



PETR
DU PAYS MARENNES OLÉRON

Comité syndical du 4 juillet

(Maison des Initiatives et des Services - 17320 MARENNES-HIERS-BROUAGE)

*Extrait du document adressé aux membres du comité syndical avec la
convocation*



PETR DU PAYS MARENNES OLÉRON

Comité syndical du 4 juillet 2019

14 h 00 à la Maison des Initiatives et des Services (Marennes)

Note de Synthèse n°3 : SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE MARENNES OLÉRON

DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PAYS MARENNES OLÉRON

Eléments de contexte

Le Pays Marennes Oléron révisé son schéma de cohérence territoriale et prévoit d'arrêter le document au début de l'année 2020.

Le SCoT révisé (SCoT2) comprend : un **rapport de présentation**, un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, et un **document d'orientations et d'objectifs (DOO)**.

Le code de l'urbanisme prévoit que le projet (PADD) est débattu par les élus suffisamment longtemps avant l'arrêt du projet.

Il précise ainsi : « un débat a lieu au sein de l'organe délibérant (...) sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard quatre mois avant l'examen du projet de schéma ».

Il ne s'agit pas d'un vote (délibération) mais bien d'une discussion permettant, au besoin, d'ajuster le projet.

Les orientations du PADD qui sont exposées ci-après seront donc soumises aux membres du comité syndical qui seront invités à en débattre.

Propos introductifs sur le déroulé de la révision du SCoT

Le SCoT2 est construit à partir de l'expérience du SCoT1, toujours en vigueur, et décliné dans les PLU et les politiques sectorielles depuis presque 15 ans. Cette mise en œuvre du SCoT nous conduit à suivre en continu l'évolution des enjeux d'aménagement (évolutions du contexte territorial, évolution des outils réglementaires). Le bilan du SCoT1, réalisé en 2015, a aussi fixé des axes d'amélioration, notamment une meilleure intégration des enjeux de développement durable.

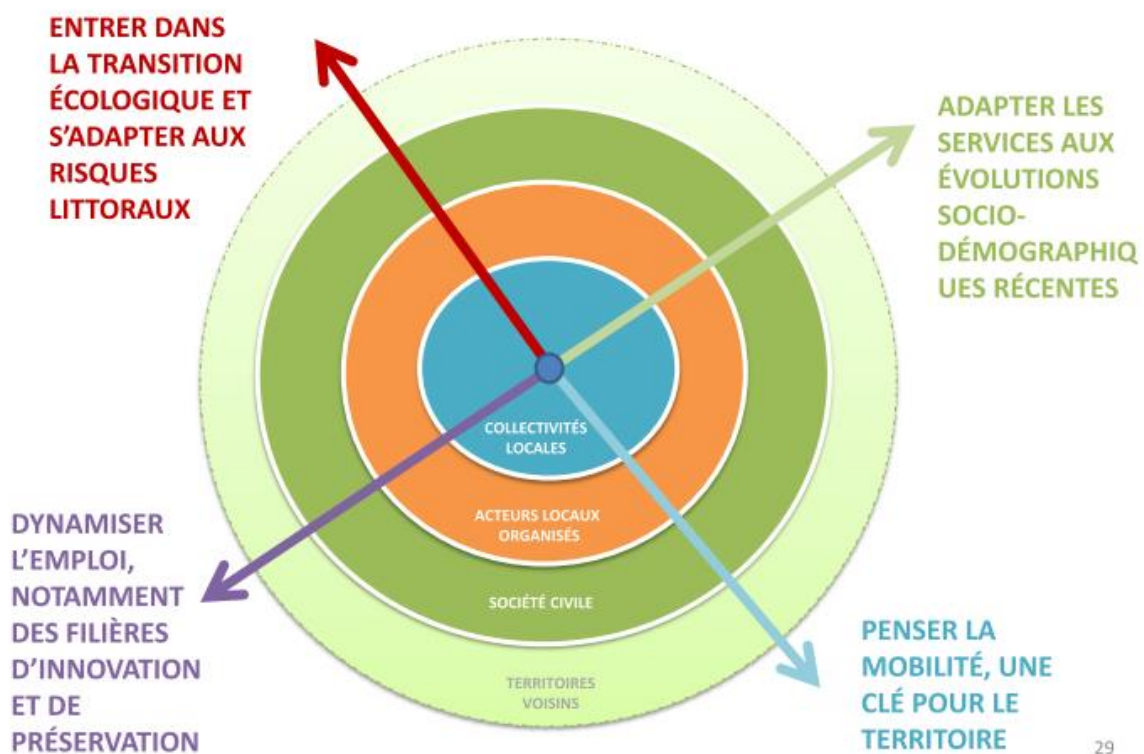
Le SCoT2 s'appuie sur des stratégies de développement local qui se sont affirmées depuis l'approbation du SCoT1 et qui intègrent elles-mêmes de mieux en mieux les

enjeux environnementaux : Agendas 21, orientations fortes sur l'énergie, soutiens aux activités primaires durables...

Le SCoT2 s'écrit avec une culture de projet, de l'expérimentation et de la coopération qui s'est développée depuis une vingtaine d'années, et qui renouvelle les pratiques entre les collectivités et leurs partenaires pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire.

Le PADD est orienté par le projet de territoire du Pays Marennes Oléron, qui a été validé par le comité syndical en 2016 et qui met en exergue 4 défis collectifs et 1 objectif transversal de gouvernance.

Les 4 défis collectifs sur le territoire : le projet de territoire 2016



29

En parallèle, le SCoT2 porte une attention particulière sur des thématiques de seconde génération de SCoT qui répondent à des enjeux locaux prégnants.

- Maîtriser de la consommation foncière
- Mieux intégrer les risques littoraux
- Définir la trame verte et bleue et des objectifs de préservation et de restauration
- Mettre le paysage au cœur de la réflexion sur l'aménagement du territoire

Enfin, des points de vigilance sont identifiés et ont été intégrés en continu :

- L'impact du projet sur l'environnement et sur la résilience du territoire dans un contexte global de changement / risque climatique
- L'inscription dans un territoire plus vaste et la prise en considération de logiques de flux (continuités écologiques, déplacements, eau, tourisme) et de coopérations (ententes intercommunales, contractualisations ...)

