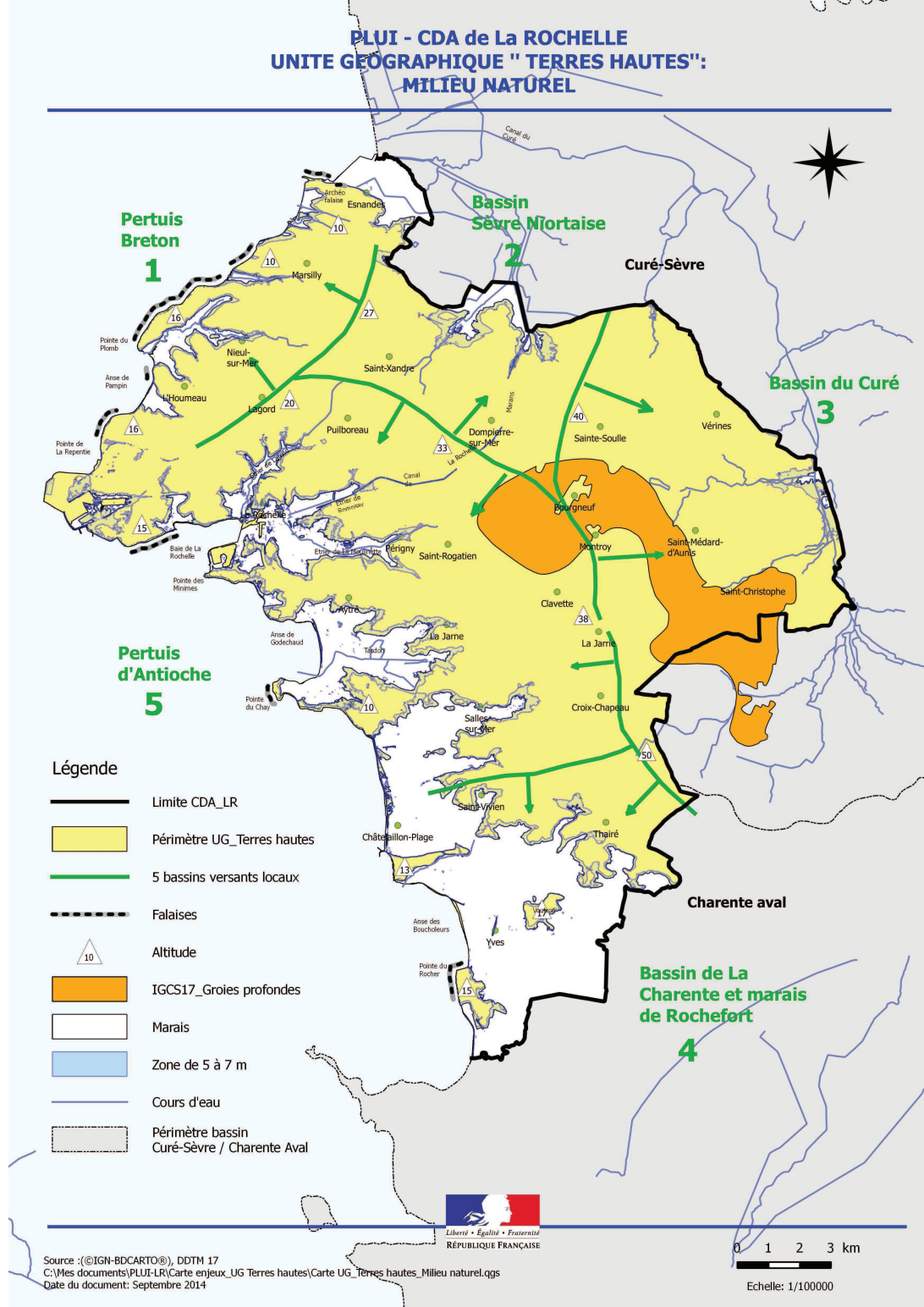
Unité Terres Hautes : caractéristiques générales



Cette unité appartient à l'ensemble des **plateaux calcaires karstiques** du jurassique du Poitou. **Plis anticlinal** et quelques **failles en bordure de mer** (Nieul, La Rochelle) affleurements sédimentaires d'origine marine en majorité (calcaires fissurés)

