

## **Schéma de Cohérence Territoriale Marennes Oléron**

*Projet – Septembre 2023*

- Volet 1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Volet 2. Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)
- Volet 3. Rapport de présentation – Synthèse du projet (Résumé non technique)
- Volet 4. Rapport de présentation - Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Volet 5. Rapport de présentation – Diagnostic transversal
- Volet 6. Rapport de présentation – État Initial de l'Environnement
- Volet 7. Rapport de présentation - Justification des choix
- Volet 8. Rapport de présentation -Articulation des plans et programmes
- Volet 9. Rapport de présentation - Évaluation environnementale
- Volet 10. Rapport de présentation - Indicateurs de suivi

**Bilan de la concertation**

## Sommaire

SIGLES UTILISES.....	2
<b>MODALITES DE CONCERTATION PREVUES POUR LA REVISION DU SCOT .....</b>	<b>3</b>
<b>BILAN DES MOYENS EFFECTIVEMENT MIS EN ŒUVRE POUR LA CONCERTATION.....</b>	<b>3</b>
MISE EN PLACE SUR LE SITE INTERNET D'UNE RUBRIQUE CONSACREE AU SCOT.....	3
LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC D'UN DOSSIER D'INFORMATION ET D'UN REGISTRE.....	5
PARUTION D'ARTICLES DANS LA PRESSE LOCALE ET DANS LES JOURNAUX COMMUNAUTAIRES. ....	5
ORGANISATIONS DE DEUX REUNIONS PUBLIQUES.....	11
<b>BILAN ET PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>31</b>

## Sigles utilisés

- CC : Communauté de Communes
- CCBM : Communauté de Communes du Bassin de Marennes
- CCIO : Communauté de Communes de l'île d'Oléron
- DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
- EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- PAPI : Programme d'Action et de Prévention des Inondations
- PCAET : Plan Climat Air Energie
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PMO : Pays (Pôle) Marennes Oléron
- PNR : Parc Naturel Régional
- PPA : Personnes Publiques Associées
- PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- ZAE : Zone d'Activités Economiques

## MODALITES DE CONCERTATION PREVUES POUR LA REVISION DU SCOT

Par délibération en date du 30 mai 2013, le comité syndical du Pays Marennes Oléron prescrivait la révision du SCoT approuvé en 2005 et fixait les modalités de concertation suivantes :

**LA CONCERTATION SERA ORGANISEE DE FAÇON A ASSOCIER, PENDANT TOUTE LA DUREE DE L'ELABORATION DU SCOT, LES HABITANTS, LES ASSOCIATIONS LOCALES ET LES AUTRES PERSONNES CONCERNEES.**

Les modalités de concertation envisagées sont les suivantes :

- Mise à disposition de documents d'information sur l'avancée du projet sur le site Internet du Pays Marennes Oléron. Ces documents seront aussi mis à disposition dans les locaux du syndicat mixte et des deux communautés de communes, accompagnés d'un registre permettant de recueillir les observations du public ;
- Information par voie de presse locale aux moments clés de l'élaboration du projet : lancement de la révision, débat sur le PADD, élaboration du DOO ;
- Présentation du projet au cours d'une réunion publique.
- En outre, les remarques pourront être adressées pendant toute la durée de l'élaboration du projet au Président du Pays Marennes Oléron, 22-24 rue Dubois Meynardie, 17320 Marennes.

## BILAN DES MOYENS EFFECTIVEMENT MIS EN ŒUVRE POUR LA CONCERTATION

*Mise en place sur le site internet d'une rubrique consacrée au SCoT.*

Le site du syndicat mixte est régulièrement actualisé. Il contient tous les éléments nécessaires à la compréhension et au suivi des travaux de révision du SCoT. Il permet le téléchargement des documents relatifs au SCoT (documents étapes et pièces administratives).

*Ci-après, captures d'écran du site internet.*

ACTUALITÉS | CONTACT | RESSOURCES ET PUBLICATIONS

f in Q

Le Pôle Marennes Oléron | **Schéma de Cohérence Territoriale** | Programmes Européens | Service d'Information Territoriale

Le SCoT approuvé en 2005  
Le SCoT en révision  
Les évolutions de l'occupation du sol  
La trame verte et bleue  
Le Plan Paysage et les ateliers SCoT Land'Art  
Le "porter à connaissance" de l'État - 2016  
Les modalités de concertation

SCoT  
Marennes  
OLÉRON

Schéma de Cohérence Territoriale

SCoT

## Le SCoT en révision

### Les étapes de la révision du SCoT

La révision complète du schéma est un processus long, parfois complexe, qui mobilise les élus et les services du PMO et des deux Communautés de communes, les acteurs institutionnels, et la société civile.

Le SCoT n°2 est plus exigeant sur la préservation des ressources environnementales, sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements, et sur les réponses spécifiques à apporter aux besoins des habitants.

La révision du SCoT est itérative. Elle intègre les stratégies de développement durable des communautés de communes : Agenda 21, Oléron 2035, stratégies locales de l'habitat et de la mobilité, PAPI, démarche grand site, candidature PNR etc.

Durant toute la durée de la procédure, les remarques, observations, commentaires et autres propositions peuvent être adressées directement au Président du Pôle Marennes Oléron, 22 rue Dubois Meynardie, 17320 Marennes.

Vous pouvez également adresser vos observations par courriel à cette adresse : [scot@marennes-oleron.com](mailto:scot@marennes-oleron.com)

ACTUALITÉS | CONTACT | RESSOURCES ET PUBLICATIONS

f in Q

Le Pôle Marennes Oléron | Schéma de Cohérence Territoriale | Programmes Européens | Service d'Information Territoriale

### Documents à consulter

- Synthèse : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, "en bref"
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Décembre 2022
- Nouveau débat sur le PADD du 25 février 2022 - Documents du comité syndical
- Compte rendu de la réunion de présentation du PADD aux personnes publiques associées (23.01.2020)
- Note de synthèse adressée aux membres du comité syndical. débat sur le PADD du 04 juillet 2019
- Prescription de la révision du SCoT - 2013

## La mise à disposition du public d'un dossier d'information et d'un registre

Un dossier d'information et un registre de concertation ont été déposés dès le début de la procédure au siège de chaque communauté de communes. Un exemplaire de chaque était également disponible au siège du Pays Marennes Oléron. Le registre permettait aux habitants et autres acteurs du territoire d'y écrire leurs remarques, avis ou demandes. Des vérifications ont été effectuées ponctuellement et le dossier comme le registre étaient bien tenus à disposition pendant toute la procédure, aux sièges du PMO et de chaque communauté de communes.

Au moment de l'arrêt du SCoT, aucune remarque n'avait été inscrite sur ces registres.

## Parution d'articles dans la presse locale et dans les journaux communautaires.

L'information sur le lancement de la révision du SCoT est parue par annonce légale dans le journal Sud-Ouest en février 2014. Plusieurs articles sont parus dans la presse locale lors des phases de discussion et de validation importantes du projet.

Quelques-uns sont reproduits ici.

SUD OUEST Mardi 26 mars 2019

Marennes-Oléron

### MARENNES-HIERS-BROUAGE

## Un calendrier dense pour finaliser le Scot

Le comité syndical du Pôle d'équilibre territorial rural du Pays Marennes-Oléron (PETR) s'est réuni jeudi après-midi avec comme principale information, le projet de protocole qui redéfinit les compétences du PEIR et l'évolution vers un syndicat mixte de Scot (Schéma de cohérence territoriale), et la signature de conventions avec plusieurs partenaires : la Chambre d'agriculture de la Charente-Maritime, l'Agence régionale d'évaluation environnement et climat en Nouvelle-Aquitaine et l'Institut de formation et de recherche en éducation à l'environnement (IFREE).

Ce nouveau syndicat Scot devra être opérationnel en mai 2020, date prévue pour la mise en place du premier comité syndical. Pour atteindre cet objectif, de nombreuses réunions pour les élus sont programmées tout au long de cette année. « C'est maintenant que ça se joue. C'est la dernière ligne droite et il faut que tous les élus se sentent concernés par le Scot », rappellent Mickaël Vallet et Pascal Massicot, respectivement présidents de la Communauté de communes de Marennes et de celle de l'île d'Oléron.