Pour conclure, il faut aussi souligner que le SCoT2 s'écrit, d'une part dans un contexte de renouvellement des documents de cadrage supérieur, et d'autre part d'instabilité législative et réglementaire. Ainsi, il intègre au fur et à mesure de son élaboration des réflexions issues du plan de gestion du parc marin, du SRADDET, des SAGE, des PPRN, et du corpus législatif (loi ELAN...).

Présentation du projet de PADD pour le SCoT2

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les ambitions du territoire à horizon 2040. Cette feuille de route s'organise autour de 5 orientations, non hiérarchisées, déclinées en 27 objectifs stratégiques.

Chaque orientation intègre de manière transversale des objectifs de qualité paysagère et des principes d'amélioration de la résilience.

Les 5 orientations du PADD

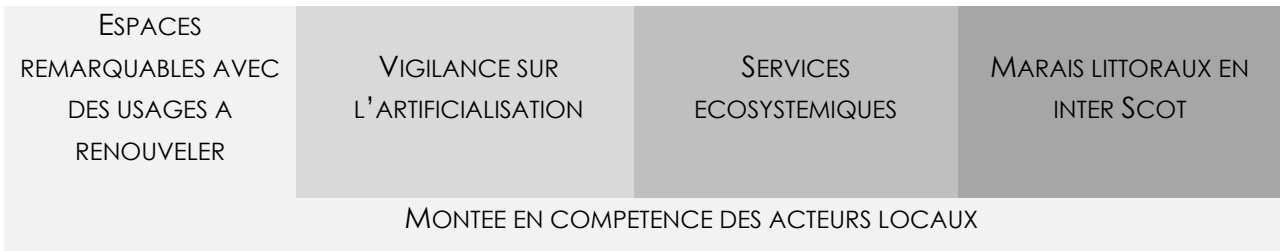
- ⇒ « ENGAGER LE TERRITOIRE POUR LA RECONQUETE ET LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE »
- ⇒ « AGIR LOCALEMENT POUR ANTICIPER LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES »
- ⇒ « ATTEINDRE UNE MOBILITE CHOISIE, RESPECTUEUSE DES LIEUX ET GENERATRICE DE LIENS »
- ⇒ « CONFORTER LES ACTIVITES PRIMAIRES LOCALES, EN ARTICULATION AVEC UNE ACTIVITE TOURISTIQUE FORTE (DANS UN CONTEXTE CONTRAINT) »
- ⇒ « GARANTIR UNE COHABITATION HARMONIEUSE ENTRE L'HUMAIN ET L'ENVIRONNEMENT »

Orientation → « ENGAGER LE TERRITOIRE POUR LA RECONQUETE ET LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE »

Le SCoT promeut la préservation et la restauration de la biodiversité dans la prise de décision et positionne le territoire comme proactif et ambitieux sur cet enjeu.

Il inscrit cette stratégie dans une logique de coopération territoriale pour aborder de façon cohérente la continuité écologique et pour une gestion intégrée de la zone côtière.

Rappel des enjeux



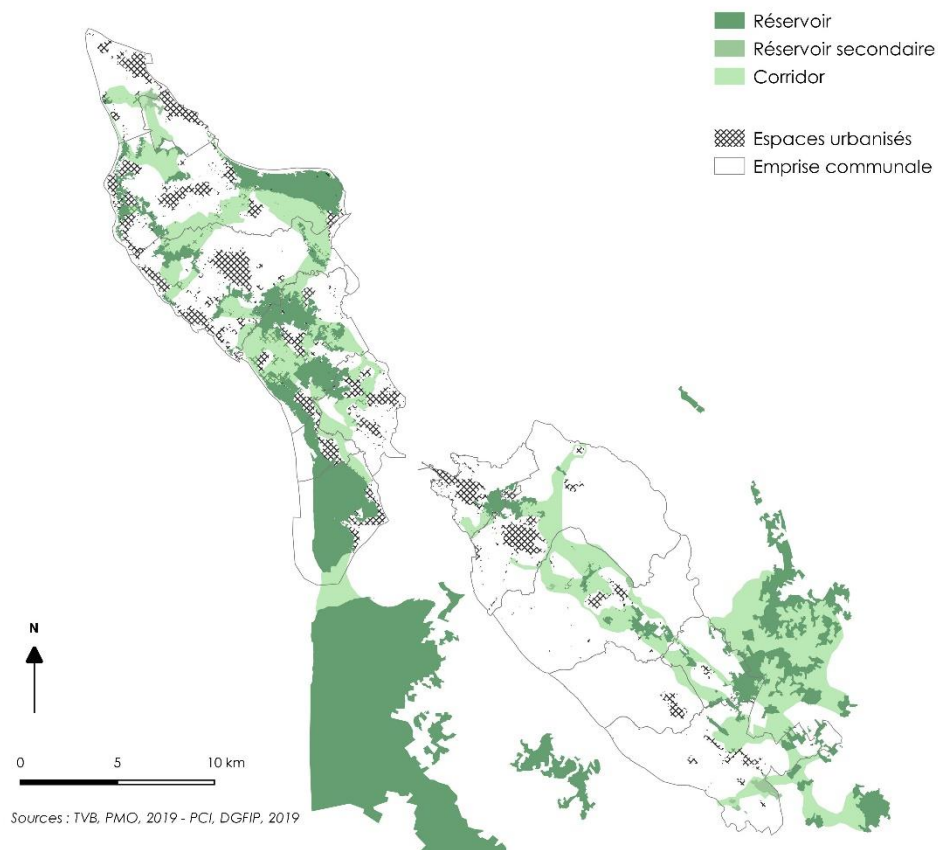
La biodiversité, un patrimoine naturel et culturel à protéger