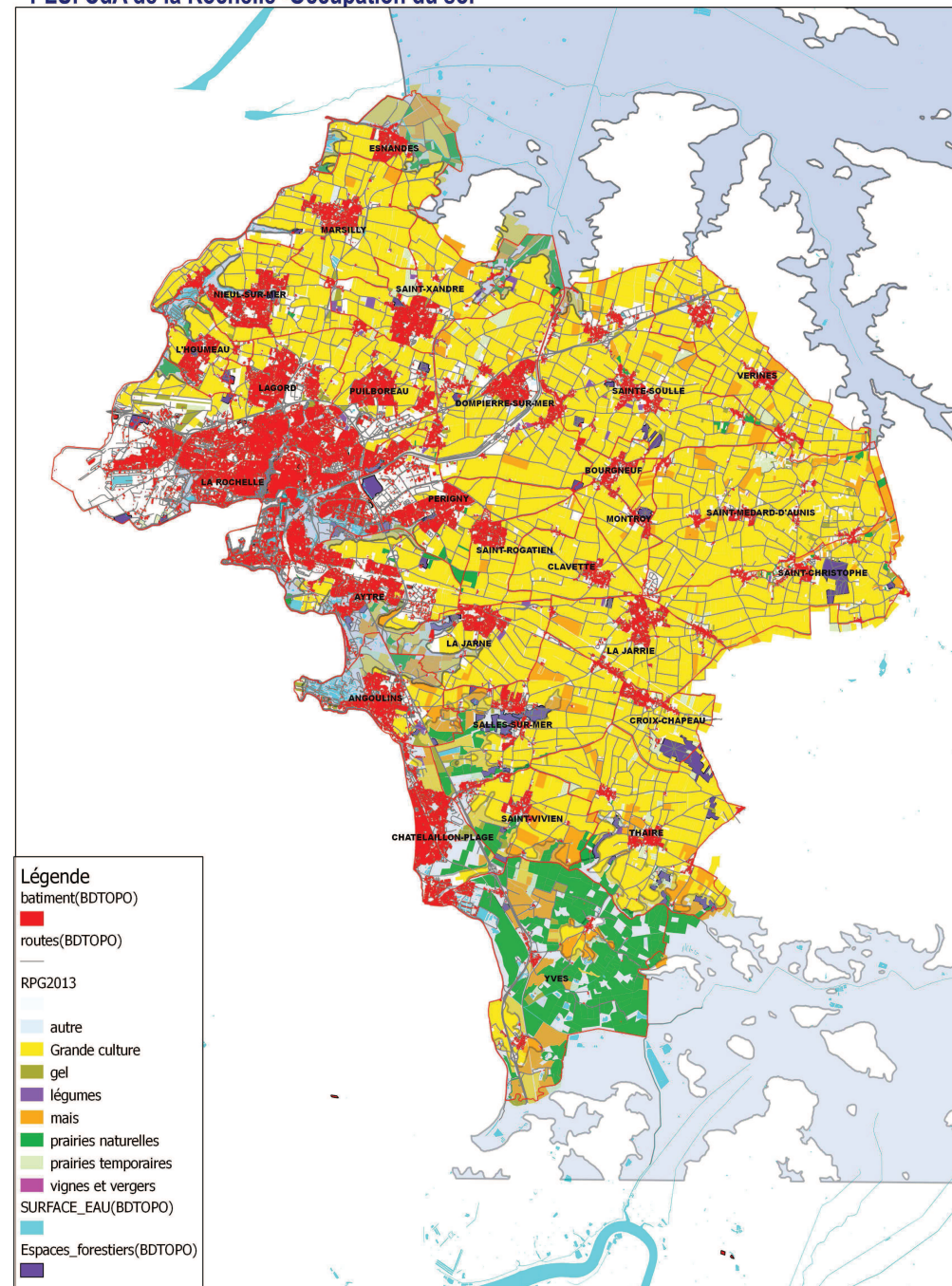


**Equipe: C. Puyrazat, A. De Margerie, D. Michel, A. Meunier (SATOL),
L. Mzali, V. Fouratier (ADST),
MO. Thorette (MTP), J. Ripault (Architecte Conseil)**