**Actions mises en place**  
Dans le cadre de la valorisation des marais, le Pays Marennes Olé-



De nombreuses réunions à venir pour les élus, pour finaliser le Schéma de cohérence territoriale (Scot). PHOTOM.M.

ron, les Communautés d'agglomération Royan Atlantique et Rochefort Océan se sont engagés dans le projet Redemarais (Reconquête et développement des marais de la Seudre, Brouage et Oléron).

Une convention de partenariat relative à la mission Marais littoraux, usage et préservation sera signée entre ces intercommunalités.

Des actions seront mises en place avec l'élaboration d'outils pratiques sur les usages en marais (fiches, cartographies...) et des actions ciblées sur le devenir des sartières, la revalorisation des fossés à poissons et sur la prévention des conflits d'usage liés aux

aspects sanitaires dans la reconquête des zones en déprise.

D'autres informations ont été communiquées concernant le Groupe d'action locale pêche aquaculture (Galpa) Marennes-Oléron qui est l'auteur de l'appel à candidatures pour la mise en œuvre du développement local mené par les acteurs locaux (DLAL) en région Nouvelle-Aquitaine, dans le cadre du programme opérationnel du Fonds européen pour les affaires maritimes et la pêche (Feamp). Enfin, le compte de gestion 2018 a été validé et le budget primitif 2019, qui s'élève à 1 694 455 euros, a été voté à l'unanimité.

Michel Rey

## PAYS MARENNES OLÉRON

# Zéro artificialisation : un objectif difficile à tenir

Les élus du Pays Marennes Oléron se sont réunis vendredi 26 novembre pour évoquer un dossier de grande importance, le Schéma de cohérence territoriale

Le Schéma de cohérence territoriale (Scot) est un document d'urbanisme qui définit l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement sur le périmètre des communautés de communes de l'île d'Oléron et du bassin de Marennes.

Cet été, six temps d'échanges collectifs ont eu lieu entre les élus du territoire, suivis de 14 entretiens individuels avec Marianne Rullier, chargée du dossier Scot. Ils ont mis en évidence des objectifs communs : la volonté de reconnaître les spécificités de chaque commune et avoir un Scot intégrateur qui rend lisible les différentes contraintes liées à la loi Littoral ou aux sites classés.

Les Oléronais ont exprimé leur volonté de ne pas subir de contraintes supplémentaires et les élus du bassin de Marennes ont évoqué leur volonté de veiller à l'équilibre entre les différentes communes. Du côté des points de vigilance, des élus ont insisté sur leurs difficultés de se projeter dans l'objectif de réduire la consommation foncière et l'artificialisation des sols. L'échéance de 2050, qui vise à atteindre le zéro artificialisation nette, portée par la loi Climat et résilience, est particulièrement inquiétante. « On ne pourra plus avoir de nouvelles constructions, note Marianne Rullier, y compris en centre bourg, pour construire il faudra détruire ailleurs pour compenser en renaturant des espaces. » Si l'objectif est compréhensible - il s'agit de préserver la biodiversité et de prendre conscience du rôle majeur que



Les élus du Pays Marennes Oléron, réunis vendredi, devraient rendre la copie finale en septembre prochain. S. G.

joue le sol comme absorbeur des eaux de pluie - son application semble complexe en particulier dans des zones tendues en termes d'offre de logement. « Les jeunes et les familles quittent Oléron pour s'installer chez nous, mais nous sommes désormais nous aussi soumis à cette tension et désormais ils doivent s'installer 30 km plus loin », a complété Guy Proteau, maire de Bourcefranc. Cela pose de nombreuses difficultés avec des fermetures de classes en ligne de mire mais aussi en ce qui concerne la recherche de main-d'œuvre dans des secteurs en manque, compte tenu du peu de logements disponibles.

### Divergences

Les élus ont exprimé des divergences sur les sujets du développement du photovoltaïque, sur l'organisation du stationnement résidentiel ou en

centre-ville et sur l'intégration des aléas naturels, sachant que certaines communes sont soumises au risque submersion jusqu'en centre bourg. Un constat résumé par Michel Parent : « aucune commune n'est semblable à une autre, il est donc normal d'avoir des points de divergence ». A contrario, tous ont salué leur attachement à un secteur mi-urbain mi-rural, une sorte « de réalité insulaire ou presque insulaire avec un fort esprit village », pour Michel Parent.

La première trame de la feuille de route stratégique devra ainsi s'écrire d'ici février 2022, pour une présentation en septembre prochain. Il s'agira de mieux définir comment défendre les valeurs environnementales et paysagères, comment soutenir une économie ancrée entre terre et mer et comment s'adapter au défi du changement climatique.

Stéphanie Gollard

« Sud-Ouest » édition du 29 novembre 2021

## PAYS MARENNES-OLÉRON

## Deux réunions publiques pour présenter le projet d'aménagement durable

Une réunion publique de présentation du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) se tiendra mardi prochain 25 octobre à Marennes et jeudi 27 octobre, à Saint-Pierre-d'Oléron.

Le précédent schéma de cohérence territoriale, qui date de 2005, est en effet devenu obsolète notamment au vu de la réglementation et des enjeux environnementaux. Or, ce document est d'une grande importance puisqu'il vise à définir la stratégie d'aménagement du Bassin de Marennes et de l'île d'Oléron pour les vingt prochaines années. Il est élaboré à l'échelle intercommunale auquel doivent se conformer les Plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes et le nouveau sera adopté en 2023.

**Impact environnemental**

Le PADD, qui sera présenté à la population, prône un urbanisme qui doit permettre aux habitants d'habiter, de travailler, de se déplacer sur les territoires, tout en limitant la consommation d'espaces naturels, en respectant les paysages pour préserver leur caractère authentique, et en favorisant les activités économiques respectueuses de l'environnement. Il propose aussi d'habiter différemment pour réduire l'artificialisation des sols, en réinvestissant les centres



**Le Pays Marennes-Oléron présente son schéma de cohérence territoriale.** STÉPHANIE GOLLARD

bourgs, en développant les commerces de proximité, en développant les mobilités douces, et en préservant la nature en ville.

Il rend impérieuse la nécessité d'anticiper les effets du changement climatique, notamment en préservant la ressource en eau, ou en intégrant cette donnée dans la gestion du littoral et du trait de côte exposés aux risques d'érosion et de submersion.

Enfin, le projet souhaite conforter les activités économiques

traditionnelles telles que l'ostréiculture, la pêche, le tourisme, tout en limitant leur impact sur l'environnement, dont la préservation permettra de pérenniser des activités pourvoyeuses de richesses et d'emplois.

**Stéphanie Gollard**

*Pratique. Mardi 25 octobre à 18 heures à la Maison des Initiatives et des Services de Marennes et jeudi 27 octobre, à 18 heures, à la CoC de l'île d'Oléron. Informations sur [www.marennes-oleron.com/scot-2](http://www.marennes-oleron.com/scot-2)*

« Sud-Ouest » édition du 22 octobre 2022

## ROCHEFORT ET OLÉRON

## PAYS MARENNES-OLÉRON

## De nouveaux enjeux liés au dérèglement climatique

Les deux réunions publiques de présentation du Schéma de cohérence territoriale, à Marennes-Hiers-Brouage et sur l'île d'Oléron, ont présenté les ambitions des deux territoires pour les 20 prochaines années

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme stratégique qui définit une vision commune d'aménagements sur vingt ans en tenant compte de différents enjeux. Il est commun aux deux territoires, celui de Marennes et l'île d'Oléron, qui, bien qu'ayant chacun une identité propre, ont des ambitions communes d'aménagement durable et de développement local responsable.

Après un premier SCoT Marennes-Oléron adopté en 2005, ce second volet se veut plus ambitieux et se base sur le principe d'amélioration et de prise en compte des nouveaux enjeux identifiés.

**Surmonter les aléas**

Du SCoT découlent ensuite les règles d'urbanisme définies dans les différents PLU (Plan local d'urbanisme), dans le Programme local d'habitat (PLH) et même dans le plan de mobilité simplifié. Sans SCoT, l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation n'est pas autorisée, sauf dérogation préfectorale. C'est dire l'importance de ce document présenté cette semaine d'abord à Marennes-Hiers-Brouage (mardi 25 octobre) puis à Oléron (jeudi 27 octobre). Pourtant, seules une vingtaine de personnes, dont quelques élus, ont fait le déplacement, mardi 25 octobre, à Marennes-Hiers-Brouage.