1. Préserver les réservoirs de biodiversité et garantir les continuités écologiques

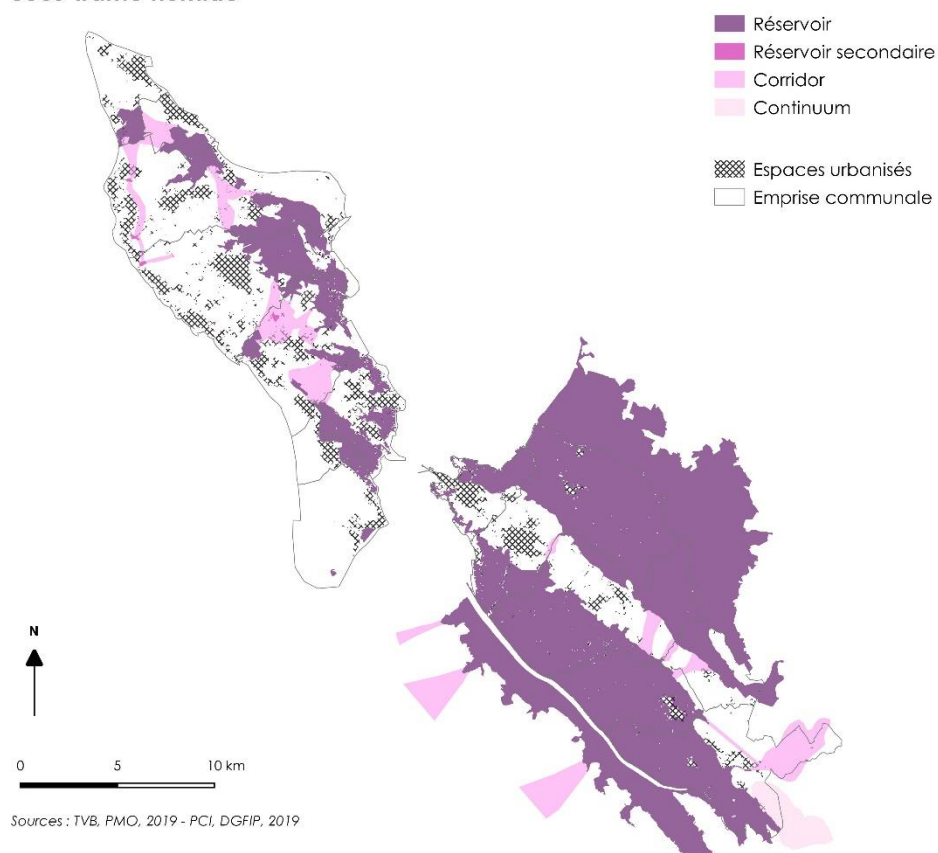
A l'échelle du SCoT, la trame verte et bleue, constituée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques se décline en 5 sous-trames : la trame littorale, la trame forestière, la trame humide, la trame ouverte, la trame des landes et des milieux en transition.

Des aménagements sont possibles dans ces espaces, ils sont même parfois souhaitables pour maintenir certaines fonctionnalités, mais ils doivent être conçus pour ne pas entraver la circulation des espèces.