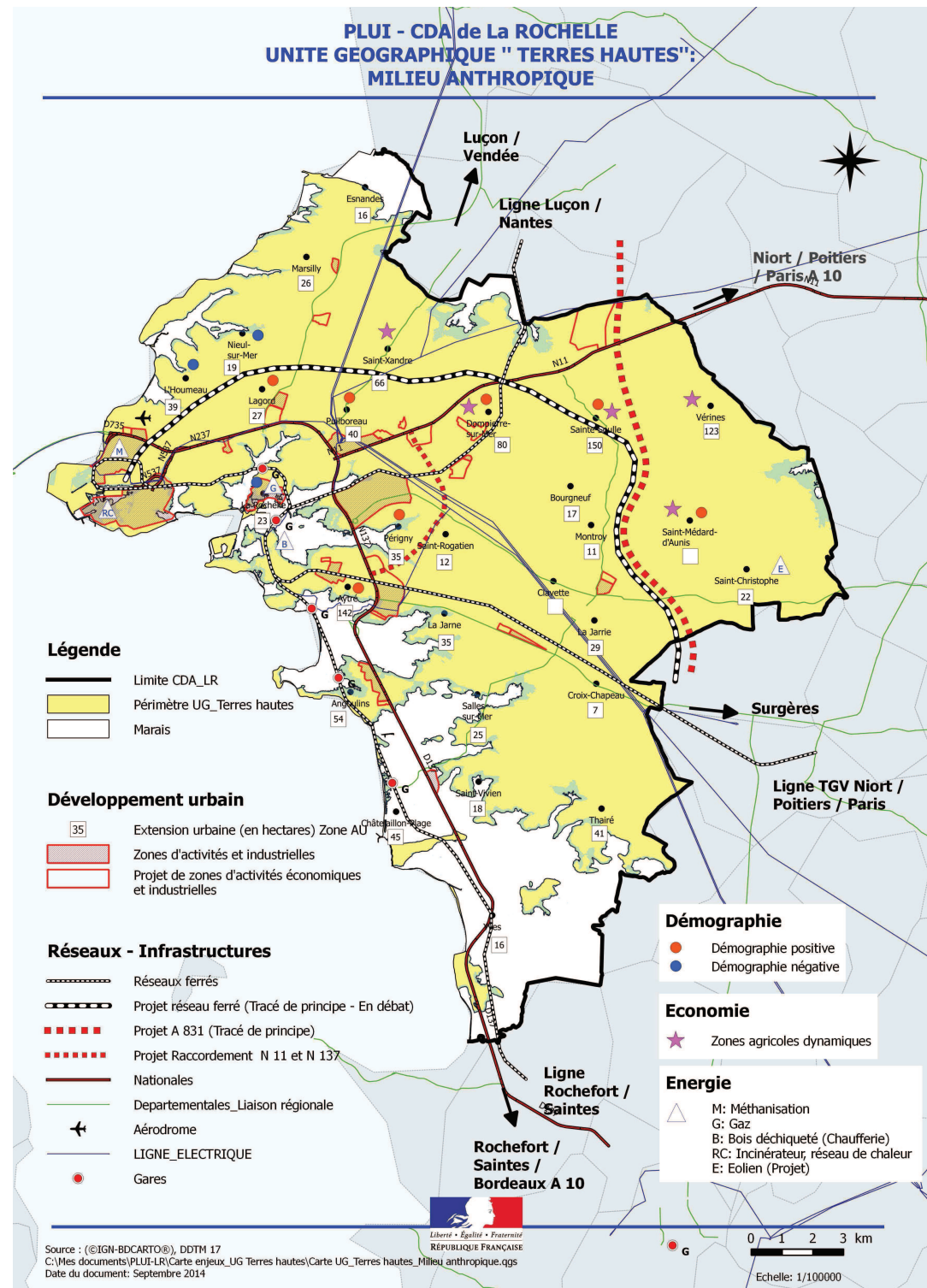
Milieu anthropique

- **A l'est, 66 % du territoire occupé par des terres agricoles** : grandes cultures céréalières (94 % de blé, maïs, tournesol, colza)
 - une économie agricole orientée vers des grandes cultures consommatrices d'eau (70 % des exploitations)
 - sous la pression du développement urbain, 50 % du produit brut standard sont concentrés sur 6 communes situées à l'ouest (St Xandre, Dompierre/Mer, Ste Soule, Verines, St Médard d'Aunis, Thairé),
- **A l'ouest, un développement urbain concentré** du fait de l'attractivité du littoral
 - **un accroissement démographique** de 19 % de la population sur 20 ans (1990-2011) : Périgny, Lagord, Puilboreau, Aytré, Dompierre/mer et St Xandre
 - fort développement en 2ème et 3ème couronne : Nieul/Mer, Marsilly, Ste Soule, St Médard d'Aunis, Angoulins, Châtelailon-Plage
 - malgré un déclin démographique constaté de 1999 à 2010 : ville centre La Rochelle, l'Houmeau, Nieul/mer
 - et un **vieillissement de la population qui s'accroît** : indice de 0,94 en 2009 contre 0,65 en 1990 (part des + 65 ans/part – 19 ans)