La présentation, faite con-

jointement par Marianne Rullier, cheffe de projet, et des représentants du CPIE Marennes Oléron (Centre permanent d'initiatives pour l'environnement), a permis de dévoiler les cinq ambitions à projeter jusqu'en 2043. Avec, en tête de liste, les défis du dérèglement climatique : l'enjeu est en effet de surmonter les aléas à venir de façon exem-

« Le territoire est particulièrement vulnérable avec une élévation du niveau marin »

plaire en protégeant la ressource en eau (faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans les différents aménagements) ou encore en adaptant l'habitat dans les zones submersibles (zones refuges ou étage).

« Le premier SCoT date d'avant Xynthia. Pour cette nouvelle feuille de route, nous avons fait un état des lieux des enjeux en prenant en compte toutes les connaissances nouvelles que nous avons sur l'environnement et les risques auxquels sont soumis le territoire », explique Marianne Rullier qui a mené les deux réunions publiques.

Et d'ajouter : « Le territoire est particulièrement vulnérable avec une élévation du niveau marin qui aura des impacts importants que l'on ressent d'ailleurs déjà au-



Saint-Trojan-les-Bains, le viaduc de l'île d'Oléron et Fort Louvois : trois vecteurs d'image importants du pôle Marennes-Oléron. ARCHIVES KAUFER LESOTY

jourd'hui. Il faut y réfléchir dès à présent, il sera moins difficile de réagir aux aléas climatiques si on s'y prend en amont. »

**Logements abordables ?**

Le second volet du SCoT concerne la garantie d'accès à des logements abordables pour la population locale. « Cette feuille de route inclut la volonté de produire

d'avantage de logements abordables et diversifiés dédiés aux résidents principaux, avec une volonté de garder un esprit village et de concentrer les logements dans les centralités. »

Michel Parent, président de la Communauté de communes de l'île d'Oléron, précise même : « Je crois qu'il faut aujourd'hui penser le logement autrement, on

doit aller vers du logement collectif en R+2, cela peut être une bonne solution si c'est bien pensé en amont. »

Tous se sont aussi accordés à mieux préparer la population aux changements à venir du fait de la crise climatique et à mieux informer les habitants des zones inondables sur les risques encourus.

Stéphanie Gollard

"Sud-Ouest" édition du 28 octobre 2022

# Île d'Oléron



Pour contacter  
la rédaction  
redaction@le-littoral.com  
05 46 85 15 42

Journaliste  
David Labardin  
Port. 07 86 83 03 63

## Transaxio

un partenaire In Extenso

**Cession  
de tous fonds de commerce,  
boutiques, entreprises...**

**Frédéric MURATI  
Boyardville**  
St-Georges d'Oléron  
06 11 10 12 37  
www.transaxio.fr

## AMBULANCES OLÉRONNAISES

05 46 75 36 17

### TOUTES DISTANCES

**Ambulances**  
Transport allongé  
**V.S.L. véhicule Sanitaire**  
Léger (transport assis)

**Taxi** conventionné CPAM  
(Licence Le Château)  
Siège social : 735 A route de Saint-Pierre  
17550 DOLUS D'OLÉRON

## COMMUNIQUÉS

### ◆ Saint-Trojan-Les-Bains

#### Brocante vide-grenier

Dimanche 16 juillet toute la journée  
aura lieu une brocante vide-grenier,  
sur la place de l'Éperon, organisée  
par le Comité des Fêtes. Ouverts  
aux particuliers et professionnels.  
4 € le mètre. Pas de réservation  
préalable. Renseignements:  
0652139507.

#### Bateau passeur - saison 2023

À vélo ou à pied, le bateau passeur  
Le Vauban assurera les liaisons  
douces entre les communes  
La Tremblade, port de la grève /

## ÎLE D'OLÉRON

# La moitié des logements pour la vie à l'année

Réunis le 30 juin à Marennes, les élus du Pôle Marennes Oléron ont validé une nouvelle mesure. Les logements sociaux, intermédiaires ou abordables concentreront 50 % des futures constructions.



Présidé par Michel Parent (au centre), le Pôle Marennes Oléron a validé le volet "mixité sociale" du schéma de cohérence territoriale, avec 50% des futurs logements réservés à la vie à l'année. © D.L.

Le vote du Pôle Marennes Oléron s'annonçait comme une simple formalité. Pas de surprise le 30 juin, entre les murs de la Maison des initiatives et des services de Marennes, avec une note de synthèse validée à l'unanimité. Il faut dire que le texte avait été largement discuté en amont. La veille, des élus du bassin de Marennes, un peu moins touchés que leurs homologues insulaires, affirmaient d'ailleurs vouloir voter le texte « par solidarité ».

Ce volet "mixité sociale" du futur Scot (schéma de cohérence territoriale) Marennes Oléron stipule que la moitié des nouveaux logements sera réservée à la vie à l'année, qu'il s'agisse de logements sociaux pour les personnes éligibles ou de logements intermédiaires ou abordables pour les classes moyennes. Le pourcentage tombe néanmoins à 25 % pour les petites opérations de moins de 10 logements. Le dispositif comprend les locations, les accessions à la propriété, ainsi que le fameux Bail réel solidaire pour acheter sa maison tout en louant le terrain. « C'est lourd financièrement, parce que la collectivité doit acheter le terrain et le mettre à disposition, mais c'est souvent la seule solution », a

précisé Michel Parent, le président du Pôle Marennes Oléron, à ce sujet.

### « 50 demandes quand un logement se libère »

La mesure entend freiner l'essor des résidences secondaires. Il faut dire que leur proportion atteint des sommets sur Oléron en concentrant maintenant 51 % de l'habitat. Les Oléronais sont eux confrontés à la pénurie d'offres locatives et à la flambée des prix de l'immobilier. Un problème aussi pour les entreprises qui peinent à trouver des candidats pouvant se loger. « Les responsables d'agences immobilières nous disent qu'il y a 50 demandes quand un logement se libère », a alerté Michel Parent. Lui et les autres élus ont évoqué les problèmes des salariés dans les Ehpad, dans les restaurants, dans les centres de loisirs ou dans les crèches, tous exclus du marché immobilier insulaire.

Au cours des débats, Michel Parent a également évoqué la situation d'une enseignante dans sa commune du Château d'Oléron. « Son propriétaire a vendu le logement qu'elle occupait, et comme elle n'a rien trouvé d'autre, elle a fini par

quitter Oléron. » Un cas de figure récurrent sur l'île. Philippe Moinet (Marennes) a rappelé que ce problème du logement, longtemps réservé aux îles, se propageait maintenant partout dans les terres. « J'ai eu l'occasion de parler au maire d'Aulnay (au nord de Saint-Jean-d'Angély), qui est une commune quand même assez isolée, et même là-bas, ils ont des problèmes », a ajouté Michel Parent.

### De quoi faire baisser le prix du foncier ?

Se réjouissant de la solidarité des élus marennais, Michel Parent a salué ce « front commun » et ce « signe politique fort à l'égard de la population et des investisseurs ». D'autant plus que, selon lui, cette mesure pourrait faire baisser le prix du foncier d'ici quelques années. Impossible en effet, avec ces nouvelles règles, de rentabiliser une opération immobilière en achetant du terrain à prix d'or. « On le voit par exemple avec le terrain Émeraude (à Saint-Trojan-les-Bains, Ndlr), là où la commune et la communauté de communes ont exigé 50 % de logements sociaux ou abordables. Le promoteur Nexcity nous dit qu'au prix

du foncier, ils ne savent pas faire. Donc la seule solution pour eux consiste à négocier le prix à la baisse », a indiqué Michel Parent.

Ce volet "mixité sociale" du futur Scot ne constitue néanmoins qu'une préconisation. Si les communes oléronaises doivent la suivre à la lettre, en la déclinaison dans leurs plans locaux d'urbanisme (PLU), les communes du bassin de Marennes devraient quelque peu assouplir les règles. Ce Scot sera définitivement validé en septembre par les élus du Pôle Marennes Oléron. Après le feu vert des services de l'État et le lancement d'une enquête publique, tout devrait être entériné au cours du premier semestre 2024.