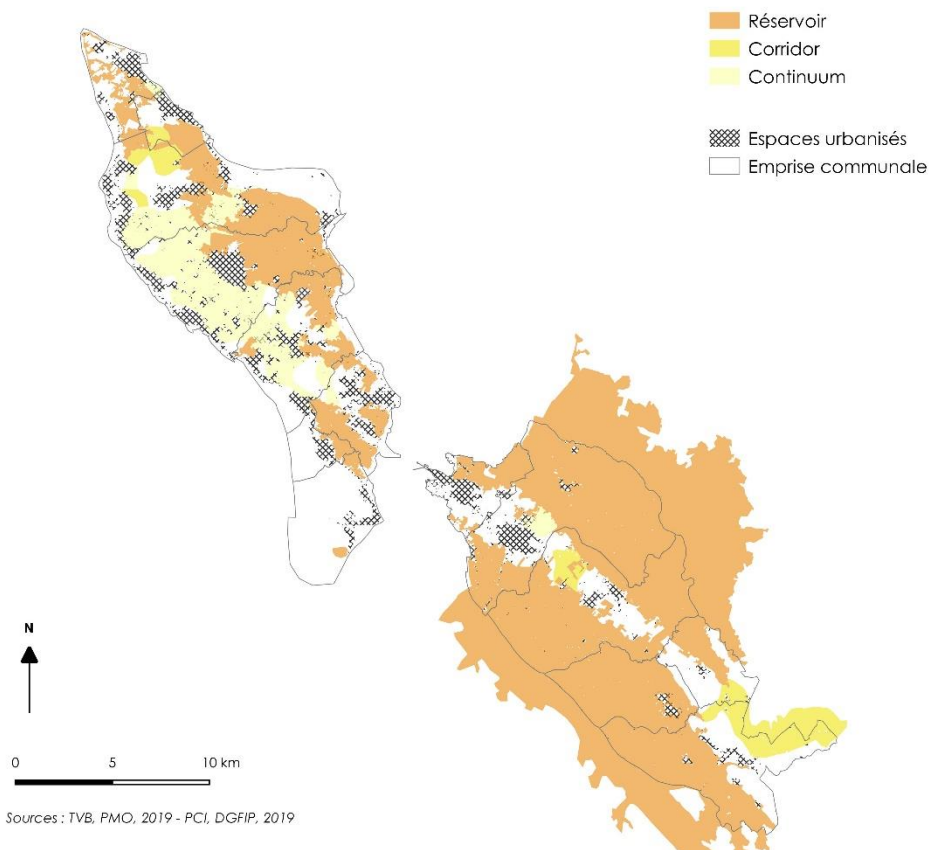
Sous-frame forestière



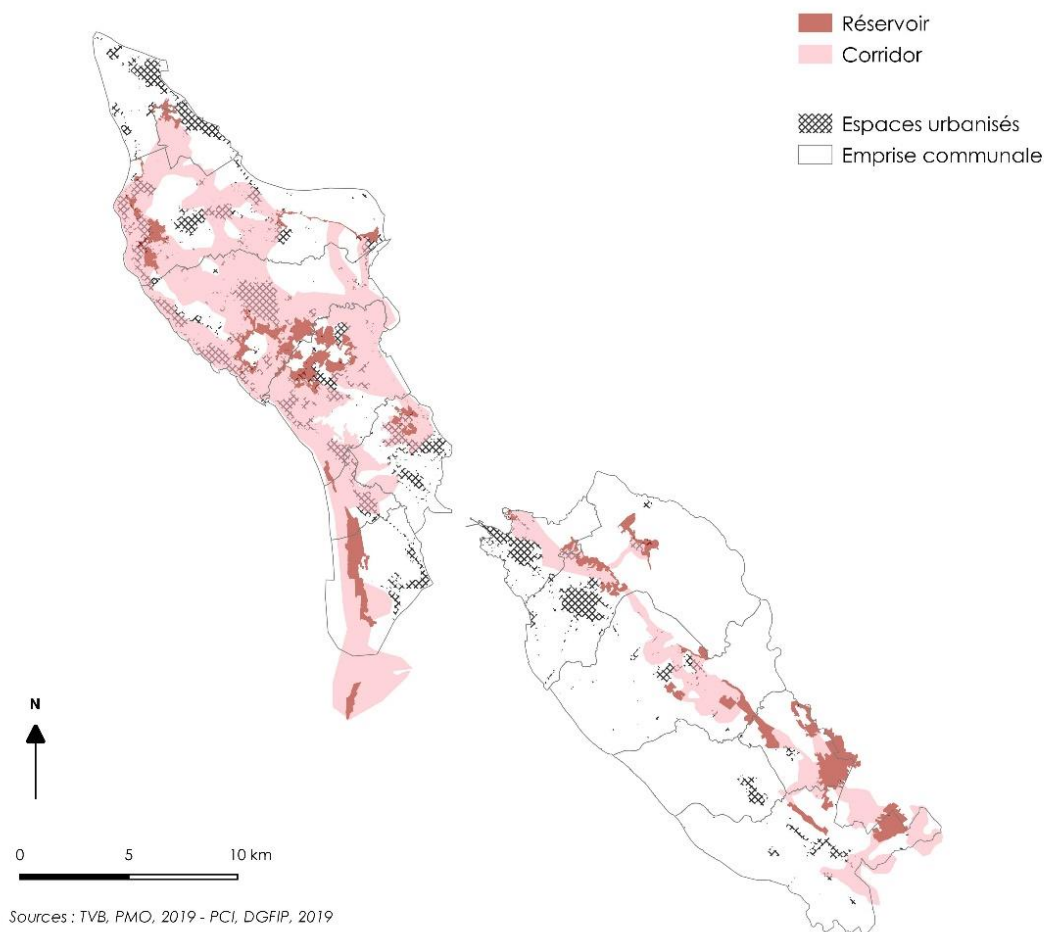
Sous-frame humide



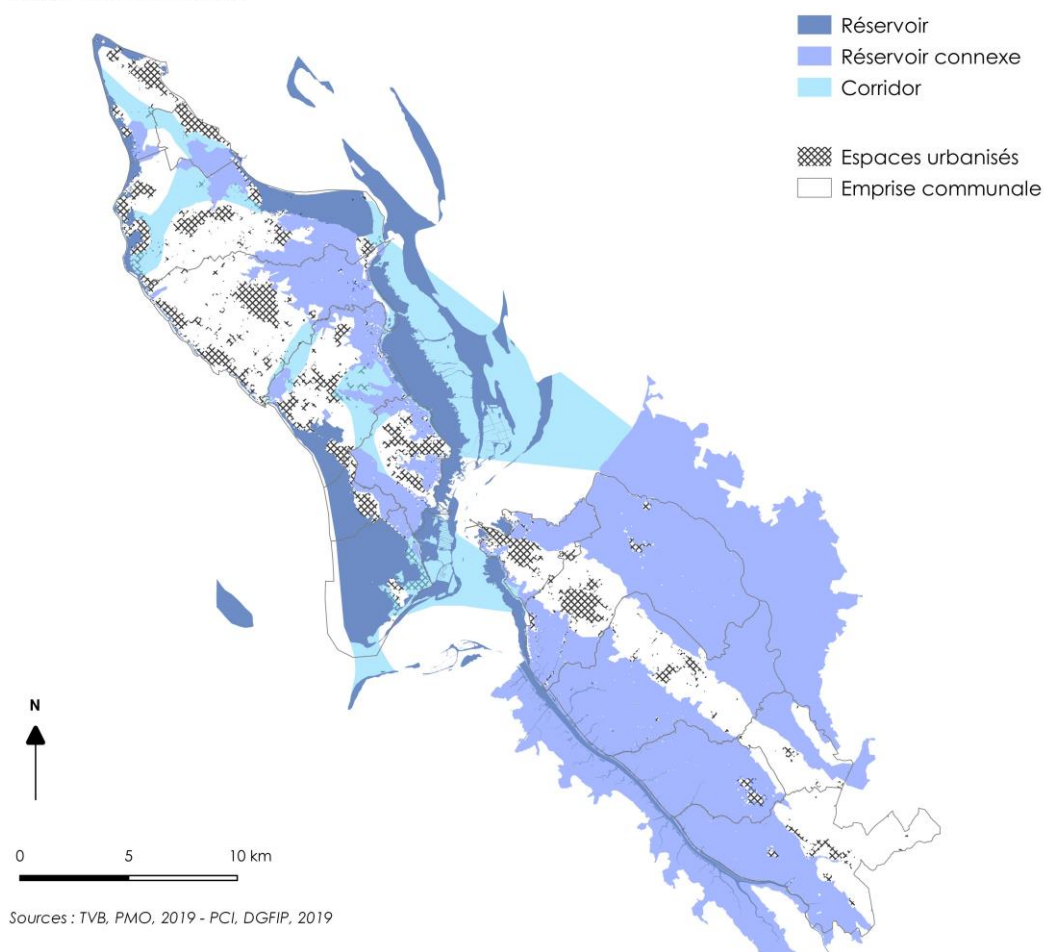
Sous-frame ouverte



Sous-frame landes



Sous-frame littoral



2. Intégrer les enjeux locaux prioritaires dans les politiques d'aménagement

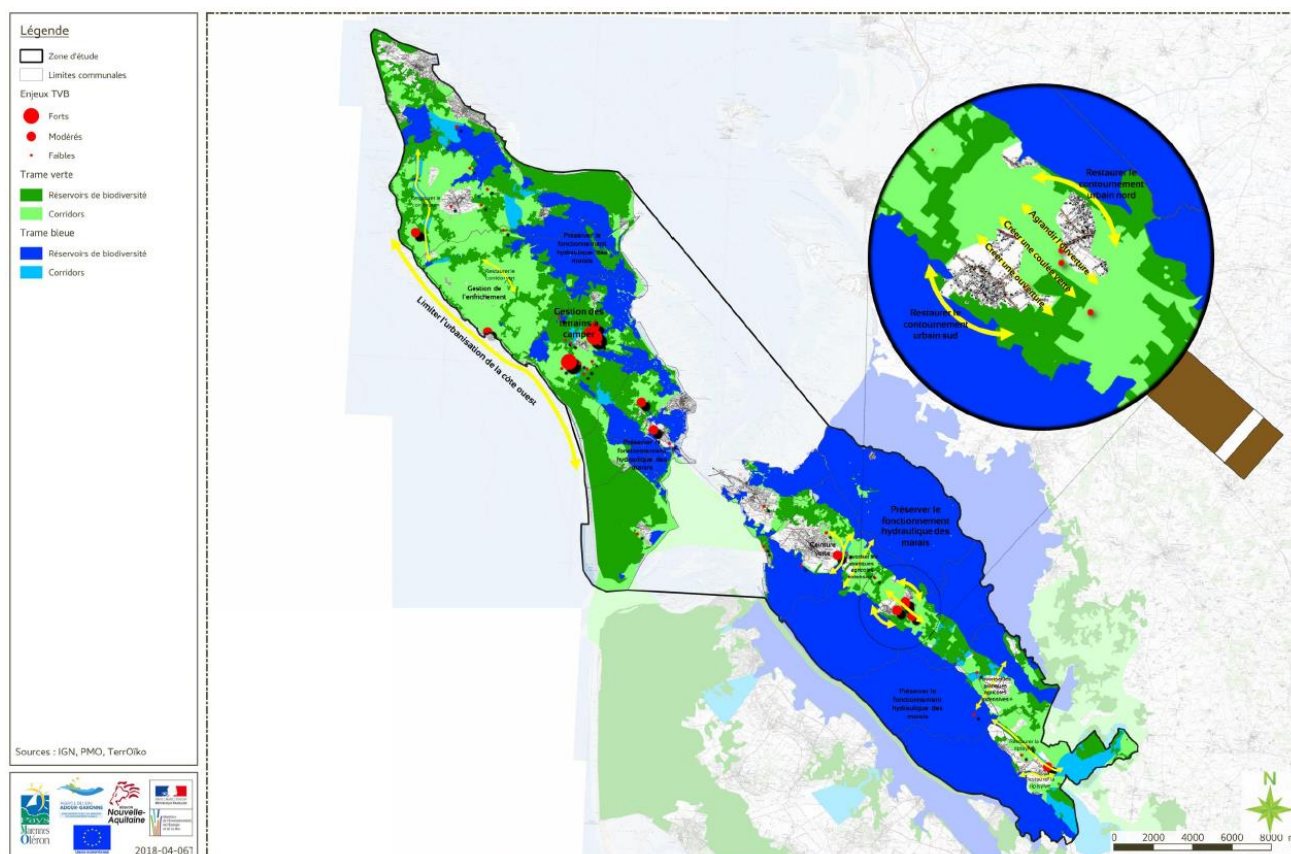
Pour conforter la préservation et la restauration des fonctionnalités écologiques, le SCoT identifie des axes d'intervention stratégiques à intégrer dans les politiques d'aménagement et de gestion de l'espace

- La gestion des parcelles à camper
- L'amélioration des connaissances sur la trame noire
- La réduction des risques de collision avec la faune sur le réseau routier par l'amélioration de la connaissance et la mise en place de solutions techniques adaptées
- La poursuite et le développement d'une gestion intégrée des marais pour concilier protection et aménagements nécessaires à l'exploitation économique (garante de l'entretien de ces espaces)
- La gestion des espèces exotiques envahissantes
- La gestion concertée des friches et de l'enrichement
- Une meilleure prise en compte des connectivités avec les territoires adjacents

- Le renforcement de la biodiversité dans les bourgs et les villages
- La planification à une échelle intercommunale de la séquence « éviter réduire compenser » pour les aménagements

3. Accompagner la préservation et la restauration de secteurs à enjeux très forts