Milieu anthropique

- **une attractivité résidentielle de l'agglomération rochelaise** : 13 000 logts construits de 2000 à 2010. En 2013, sur 93 500 logements, une **majorité de résidences principales (86%)**, 8 % de résidences secondaires et 5 % de logements vacants
- un parc ancien de résidences principales : 64,4 % des logements construits avant 1990 sur 22 communes du territoire
- des prix élevés de l'immobilier et du foncier :
 - freinant l'accession à la propriété,
 - poussant les ménages à se loger en dehors de l'agglomération
 - coût du foncier supérieur à la région Poitou-Charentes, Nantes et Bordeaux (224€/m² terrain nu à la Rochelle (déc 2014) ; 3 300 €/m² pour un bien immobilier de 3 pièces dans la Rochelle - 2014)
- Convergence des grandes infrastructures de transport et de réseaux vers la Rochelle (réseau routier, ferré, aéroportuaire et portuaire + réseaux haut-débit, gaz, électricité et eau)
- Développement des zones d'activités le long de la rocade rochelaise de Lagord à Angoulins avec des projets autour de Dompierre/mer, Aytré, Ste Soule



Volet Economie

- Une **agglomération attractive et dynamique**
- mais une **économie locale fragile et très exposée** dans le contexte économique actuel
- un **secteur tertiaire prédominant** sur la zone d'emploi de la Rochelle (78,2 % emplois salariés notamment dans le domaine de la santé et de l'action sociale) du fait de l'attractivité du territoire et du vieillissement de la population.
- maintien des services de transports et d'entreposage liées aux activités du GPM et la présence des activités de la SNCF (Aytré)
- une **économie agricole spécialisée en grandes cultures céréalières**, avec un maintien de quelques élevages bovin-laitiers et des exploitations maraîchères peu représentées
- une **industrie agro-alimentaire bien représentée**, mais sensible à la concurrence internationale
- une industrie en difficulté (sauf ferroviaire) lié à la crise économique (nautisme, construction navale, aéronautique, équipements automobiles) mais aussi à l'évolution des réglementations, notamment dans le secteur de la construction et des TP (intégration des EnR, développement de l'éco-construction...) ==> la **locomotive de l'emploi** reste les activités liées à la **fabrication de matériel**, notamment dans le **secteur naval et ferroviaire** (Alstom à Aytré)
- Le territoire bénéficie de points d'appuis importants pour son avenir :
 - le pôle universitaire qui monte en puissance depuis 15 ans
 - son attractivité touristique lié à l'image du littoral et ses capacités d'accueil touristique
 - le développement du GPM qui renforce sa compétitivité au niveau national et international (1^{er} port européen d'importation de grumes, 1^{er} port français de produits forestiers et pâtes à papier, 43 % du trafic lié à l'exportation de céréales notamment produites sur le territoire de la CDA de LR ==> **carte hinterland du GPM**)

Volet Déplacements

Etat des lieux :

- bonne desserte du territoire : port, aéroport, routes, réseau ferré (cadencement TER LR/Rochefort), comprenant des zones de vulnérabilité (zones humides d'Aytré à Yves)
- réseau performant de transports collectifs sur la moitié ouest du territoire (PDU 2 approuvé)
- niveau de service à renforcer sur la partie est : bus, aires de co-voiturage (SD aires co-voiturage)
- maillage diffus des cheminements piétons et vélos