### « Il n'y a plus de logements pour les résidents principaux »

Mais cet insoluble problème du logement ne sera pas réglé en un coup de baguette magique. En parallèle, l'île d'Oléron s'est aussi lancée dans des acquisitions foncières pour y proposer des logements à l'année (dix millions d'euros sur le mandat), et un "Plan logement" actuellement en préparation sera dévoilé à la rentrée. Le 30 juin, plusieurs élus ont également plaidé pour des évolutions législatives. « L'État doit faire des efforts pour protéger un peu mieux les propriétaires qui louent à l'année », a notamment déclaré Patrice Robillard (Grand-Village-Plage). Citons aussi les travaux du député de Charente-Maritime, Christophe Plassard, très investi pour l'encaissement des locations saisonnières (fiscalité, limitation du nombre de nuitées). « Il va falloir trouver des solutions, ou au moins une régulation, parce qu'il est malheureusement plus intéressant de proposer des locations touristiques que des locations à l'année. Et à la fin, il n'y a plus de logements pour les résidents principaux », a ajouté Michel Parent. ■

David Labardin

017-200050334-20230929-290923\_DCC16-DE  
Reçu le 03/10/2023  
Publié le 03/10/2023



Les communautés de communes ont également relayé l'information dans leurs journaux communautaires ou via leur site internet. *Ci-dessous : Article paru dans le Magazine « Vert et Bleu » n°60 (07/2019)*

**«Prendre conscience de l'importance des paysages»**

A Saint-Sornin, aménagement paysager consacrant le RD 728 au bourg et au patrimoine local.

Dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à l'échelle du Pays Marennes Oléron, un «Plan paysage» a été élaboré. Celui-ci invite à prendre conscience du rôle crucial que jouent les paysages dans la qualité de notre cadre de vie mais aussi dans l'attractivité du territoire. Rencontre avec Marianne Rulier, responsable du SCoT au Pays Marennes Oléron.

Perception du paysage dans le cadre d'ateliers avec la Cie Lécumerie : [www.ecumerie.fr](http://www.ecumerie.fr)

Une plaquette d'information sur le projet de SCoT a été diffusée à l'ensemble des habitants, insérée dans les journaux communautaires en fin d'année 2022 (Vert et Bleu n°70 et Vent Portant n°60), à la même période que les réunions publiques.

**Zones d'Activités Economiques**  
Une contribution à l'attractivité de la plaine en favorisant le beau temps des entreprises.

Comme partout dans le monde, la CAC est confrontée à des enjeux économiques et écologiques. Elle ne se cache pas derrière l'automisme et fait preuve, jusque sur son ZAE, de une confiance dans les réserves foncières, travaillant à la réduction de leur impact sur l'environnement.

Pour que le développement des entreprises avance main dans la main avec la préservation des espaces et des ressources naturelles.

La ZAE de Saint-Sornin, au lieu de la ZAE de Saint-Sornin, est une zone d'activités économiques qui a été créée en 2012. Elle a pour objectif de favoriser le développement des entreprises et de préserver l'environnement.

**EN CHIFFRES**

- 465 000 € de chiffre d'affaires
- 200 emplois
- 66 000 € de chiffre d'affaires

**SCoT**  
Schéma de Cohérence Territoriale  
Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en cours de révision.

## Organisations de deux réunions publiques

Michel PARENT, Président du Pôle Marennes Oléron et de la communauté de communes de l'île d'Oléron, et Patrice BROUHARD, Vice-Président du Pôle Marennes Oléron en charge de l'aménagement du territoire et Président de la communauté de communes du Bassin de Marennes, ont **invité chacun à venir s'exprimer sur la révision du SCoT : sur les enjeux et les grandes orientations qui impacteront l'urbanisation de notre territoire dans les 20 prochaines années, au cours de deux réunions publiques.**

Elles ont eu lieu :

- mardi 25 octobre 2022 à 18h00 à la Maison des Initiatives et des Services de Marennes,
- jeudi 27 octobre à 18h00 à la communauté de communes de l'île d'Oléron.

Fréquentation :

- Une trentaine de personnes le 25 octobre à Marennes
- Une soixantaine de personnes le 27 octobre à Saint-Pierre-d'Oléron

Ces réunions étaient animées par

- Michel Parent, Président du Pôle Marennes-Oléron et Président de la Communauté de communes de l'île d'Oléron
- Patrice Brouhard, Vice-Président du Pôle Marennes-Oléron en charge du SCoT et Président de la Communauté de communes du bassin de Marennes
- Marianne Rulier, Cheffe de projet SCoT
- Nathan Ropers, Chargé de mission animation et projets de territoire CPIE Marennes-Oléron
- Perrine Bergossi, Chargée de mission estran et projets de territoire CPIE Marennes-Oléron
- Émilie Mariot, Coordinatrice CPIE Marennes-Oléron

## Déroulé et compte rendu des réunions publiques

### Temps 1. Accueil par les élus référents du projet

M. Parent et M. Brouhard ont accueilli les participants et ils se sont exprimés sur les enjeux et sur les priorités d'aménagement du territoire pour chaque intercommunalité.

Ils ont rappelé que ces réunions s'inscrivent dans un processus de concertation qui se poursuivra avec l'enquête publique.

M. Parent et M. Brouhard ont abordé notamment :

**Sur la CCIO**, les 3 priorités que l'on retrouve dans le projet « Oléron 2035 » :

- Prendre conscience de la richesse des espaces naturels. L'enjeu sera de conserver à Oléron son écrin naturel, son caractère authentique, tout en permettant de continuer à y vivre et y travailler. Le soutien aux activités primaires est primordial.
- La qualité d'accueil de l'île d'Oléron. Une réflexion est en cours sur le tourisme durable. L'île de demain devra continuer à accueillir les nombreuses personnes qui souhaitent la découvrir tout en permettant un dynamisme tout au long de l'année. Le logement est une priorité.
- L'île d'Oléron à « énergie positive », se positionne comme un territoire engagé, innovant et exemplaire sur les questions de changement climatique ou d'énergies renouvelables.

**Sur la CCBM**, les grands projets de mise en valeur et de préservation des marais de Brouage et de la Seudre:

- Nos marais sont un support majeur du développement local et la CCBM mène de nombreuses actions en partenariat avec les communautés de communes voisines pour valoriser ces grands espaces. Appréhender le marais nécessite une approche globale pour intégrer les différents enjeux économiques (ostréiculture, élevage, tourisme...), environnementaux (biodiversité, qualité de l'eau...), paysagers ou encore sociaux.  
La CCBM est partie prenante dans un projet de parc naturel régional qui permettrait à la fois de préserver le territoire, et d'y développer des activités économiques.
- Dans un contexte de prévention des risques de submersion et d'atténuation des effets du changement climatique (puits de carbone), les questions de l'entretien du marais (ouvrages hydrauliques, taillées, gestion des secteurs en déprise...) sont indissociables des questions de pérennisation et/ou de diversification des usages économiques et des productions.

**Sur l'ensemble du périmètre du SCoT**,

- Les habitants peinent à se loger et la pression sur le foncier s'accroît avec la perspective du Zéro Artificialisation Nette pour 2050 (nous avons déjà prévu une réduction de 50% jusqu'en 2030). Les contraintes de logement pour les actifs engendrent un problème de recrutement pour les entreprises. La Covid a accentué ce phénomène. Il faut augmenter la maîtrise du foncier et sécuriser ses fonctions pour éviter la spéculation. C'est la priorité n°1 de l'île d'Oléron avec une politique d'acquisition foncière qui mobilise déjà 10 millions d'euros. La CCBM travaille aussi sur sa capacité à répondre aux besoins en logements, notamment en logements sociaux.
- Des changements rapides des modes de vie sont en cours : hausse considérable des prix de l'énergie (doublement des factures d'électricité pour la collectivité), modification de notre façon de construire (plus de logements sur moins d'espace), de nous alimenter (agriculture et consommation locale en circuits courts)... Tous ensemble, nous pouvons mutualiser les projets pour accélérer l'adaptation.
- Les risques naturels et l'accentuation du changement climatique sont devenus des facteurs déterminants des décisions d'aménagement, même si cela crée des limites fortes pour l'urbanisation.