- Le Gua, au carrefour de plusieurs sous trames et en interaction avec les territoires adjacents,
- Saint Just Luzac, qui représente désormais une barrière importante à la circulation de la faune le long de l'axe est-ouest du bassin de Marennes
- L'entrée Est de Marennes, en interaction avec le Canal Charente Seudre, où d'importants aménagements sont engagés ou en réflexion
- Les « petits » marais doux sur Oléron

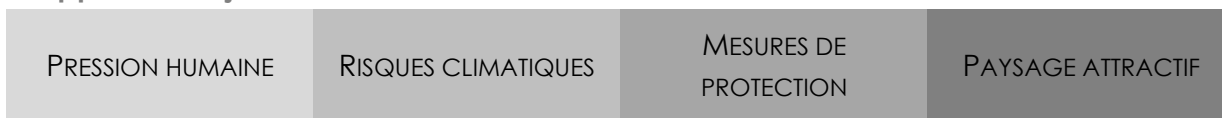


Orientation → « AGIR LOCALEMENT POUR ANTICIPER LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES »

En quelques années, et surtout depuis la tempête Xynthia, le Pays Marennes Oléron a pu se rendre compte de sa vulnérabilité. Territoire côtier à faible relief, son principal atout de développement reste la qualité de son environnement, support des activités primaires et source d'attractivité.

Par comparaison avec la précédente mouture du SCoT, les enjeux ont évolué conjointement avec les enjeux globaux, écologiques en particulier. Ceux qui pouvaient se présenter comme des compromis plus ou moins indolores, des options plus ou moins volontaristes, sont devenus des impératifs. Ce besoin, qui s'exprime à la fois dans les gouvernements et dans la population, appelle à de nouveaux raisonnements : une réflexion prospective, vouloir un territoire résilient, vouloir un territoire exemplaire.

Rappel des enjeux



ENTRE NECESSITE ET OPPORTUNITE DE PRISE EN MAIN DE LA QUESTION CLIMATIQUE ET DE LA TRANSITION.