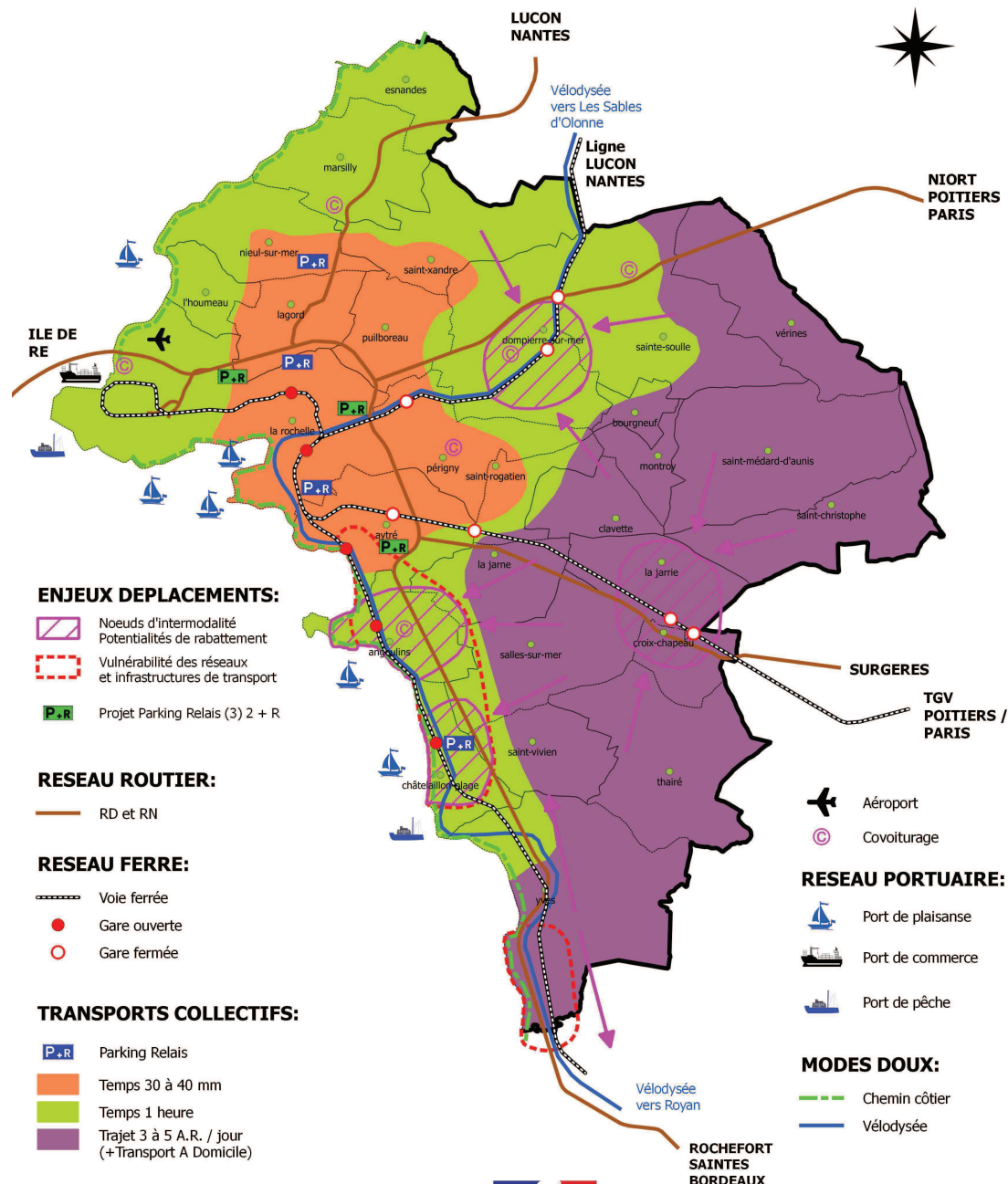
Dynamiques :

- projets raccordement routier N 11 (Puilboreau) vers RN 137 (Aytré) + projet A 831 à l'est
- projets de nouvelles lignes de bus (BHNS) associées à des parking-relais (P+R) : Aytré, Puilboreau et La Pallice-Laleu
- projet de PEM autour de la gare de LR, de réouverture de halte-ferroviaires sur la ligne LR-Surgères
- projet d'aéroport vers St Agnant au delà de 2020 (quid desserte routière de ce projet)

Enjeux :

- création de noeuds d'intermodalité pour développer des potentialités de rabattement en amont de l'agglomération (Dompière/Mer, Angoulins ou Châtelailon, Croix-Château)
- développement de l'offre de TC dans les secteurs isolés à l'est du territoire pour créer du lien vers l'agglomération de la Rochelle
- recherche de solutions alternatives pour maintenir un niveau d'offres minimum sur les secteurs à forte vulnérabilité