Temps 2. Présentation de la démarche SCoT et de la stratégie d'aménagement par les services du PMO et du CPIE Marennes Oléron.

Le support de présentation suivant a été utilisé :



# Schéma de Cohérence Territoriale

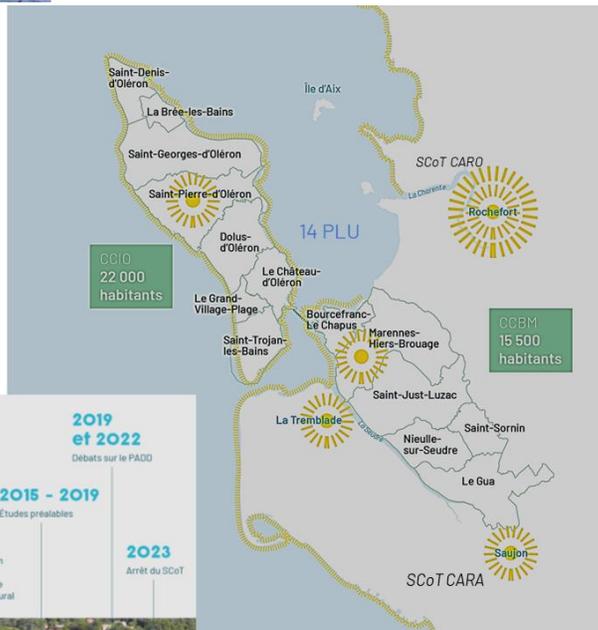


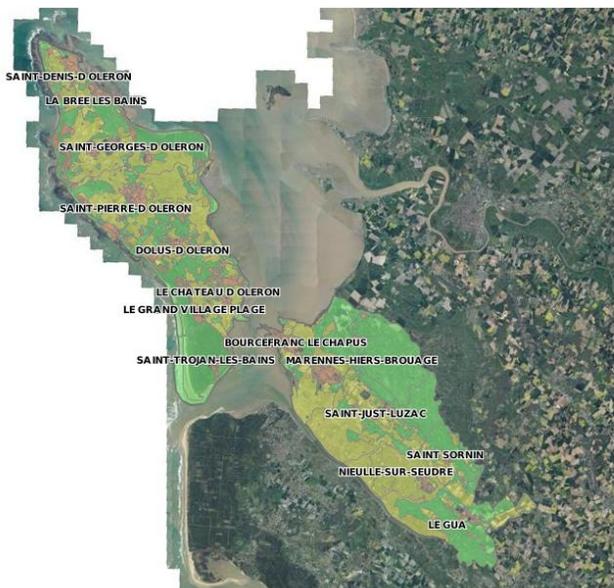
## Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pôle Marennes Oléron



**Michel PARENT**  
Président du Pôle Marennes Oléron et de la CCIO

**Patrice BROUHARD**  
Vice Président en charge du SCoT et Président de la CCBM





## Schéma de Cohérence Territoriale

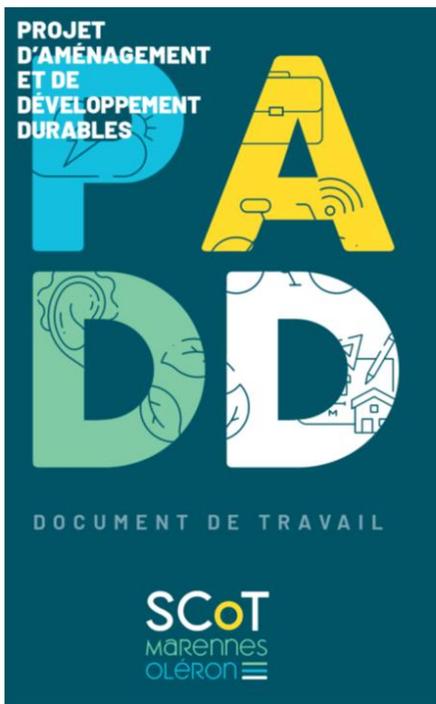
### LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

#### Quels sont les besoins ?

Fait l'état des lieux du territoire  
Analyse le contexte et définit les enjeux

#### CONTEXTE/ ENJEUX

Études préalables : Diagnostic socio-économique; état initial de l'environnement, diagnostic agricole, pêche et aquaculture, analyse de la consommation foncière, plan paysage, une étude trame verte et bleue.



## Schéma de Cohérence Territoriale

### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

#### Que veut-on faire ?

Définit l'organisation générale souhaitée pour le territoire  
Formule le projet de territoire et les axes stratégiques de développement

#### CHOIX POLITIQUES



## Schéma de Cohérence Territoriale



### LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

#### Comment va-t-on le faire ?

Précise les actions à mettre en œuvre pour concrétiser les objectifs du PADD, donner corps à la stratégie. Il est le document opposable aux documents d'urbanisme locaux.

#### REGLES



## Diagnostic environnemental



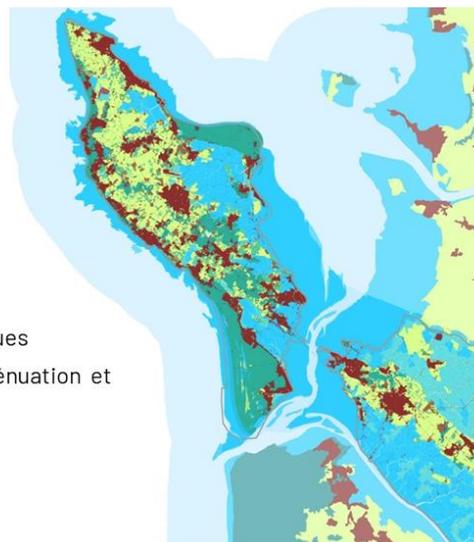
# L'État Initial de l'Environnement

## CLÉ DE VOÛTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

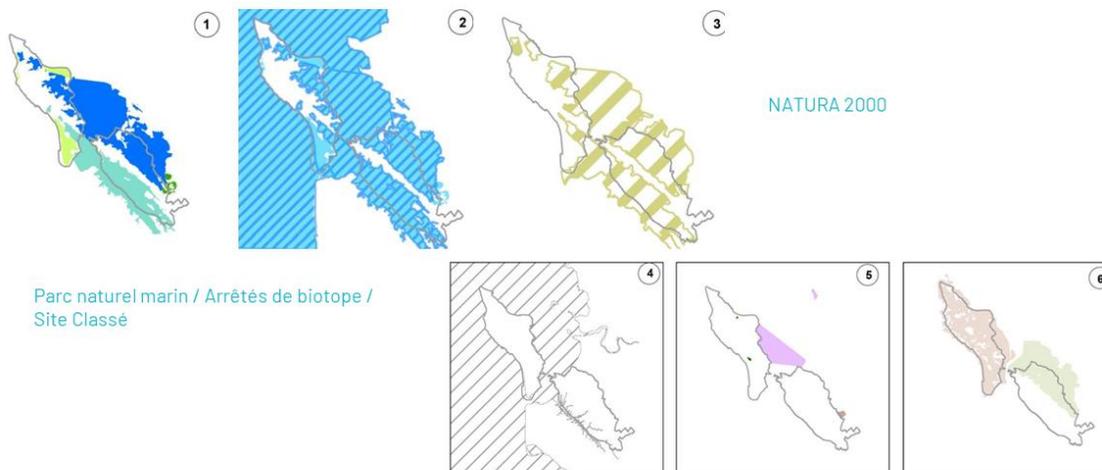
- Identification des enjeux environnementaux
- État de référence pour le suivi des effets du SCoT

### Un descriptif exhaustif, clair et actuel pour :

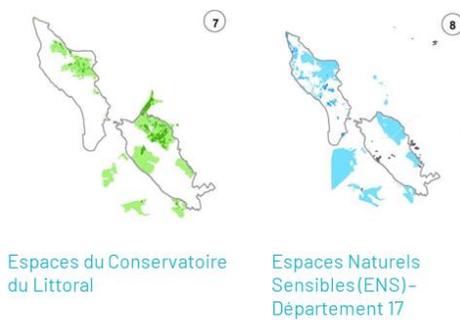
- Le support physique
- L'état et la gestion de la ressource en eau
- Les milieux et la biodiversité
- Les nuisances et risques
- Le climat local / Atténuation et adaptation
- Synthèse des enjeux transversaux