INTEGRER CETTE PROBLEMATIQUE DANS LA STRUCTURATION ET L'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE

4. Protéger la ressource en eau

- Identifier et préserver les zones humides dans les documents locaux d'urbanisme
- Préserver les éléments de la ripisylve
- Prévoir une urbanisation en cohérence avec les capacités d'assainissement : eaux usées et eaux pluviales
- Intégrer dans les documents locaux d'urbanisme et dans les opérations d'aménagement la capacité réelle d'alimentation en eau potable

5. Limiter l'exposition des espaces urbanisés aux risques littoraux

- Prioriser le développement de l'urbanisation dans les zones non soumises à l'érosion et sur les terres « hautes »

- Limiter la densification des constructions dans les zones basses et dans les zones sous boisement (en lien avec les objectifs sur la biodiversité)
- Faciliter l'adaptation des constructions et des aménagements existants dans les zones à risques
- Identifier les secteurs très sensibles et faciliter les recompositions spatiales le cas échéant
- Prévoir les aménagements nécessaires pour faciliter le retour à la normale en cas de situation de crise : lieux de stockage des déchets...

6. Promouvoir un modèle de développement plus économe

- Poursuivre les efforts de réduction des consommations d'eau liées aux constructions
- Accompagner les efforts de réduction des déchets à la source
- Protéger, valoriser et développer les espaces de culture en ville (jardins familiaux, parcelles potagères ...)
- Promouvoir l'économie circulaire (circuits courts pour l'alimentation + collecte et valorisation en proximité des déchets issus des activités primaires et de la construction)

7. Augmenter la production locale d'énergie renouvelable

- Faciliter la multiplication et la diversification des dispositifs de production d'énergie solaire
- Intégrer des objectifs de qualité paysagère pour le développement des énergies renouvelables
- Bois énergie/biocarburants/méthanisation : Accompagner les projets sur des gisements locaux ponctuels
- Sur Oléron, poursuivre la réflexion sur le mix énergétique en incluant les perspectives de projets éoliens terrestre) à plus long terme

8. Oser l'innovation dans les réponses architecturales, urbaines et paysagères pour une occupation de l'espace plus résiliente

- Accompagner l'émergence de réponses locales, non standardisées, adaptées aux lieux (paysage, environnement, patrimoine) et aux usages.
- Valoriser un potentiel d'espaces publics d'intérêt supra communal en s'appuyant notamment sur la TVB et les zones submersibles... ;
- Expérimenter des occupations temporaires de l'espace

Orientation → « ATTEINDRE UNE MOBILITE CHOISIE, RESPECTUEUSE DES LIEUX ET GENERATRICE DE LIENS »

Le Pays Marennes Oléron est marqué par son éloignement aux pôles urbains. Deux situations extrêmes se rencontrent. L'été l'afflux massif de touristes engorge le réseau routier. Les déplacements sont alors rendus difficiles et les collectivités locales s'engagent pour développer les alternatives à la voiture individuelle. Hors saison, le territoire retrouve son caractère rural, marqué par les difficultés de déplacements pour les personnes les plus fragiles.

Les questionnements sur les stratégies de régulation et sur les outils mobilisables pour améliorer les déplacements marquent le territoire jusque dans sa cohésion et dans la dynamique de projets à l'œuvre depuis vingt ans. Le SCoT2 réaffirme les enjeux partagés et soutient un renouvellement des pratiques en faveur d'un mix-mobilité qui met en avant les transports en commun et les mobilités actives.

Rappel des enjeux

CONGESTION ESTIVALE DU TRAFIC	QUALITE PAYSAGERE LIMITEE DES GRANDS AXES	DEPENDANCE DES HABITANTS A LA VOITURE INDIVIDUELLE, TRANSPORT EN COMMUN A L'ANNEE LIMITES	NOUVELLES PRATIQUES ET ATTENTES SUR LES MODES ACTIFS
----------------------------------	---	--	--



**LE DOUBLE DEFI DE L'ISOLEMENT RURAL A L'ANNEE ET DE LA
CONGESTION ESTIVALE.**

LA VOIE DES NOUVELLES TECHNOLOGIES A EXPLORER.

9. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, les logiques de déplacement, et la capacité des infrastructures de transport et logistique

- Prioriser le développement de l'urbanisation dans et à proximité des centralités,
- Orienter l'installation des services dans les centralités,
- Inciter au regroupement et à la mutualisation des espaces de stationnement et à la diversification des usages.
- Permettre le maintien et le développement des espaces stratégiques pour le stockage/transport des marchandises

10. Encadrer la localisation des activités commerciales et artisanales

- Localiser les nouvelles implantations commerciales dans les centralités et les zones d'activités économiques existantes ;
- Réserver l'implantation en zone dédiée aux activités particulièrement consommatrices de foncier (locaux et espaces associés) et/ou nécessitant des conditions d'accessibilité spécifique (stockage, desserte...)
- Privilégier l'optimisation des zones d'activités économiques existantes mais prévoir une extension mesurée des surfaces dédiées à ce type de zone, pour l'accueil et le développement d'équipements dont l'importance et les conditions d'exploitation (superficie d'exploitation et espaces associés, accessibilité) ne permettrait pas une installation en centre bourg.
- Augmenter le niveau d'exigence sur la qualité paysagère et environnementale, urbaine et architecturale des espaces d'activité

11. Encourager et amplifier le développement des modes actifs de déplacements et des alternatives à la voiture solo

- Conforter et étendre les aménagements d'itinéraires cyclables permettant des liaisons sécurisées et plus rapides entre les pôles urbains et entre ces pôles et les sites touristiques.
- Soutenir très fortement le développement de l'offre en transports collectifs et/ou à la demande
- Améliorer l'intermodalité vers une optimisation des solutions disponibles et la réduction des temps de trajet sur des distances « quotidiennes ».

12. Réguler la mobilité et le stationnement vers et sur les sites touristiques en périodes de pointe

- Rechercher et mettre en œuvre conjointement un panel de solutions pour limiter les périodes de saturation sur le pont d'Oléron
- Coordonner le stationnement des camping-caristes à l'échelon intercommunal
- Amplifier sur l'ensemble du territoire le développement d'une offre saisonnière alternative à l'utilisation de la voiture solo (navettes estivales - y compris par voie maritime, aires de stationnement déporté ...)
- Poursuivre et conforter le développement d'itinéraires touristiques en modes doux, entretenus et équipés, avec un confort d'utilisation qui ancre cet usage dans les pratiques courantes
- Soutenir la mise en œuvre d'une politique globale des déplacements sur Oléron (PGD existant et évolutif) et le déploiement de ce dispositif (ou équivalent) sur les communes du bassin de Marennes.