PLUI - CDA de La ROCHELLE UNITE GEOGRAPHIQUE "TERRES HAUTES"- "MARAIS"- "MARITIME": ENJEUX DEPLACEMENTS



Milieu naturel

2 – Diagnostic

Milieu anthropique

Aptitudes du milieu naturel

- **climat tempéré/ensoleillement/chaleur**
- **ressources naturelles** (eau, vent, soleil, géothermie...)
- territoire en facade littorale accessible
- **en grande partie non submersible > 7m**
- sols / substrat calcaire stable mais fissuré
- qualité des sols: groies + ou – épaisses
- territoire d'habitat et d'alimentation pour la faune sur les franges maritimes et marais
- corridor écologique du canal de Rompsay-Marans

Contraintes du milieu naturel

- **exposition aux vents et tempêtes** (direction ouest-sud-ouest vers est nord-est)
- en période de sécheresse : risque de déficit hydrique
- aléas submersion sur les franges ouest < 5-7m
- aléas inondation sur certains secteurs
- aléas érosion marine / éboulements falaises (recul du trait de côte)
- **aléas retrait-gonflement des argiles** (sud)
- **vulnérabilité des nappes** (calcaires fissurés)
- discontinuité de la végétation (bois et haies) peu propice à la circulation de la faune
- impact changement climatique et modes de cultures céréalières sur la biodiversité
- impact urbanisation sur la qualité paysagère

Atouts/Opportunités du milieu anthropique

- **territoire très attractif (LR : pôle majeur)**
- bassin d'emploi le plus dynamique de la région,
- une offre et densité en grandes et moyennes surfaces commerciales, essentiellement située le long des grands axes (vers Niort et Rochefort)
- potentialités en EnR peu exploitées
- une université dynamique et de nombreux secteurs économiques offrant des potentialités d'insertion professionnelles
- **l'attractivité urbaine encore très soutenue** notamment sur les communes au sud et à l'est du territoire
- **bonne accessibilité et desserte par les réseaux de transports et développement d'une offre alternative et de l'inter-modalité**
- gouvernance: un effort de cadrage et de mise en cohérence des politiques publiques (Agenda 21 et 22)

Faiblesses / Menaces du milieu anthropique

- dégradation des paysages (banalisation, entrées de bourgs, bâti dégradé)
- environnement / Risques : pollutions air, eau, risques technologiques
- **pression foncière et augmentation des coûts des terrains et immeubles**; grignotage des espaces naturels et agricoles; conflits d'usage
- offre de logements en décalage / aux besoins et ressources
- **augmentation des populations âgées** (nord/ouest LR) et **revenus en baisse**
- économie: **grande sensibilité de certaines activités aux marchés extérieurs**, vieillissement de la population active, carence de commerces dans les petites communes, maintien difficile de l'agriculture péri-urbaine, économie touristique fragile (durée de séjour faible, offres d'hébergement peu diversifiées)
- décalage de gouvernance entre les territoires urbains et ruraux, notamment avec les 10 nouvelles communes entrantes à la CDA

Unité "Terres Hautes"

enjeux de développement durable / orientations

1 - Adaptation à l'évolution climatique,

en prenant en compte les aléas naturels et en préservant la biodiversité

- anticiper l'évolution climatique dans les réflexions d'aménagement (traitement des zones vulnérables et fragiles...)
- préserver les milieux naturels (corridors écologiques, gestion quantitative et qualitative de l'eau, gestion économe des sols..)

2 - Maîtrise de la pression urbaine pour :

- conserver un cadre de vie « attractif »
- préserver et valoriser les ressources naturelles du territoire
- promouvoir l'intermodalité des transports
- adapter l'offre de logements aux besoins de la population
- réduire les nuisances et pollutions liées aux activités humaines

3 - Maintien du dynamisme

économique respectant l'environnement :

- conforter l'image dynamique de l'économie locale "verte"
- maintenir les activités agricoles (céréalières, maraîchage, élevage et conchyliculture)
- développer la notion de filières pour valoriser les ressources locales (circuits courts...)

4 – Réussite de la gouvernance du PLUi

- mettre en cohérence les politiques publiques au sein du PLUi (économie, habitat, déplacements...)
- garantir la mise en œuvre des actions du PLUi et leur suivi...