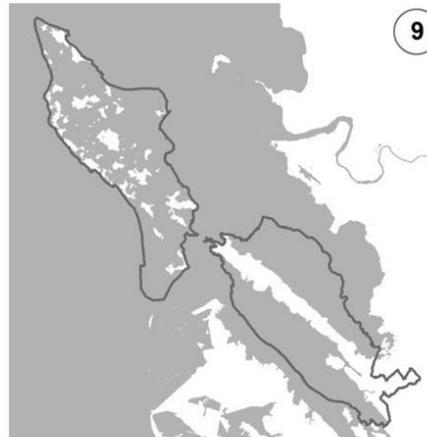
## SCoT2 ≠ SCoT1 - Les enjeux qui n'en sont plus



## SCoT2 ≠ SCoT1 - Les enjeux qui n'en sont plus



Un dispositif réglementaire diversifié et renforcé



## SCoT2 ≠ SCoT1 - Les enjeux qui perdurent/se renouvellent



- Dépendance du territoire aux ressources extérieures (eau - énergie)
- Besoin de poursuivre la maîtrise des impacts et flux touristiques sur le territoire
- La question des parcelles à camper illégales...
- Conserver la qualité des paysages
- Faciliter le maintien et l'adaptation des activités primaires qui permettent l'entretien des espaces sensibles

ETC.

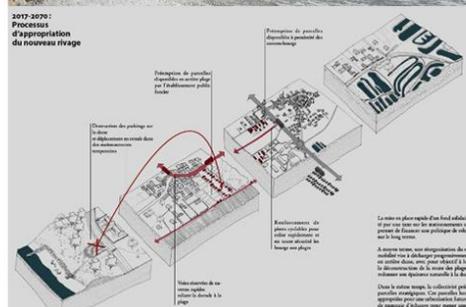


## SCoT2 ≠ SCoT1 - Les nouveaux enjeux

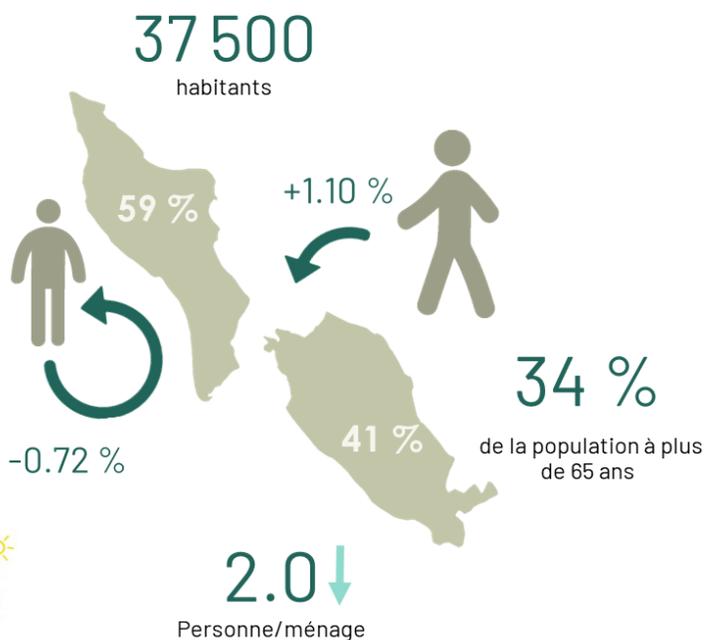
Dans le contexte climatique et de transition écologique actuel, les caractéristiques identitaires du territoire évoluent...

3 modes de raisonnement à mettre en œuvre :

- Une réflexion prospective plus lointaine
- Vouloir un territoire résilient
- Vouloir un territoire exemplaire



## Territoires vécus



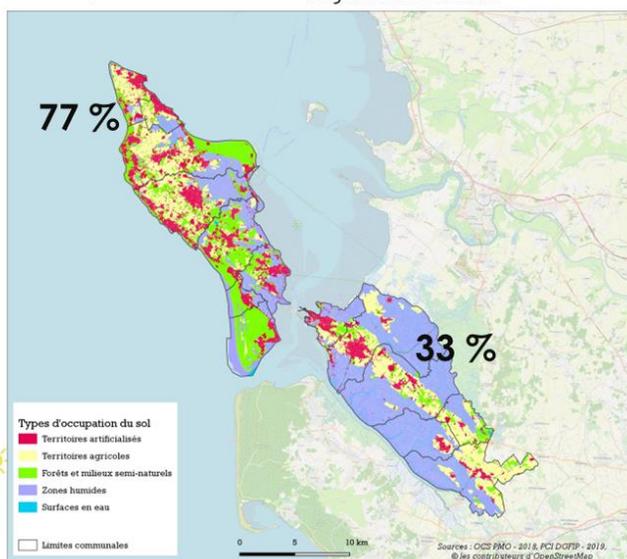
- 12 000 emplois
- 14 % d'emplois dans l'agriculture
- 1 emploi sur 5 dans le tourisme
- 2 piliers : économie résidentielle / économie productive



Données : Insee RP 2019

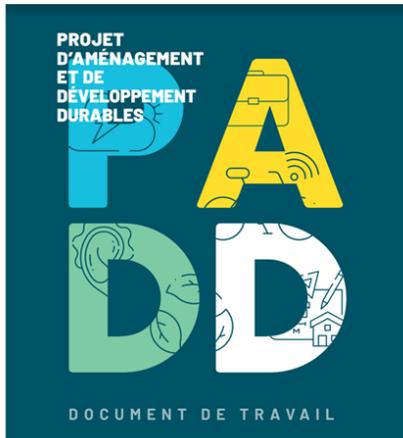
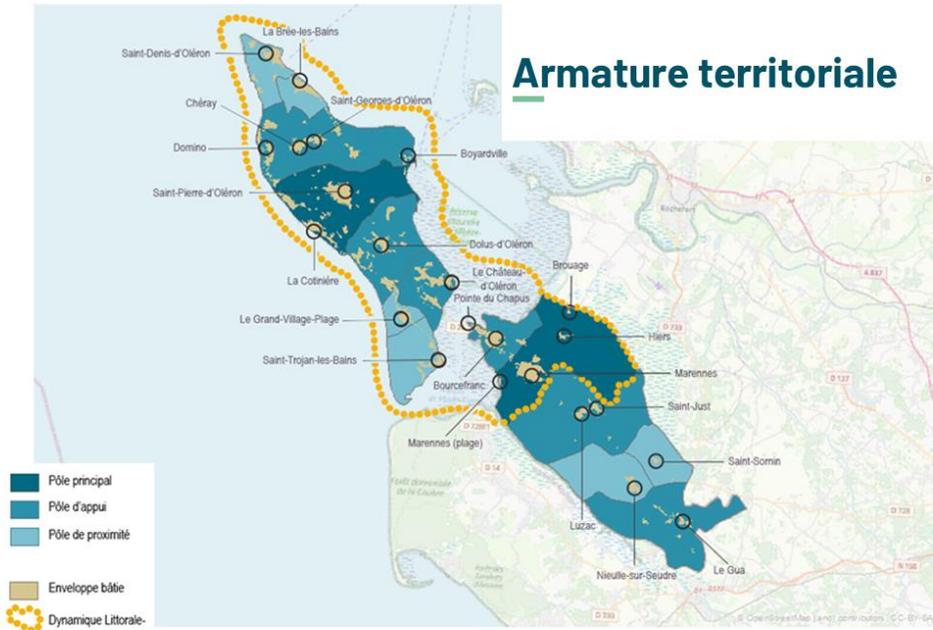


- 0 gare SNCF
- 0 autoroute
- Desserte bus très faible
- Saint Denis/ Rochefort = 56 km
- > 260 Km de réseau cyclable





## Armature territoriale



-   
Relever les défis du dérèglement climatique
-   
Garantir l'accès à un logement abordable pour la population locale
-   
Conforter les atouts d'une économie non délocalisable
-   
Actives, alternatives, et numériques : améliorer les mobilités
-   
Protéger nos valeurs paysagères et environnementales

Un principe d'amélioration : Coopérer, monter en compétence, évaluer et s'adapter

## Coopérer, monter en compétence, évaluer et s'adapter



### Exemples

- Partenariats engagés entre les deux CC et les agglomérations de la CARA et de la CARO : Opération grand site du marais de Brouage, projet Seudre, candidature commune pour un projet de Parc Naturel Régional.