13. Inciter à la requalification des paysages de la route par des aménagements adaptés aux usages et en adéquation avec les lieux traversés.

Orientation → « CONFORTER LES ACTIVITES PRIMAIRES LOCALES, EN ARTICULATION AVEC UNE ACTIVITE TOURISTIQUE FORTE (DANS UN CONTEXTE CONTRAINT) »

Les acteurs socio-professionnels et les collectivités construisent un projet de développement économique local qui monte en qualité environnementale et paysagère, qui valorise les activités primaires, qui soutient les activités touristiques et la sphère économique résidentielle, et qui reste attentif au développement de nouvelles filières dans le cadre de coopérations avec d'autres territoires (contrat régional, ententes intercommunautaires ...)

Le SCOT2 soutien cette approche intégrée du développement économique local.

Rappel des enjeux

ELOIGNEMENT DES CENTRES DE FORMATION	SAISONNALITE FORTE DE L'EMPLOI	EVOLUTION DU TOURISME	ACCOMPAGNEMENT DU SECTEUR PRIMAIRE
--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------	------------------------------------



UNE ATTENTION PERMANENTE NECESSAIRE POUR UN DYNAMISME ECONOMIQUE DE QUALITE. INTEGRATION INDISPENSABLE DES QUESTIONS DE QUALITE DE L'EAU ET DE BAS CARBONE POUR UNE ECONOMIE PLUS DURABLE.

14. Promouvoir et développer un tourisme responsable

- Faciliter la transition écologique des aménagements touristiques pour garantir la qualité des prestations proposées
- Développer des évènements générateurs de flux de visiteurs et d'image pour accroître la fréquentation sur les ailes de saison
- Prévoir les aménagements nécessaires à la mise en valeur des patrimoines du territoire (renforcer l'offre et les services liés à la randonnée ; poursuivre les efforts engagés pour l'accessibilité aux plages et la régulation des flux, aménagement des pointes et des ports)
- Accompagner la diversification des modes d'hébergement touristique, et contenir la création de nouveaux campings sur Oléron
- Permettre et accompagner le développement des équipements nécessaires à la structuration de l'offre d'activités et de loisirs nautiques

15. Valoriser l'authenticité des paysages productifs et accompagner leurs évolutions

Les espaces cultivés à terre et sur l'estran, sont une ressource économique qui garantissent une capacité de production, mais qui portent aussi des valeurs paysagères car ils fabriquent des ambiances et des références culturelles et identitaires. Le SCoT reconnaît la valeur patrimoniale des lieux mais reconnaît aussi la capacité d'adaptation et d'innovation des filières qui font évoluer les paysages.

Dans cette optique, le SCoT vise à :

- Maintenir et développer localement des outils de production et de transformation pour les activités primaires, adaptés aux enjeux environnementaux et paysagers. Il s'agit aussi de permettre le développement de la production d'énergies renouvelables dans ces espaces
- Augmenter les surfaces agricoles valorisées sur l'île d'Oléron par une stratégie de reconquête des friches agricoles
- Valoriser la complémentarité entre les activités primaires et le développement d'une offre touristique et de loisirs ancrée sur le récit des lieux et des hommes
- Reconnaître le rôle des activités primaires pour préserver les fonctionnalités hydrauliques et les aménagements qui optimisent la fonction protectrice des espaces « naturels » (c'est-à-dire non urbanisés) contre les risques côtiers

16. Faciliter le développement d'une agriculture locale à forte valeur ajoutée

- Sécuriser la vocation du foncier pour maintenir et développer l'emploi agricole
- Soutenir les projets d'installation et de transmission, de développement et de diversification de l'activité y compris en site classé, dans le respect de l'environnement, des paysages et des enjeux d'exploitation
- Soutenir la revalorisation des espaces agricoles délaissés en intégrant les enjeux hydrauliques
- Maintenir et valoriser l'élevage extensif, en particulier sur les zones de marais
- Accompagner le redéploiement de l'activité salicole

17. Soutenir le maintien, le développement et la diversification des cultures marines

- Préserver les espaces dédiés aux activités de culture marines et à la saliculture
- Faciliter l'installation, l'adaptation et la modernisation des équipements liés à ces activités, dans le respect de l'environnement et des paysages (ex. constructions

de bâti ostréicole, couverture des bassins, serres, reconquête d'anciennes claires enrichées pour des activités salicoles...)

18. Soutenir l'activité de pêche professionnelle durable

La pêche est une activité historique du territoire, exploitant une ressource à forte valeur ajoutée, en interaction avec les espèces et habitats marins. Le SCoT vise à soutenir la prise en compte du développement durable dans les pratiques de pêche, en :

- Permettant l'extension des espaces nécessaires au développement des activités de pêche responsable et la modernisation des équipements existants
- Soutenant la transformation locale la consommation en circuits courts de produits de la mer

19. Inclure le territoire dans une perspective de reconquête industrielle, à partir des ressources et savoir-faire locaux, en lien avec les territoires voisins de la CARO et de la CARA

- Valoriser les disponibilités foncières ou la réhabilitation de bâtiments existants pour « réactiver » le tissu industriel sur le territoire de la CC Bassin de Marennes
- Sur la CC Ile d'Oléron, maintenir et valoriser les activités industrielles existantes sur le site d'Ors (faciliter la réduction de la vulnérabilité du secteur face au risque submersion en lien avec les objectifs sur l'anticipation du changement climatique)
- Intégrer les exigences numériques

20. Amplifier le rayonnement culturel de Brouage, dans une dynamique de coopération locale et internationale.

- Consolider et faire reconnaître une stratégie globale de préservation et de mise en valeur touristique du marais de Brouage, en partenariat avec les collectivités voisines. Le territoire vise une labellisation.
- Ancrer une stratégie de préservation et de valorisation de la citadelle qui inclut la déviation du trafic routier pour préserver le bâti aujourd'hui menacé : déviation routière à haute valeur environnementale, report du stationnement individuel, transport en commun, itinéraires doux etc... (En lien avec l'objectif 12 : mobilité et stationnement sur et vers les sites touristiques)

21. Renforcer les coopérations avec les territoires voisins pour le développement de nouvelles filières en lien avec la transition écologique et la croissance bleue.