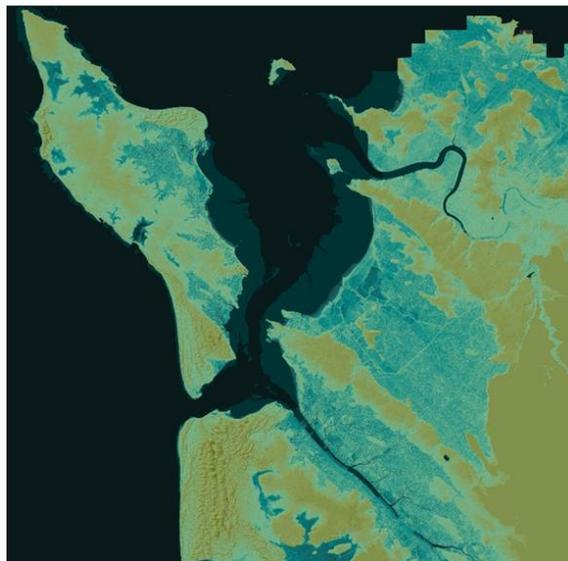
- Coopérer
- Accompagner la montée en compétence des acteurs et usagers du territoire sur les enjeux de transition écologique
- Faciliter l'appropriation et la mise en œuvre du SCoT
- Promouvoir un SCoT évolutif à partir de l'amélioration des connaissances et des outils

\* Sensibilisation des scolaires et des habitants

\* Investissement public dans l'amélioration et le partage des connaissances pour aider à la prise de décision



## Relever les défis du changement climatique



### AGIR LOCALEMENT POUR ANTICIPER LES CHANGEMENTS GLOBAUX

- Limiter l'exposition des espaces urbanisés aux risques naturels sur le temps long
- Protéger la ressource en eau
- Augmenter la production locale d'énergie renouvelable
- Oser l'innovation dans les réponses architecturales, urbaines et paysagères pour une occupation de l'espace plus résiliente

### Exemples :

\* Permettre l'adaptation du bâti existant et futurs dans les zones submersibles et prévoir les aménagements nouveaux en dehors des zones d'aléas

\* Faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement

\* Généraliser les panneaux solaires pour les nouveaux bâtiments publics ou sur des zones d'activités économiques.



## Garantir l'accès à un logement abordable pour la population locale



### PERMETTRE UNE COHABITATION HARMONIEUSE ENTRE L'HUMAIN ET L'ENVIRONNEMENT

- Continuer à accueillir des habitants dans toutes les communes
- Garder l'esprit village en habitant à proximité des centralités
- Produire plus de résidences principales abordables et diversifiées
- Préserver les commerces et services dans les centre bourg
- Créer les conditions d'accueil favorable au développement des emplois et des compétences

#### Exemples :

\* Prévoir 230 logements par an sur le périmètre du SCoT pour répondre à la demande liée à la croissance du nombre de ménages

\* Maintenir une part de logement social imposée dans les opérations de constructions

\* Installer les locaux d'activités et de services dans les centralités



## Conforter les atouts d'une économie non délocalisable



### CONFORTER LES ACTIVITÉS PRIMAIRES, EN ARTICULATION AVEC UNE ÉCONOMIE RÉSIDENNELLE RESPONSABLE

- Soutenir les filières pêches et aquaculture durables
- Promouvoir et développer un tourisme responsable, en concertation avec les acteurs locaux
- Renforcer la performance économique, sociale et environnementale de l'agriculture locale
- Accompagner le développement artisanal, industriel et des services, et intégrer les exigences numériques

#### Exemples

\* Préserver le foncier agricole et aquacole dans les documents locaux d'urbanisme

\* Autoriser des aménagements permettant la mise en valeur économique et touristique des espaces naturels et agricoles

\* Prévoir les fourreaux de fibre dans la conception des opérations de construction



## Améliorer l'organisation des mobilités



### POUR UNE MOBILITÉ CHOISIE, RESPECTUEUSE DES LIEUX ET GÉNÉRATRICE DE LIENS

- Assurer la cohérence entre l'urbanisation, les logiques de déplacement et la capacité des infrastructures
- Encourager et amplifier le développement au quotidien des alternatives à la voiture en solo en optimisant les temps de trajet
- Réguler la mobilité et le stationnement vers et sur les sites touristiques en période de pointe
- Requalifier les entrées de ville et les zones d'activités en facilitant un aménagement paysager de qualité sur la dorsale

#### Exemples :

- \* Coopérer entre collectivités organisatrices des transports collectifs
- \* Construire en priorité dans les espaces urbains existants
- \* Intégrer les aménagements piétons et cyclables dans toutes les opérations de construction



## Protéger nos valeurs paysagères et environnementales



### ENGAGER LE TERRITOIRE POUR LA RECONQUÊTE ET LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

- Adopter une déclinaison locale de la loi Littoral partagée par toutes les communes
- Accompagner un développement plus économe en foncier
- Promouvoir la qualité, la diversité et l'authenticité de nos paysages naturels
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors de la trame verte et bleue
- Mieux intégrer la biodiversité dans les opérations d'aménagement

#### Exemples :

- \* Réduire de 50% le rythme de consommation foncière pour l'urbanisation entre 2021 et 2031.
- \* Protéger les points de vue dans les opérations d'aménagement, maintenir des espaces libres dans les opérations de construction...



### Temps 3 - Echanges avec le public.

*Pour faciliter la compréhension des échanges lors des deux réunions publiques, les questions/remarques traitant du même sujet ont été regroupées. Les réponses ont généralement été apportées par les élus référents.*

#### SUR LE THEME DES RISQUES LITTORAUX

##### Questions/Remarques

- Comment le projet prend-il en compte l'élévation du niveau de la mer ? N'est-il pas basé sur des données optimistes voire idéalistes ? La prise de conscience est-elle suffisante pour impacter les décisions d'aménagement ? Est-ce que le déplacement de certaines activités ou de certaines zones urbanisées est envisagé ? Comment le territoire est-il préparé à ces échéances ? Ces éléments pourraient ressortir plus fortement dans le SCoT.
- Plusieurs participants constatent la vulnérabilité du territoire aux inondations. Les traces des côtes anciennes sont bien visibles dans le paysage (anciennes îles dans les marais, coteaux du marais de Brouage...), et il faut aussi se souvenir que les anciens construisaient en zone sûre, sur les zones « hautes ».
- Une personne propriétaire dans une zone de bocage sur Oléron exprime son désarroi car les terrains naturels ne sont pas protégés contre les inondations. Les herbages sont devenus des espaces où poussent des salicornes.
- Le SCoT peut-il donner des dispositions précises sur la façon de construire, par exemple sur pilotis, ou sur l'eau (exemples dans le nord de l'Europe) etc. ?
- Doit-on permettre de changer la topographie du territoire pour certains projets (ex. de rehaussement à Saint Trojan) ?
- Quelle est la cohérence des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) existants avec la montée des eaux ? Il semble que beaucoup de zones basses soient encore constructibles. Il n'y a pas de PPRN sur toutes les communes. Pourquoi n'y a-t-il pas de PLU intercommunaux ?
- Plusieurs participants constatent que des maisons en zones de risques se vendent aussi cher qu'ailleurs, ce qui ne semble pas logique. Les habitants sont-ils suffisamment informés ?
- Y a-t-il des projets de déconstruction dans les zones de submersion ?