Orientation → « GARANTIR UNE COHABITATION HARMONIEUSE ENTRE L'HUMAIN ET L'ENVIRONNEMENT »

À la fois rural et littoral, le Pays Marennes Oléron est un territoire attractif.

Sur la question de l'habitat, une concurrence s'exerce entre les actifs résidents à l'année, les retraités souhaitant s'installer sur le littoral, et les résidents secondaires. Ce phénomène est exacerbé sur Oléron.

En parallèle, la réduction de la consommation foncière s'impose comme un enjeu majeur pour préserver les ressources, et la rarefaction du foncier constructible s'installe comme une composante de l'aménagement.

Ces deux processus cumulés mettent la population active en difficulté dans son parcours d'habitat, pour la location (pénurie et mauvaise qualité énergétique) comme pour la propriété (prix élevés par rapport au niveau moyen de revenus). On note de plus en plus la complémentarité logement/emploi entre le Bassin de Marennes et l'île d'Oléron. Le premier accueillant une partie des actifs travaillant sur l'île d'Oléron (mais également sur le Royannais et le Rochefortais). Cette problématique, présente depuis une vingtaine d'années sur le territoire, nécessite de poursuivre l'action publique pour préserver l'attractivité du Pays Marennes Oléron pour les actifs, tout en s'adaptant au vieillissement tendanciel de la population et à la saisonnalité.

VIELLISSEMENT DE LA
POPULATION

ACCESSION HABITAT
DIFFICILE

RAREFACTION DU
FONCIER CONSTRUCTIBLE

VIGILANCE SUR
L'ATTRACTIVITE DU
TERRITOIRE



ADAPTER LES SERVICES AUX BESOINS DE LA POPULATION LOCALE ET ASSURER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, NOTAMMENT POUR LES ACTIFS

22. Le SCoT projette à horizon 2040 une croissance démographique modérée

Les objectifs démographiques et les objectifs de production de logements sont mesurés sur le bassin de Marennes et très contenus sur Oléron, en cohérence avec :

- Les tendances lourdes observées (attractivité du littoral, vieillissement, baisse du nombre de personnes par ménage, maintien d'emplois dans la sphère résidentielle et touristique, réduction des disponibilités foncières sur le littoral)
- Les tendances émergentes (modification des pratiques sur les résidences secondaires, télétravail, développement agricole...)

- Le positionnement du territoire sur la façade sud atlantique (sans polarité urbaine importante, moins attractif que les agglomérations pour l'emploi, mais à proximité des pôles d'emplois de Rochefort, Saintes et Royan, et bénéficiant d'un cadre de vie de qualité)
- Les sensibilités environnementales du territoire (trame verte et bleue)
- Une capacité d'accueil contrainte par les risques littoraux, par l'accès à la ressource en eau, par le positionnement du territoire sur les axes de transport et l'accès aux services de santé et de formation et aux pôles d'emplois extérieurs.

23. Développer une offre d'habitat accessible, diversifiée, et répartie sur le territoire

- Diversifier la production de logements pour favoriser les parcours résidentiels : maintenir et amplifier les efforts sur la production de logements locatifs sociaux et faciliter l'accession sociale à la propriété
- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des publics spécifiques : jeunes, saisonniers, agriculteurs, gens du voyage.
- Mettre en place une stratégie foncière et immobilière volontariste à l'appui des politiques locales de l'habitat

24. Concilier production de logements et de locaux d'activités avec une réduction de la consommation foncière

- Privilégier le réinvestissement urbain en fixant des objectifs de réduction de la consommation foncière adaptés aux enjeux de chaque EPCI,
- Requalifier et remobiliser le bâti existant (en fonction des usages possibles compte tenu de sa localisation)
- Prévoir des formes d'habitat économes en foncier pour les opérations neuves
- S'inscrire dans des coopérations territoriales « à géométrie variable » permettant d'activer divers leviers de développement et viser des labellisations de territoire liées à la qualité du cadre de vie, de l'environnement, et des stratégies de développement.

25. Conforter les polarités existantes (l'armature territoriale) et prendre appui sur les centralités comme pôles d'animation de la vie locale

- Conforter les fonctions de polarité des communes de Marennes-Hiers-Brouage et de Bourcefranc le Chapus sur la CC Bassin de Marennes et des communes de Saint-Pierre, Saint-Georges, Dolus et le Château-d'Oléron sur la CC Ile d'Oléron. La commune de Le Gua sur la CCBM bénéficie aussi d'une position particulière de seuil de territoire.

- Affirmer les qualités intrinsèques des bourgs anciens et des villages ainsi que leur place dans l'armature territoriale
- Prioriser le développement de l'urbanisation dans et à proximité des centralités
- Assurer la cohérence entre le développement de l'urbanisation et les sensibilités environnementales et paysagères
- Adapter les stratégies d'aménagement au vieillissement de la population et intégrer la mixité générationnelle dans l'espace public
- Mieux prendre en compte la place du stationnement dans l'aménagement, et affirmer un objectif de qualité des aménagements
- Intégrer la transition numérique
- Soutenir le développement d'une offre culturelle et sportive accessible à tous, boostée par la fréquentation estivale et la notoriété du territoire.

26. Affirmer les conditions particulières d'aménagement du littoral (loi littoral)

- Identifier et préserver les espaces littoraux remarquables en s'appuyant sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels et agricoles (en lien avec les objectifs sur la biodiversité)
- Limiter les extensions urbaines et prioriser le développement dans les espaces bâtis.
- Partager les critères de définition et la localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomération et villages, et susceptibles d'accueillir de nouveaux logements ou services publics
- Soutenir l'installation de projets photovoltaïques au sol en accord avec les dispositions de la loi littoral et dans une logique d'intégration paysagère, pour requalifier des secteurs ayant déjà été artificialisés y compris en site classé, et/ou pour valoriser une double utilisation du foncier.
- Prévoir des coupures d'urbanisation pour éviter toute construction dans des espaces emblématiques du littoral

27. Prévoir des évolutions du Document d'Orientation et d'Objectifs permettant de s'adapter aux évolutions du contexte territorial ou du contexte réglementaire pour atteindre les objectifs du PADD et les préciser le cas échéant.