### Réponses/Commentaires

- → Il faut évidemment considérer les risques existants (ne pas oublier les tempêtes Martin et Xynthia), et ne pas exposer les générations futures : prendre en compte le réchauffement climatique et l'érosion du trait de côte (Exemples d'autres côtes impactées, recul des campings ...). Et il est clair qu'il faut adapter nos espaces. Nous devons changer nos façons de vivre en prenant en compte la submersion, le recul du trait de côte, l'envie des administrés et les contraintes réglementaires. Nous devons également nous adapter au niveau des activités économiques même si cela n'est pas encore ancré dans tous les comportements. Les activités primaires sont déjà impactées : élevage et ostréiculture.
- → Les collectivités et l'Etat mènent des actions de protection et d'adaptation, par exemple avec les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) et nous ne sommes plus sur une politique de protection par des digues exclusivement. Le territoire s'est engagé depuis 10 ans dans des démarches d'adaptation. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est en attente sur certaines communes et nous avons conscience qu'il faut maintenir le niveau d'information auprès des habitants.
- → Le recul stratégique, s'il était envisagé massivement, ne serait pas possible dans les limites administratives de l'île d'Oléron vu les contraintes géographiques et réglementaires.
- → Il est indiqué que le Plan Climat Air Energie Territorial (en cours sur Oléron), est un outil qui permet aussi d'aborder ces questions et d'être transparent auprès de la population sur l'engagement des collectivités.
- → Sur la déconstruction dans les zones submersibles, il n'y a pas de projet en cours, notamment parce que les sommes en jeu sont considérables et que pour l'instant le prix du marché ne baisse pas. Les assureurs sont aussi en train de se positionner, et l'information est accessible au grand public (PPRN etc.)
- → Les SCoT ne donnent pas de règles architecturales précises par secteur. En revanche, les PPRN le font.
- → L'idée d'adaptation de l'architecture et des aménagements est quand même présente dans le projet, dans l'axe « relever les défis du changement climatique », avec l'objectif : « *Oser l'innovation dans les réponses architecturales, urbaines et paysagères pour une occupation de l'espace plus résiliente* ». Le SCoT n'imposera pas, mais il ne bloquera pas l'innovation. Au contraire, il incitera/rappellera qu'il faut faire autrement même si on ne sait pas encore comment.
- → Si des constructions de type « pilotis » sont utilisées à l'avenir, il n'est pas envisageable de les autoriser en zones de risque, car en cas de submersion cela ne résoudrait pas les problèmes d'accès, de pollution, de la présence de véhicules etc.
- → Les PLU communaux devront être compatibles avec le SCoT. Le DOO, le document qui contient les règles du SCoT, n'est pas complètement écrit au moment de cette réunion publique et nous chercherons à formuler des intentions claires sur cette thématique.

**SUR LE THEME DE L'HABITAT****Questions/Remarques**

- Il y a beaucoup de logements potentiellement disponibles, mais ils sont en mauvais état ou bien ils sont utilisés en logements saisonniers (exemples sur Marennes et Bourcefranc). On ne peut pas les mobiliser pour loger la population locale.
- Intervention d'un participant pour présenter l'association « Résistons » qui mène une réflexion sur la problématique du logement sur Oléron. Ce mouvement défend notamment l'habitat coopératif : être propriétaire collectivement d'un groupe d'habitation, et louer son logement. Dans ce modèle, on est propriétaire de parts sociales, mais on n'est pas propriétaire de son habitat individuel. C'est la coopérative qui reste propriétaire du logement. Ces logements sont construits sur des terrains qui appartiennent à la collectivité et qui sont mis à disposition de la coopérative via un bail emphytéotique, et on ne pas céder sa part sociale. Si on quitte la coopérative, la part sociale est remboursée et une autre part est créée pour une autre personne. Ainsi, on régule le prix de revente.

Pour l'économie du projet, on travaille sur du R+2, en habitat passif, ce qui permet des économies d'échelle et de fonctionnement. Il semble que c'est le bon moment pour soutenir ce type de projet et arrêter de miter le territoire avec des logements dispersés.

- Remarque d'un participant sur la densification : il arrive de plus en plus que l'on ait le droit de construire sur 100% du terrain, ce qui est un problème pour l'écologie (plus de sol libre) et qui peut avoir un impact sur les terrains autour (ruissellement par ex.). C'est une forme d'artificialisation. On constate que beaucoup trop de jardins disparaissent au profit de constructions.
- Est-ce que la fiscalité sur les résidences secondaires pourrait être plus dissuasive ? Peut-on prendre exemple sur le Pays basque et sa politique fiscale sur les résidences secondaires ?
- Vus les enjeux présentés ici, pourquoi a-t-on autorisé un projet de résidence dans le centre de Saint-Pierre, accessible uniquement à des résidents secondaires (une annonce publicitaire diffusée récemment)
- Puisqu'il y a une pénurie de logement et une sur-représentation des risques, pourrait-on utiliser des terrains naturels « hors risques » pour les rendre constructibles ? (Exemple de zones boisées).

**Réponses/Commentaires :**

- → La question du logement a pris une place prépondérante dans le projet de SCoT révisé. Le PADD a été remanié par les élus en ce sens.
- → Sur la transformation de zones naturelles protégées en zones constructibles, la réponse est non. En effet, la superposition des mesures de protection ne le permet pas : site classé, zones Natura 2000, loi Littoral, PPRN.
- → La difficulté à loger les jeunes et la population active est malheureusement un constat dans toutes les communes. Pour les logements vacants, la situation est un peu différente entre la CCBM et la CCIO. S'il existe encore des marges d'intervention sur la CCBM (exemple sur Marennes avec l'OPAH RU), les

marges sont plus réduites à Oléron. Au Château d'Oléron par exemple, il y avait plusieurs centaines de logements inutilisés avant les confinements puis tout s'est finalement vendu en 3 ans.

- → Les collectivités peuvent accompagner les propriétaires pour l'aide à la rénovation des logements ou pour faciliter l'accession, et elles le font. Mais leur action est limitée. Par exemple, sur Oléron, des logements ont été proposés en accès aidé à la propriété pour des jeunes et certains les ont revendus 10 ans après avec une plus-value.
- → Nous ne pouvons pas empêcher quelqu'un d'acheter une maison et d'en faire une résidence secondaire. Nous essayons d'utiliser tous les outils disponibles. Le bail réel et solidaire semble un outil adapté à la spéculation foncière et il est mis en place sur Oléron. La communauté de communes multiplie les actions pour réduire le déséquilibre entre résidences principales et résidences secondaires.
- → La fiscalité sur les résidences secondaires acte un principe de solidarité sur l'ensemble des communes. Sur Oléron, elle pourrait financer des réserves foncières.
- → Sur l'exemple cité, le Pays Basque est considéré comme un territoire tendu et il peut augmenter sa taxe d'habitation sur les résidences secondaires, ce qui n'est pas notre cas. Il nous manque donc des outils législatifs, et cela va peut-être évoluer. Les élus locaux ont déjà interpellé le Préfet et les associations d'élus sont actives sur le sujet au niveau national.
- → Il nous faut prendre en compte l'exigence de sobriété foncière et promouvoir des architectures plus hautes et plus compactes (R+1 étage, R+2, logement collectif). C'est la fin du lotissement traditionnel. Il faut aussi accompagner les évolutions de ces formes urbaines, avec des conseils adaptés (architectes, paysagistes...) et intégrer des espaces verts partagés.

## **SUR LE THEME DES MOBILITES**

### **Questions/Remarques**

- Quels projets sont prévus sur les déplacements en vélo de Bourcefranc à Marennes ? Pourrait-on réutiliser l'ancienne voie de chemin de fer ou réfléchir à des liaisons plus directes (trajet domicile-travail) ? Si la piste fait un grand détour, on fait le choix de la voiture. On n'est pas en sécurité si l'on emprunte les routes départementales (interruption soudaine de la bande cyclable le long de la RD entre Bourcefranc et Marennes). Pourquoi prendre en compte les déplacements seulement pour le tourisme ?
- Le projet de transoléronnaise qui est inscrit au SCoT sera-t-il vraiment destiné aux trajets quotidiens ?
- Les pistes cyclables ne sont pas conçues pour les nouveaux usages (vélos cargos, familles, déplacements plus rapides avec les vélos électriques, trottinettes...). Il faudrait mieux informer sur les règles de bonne conduite sur les pistes cyclables.
- Remarque de plusieurs participants sur les bus qui sont quasi-inexistants, y compris pour relier les pôles départementaux.
- Sur l'île d'Oléron, toutes les initiatives pour les TC vont pour les navettes de plage, rien pour le local ?

### **Réponses/Commentaires**

- → Le Conseil Départemental travaille avec les communes et les intercommunalités sur les itinéraires cyclables (grands itinéraires et nouveau « plan vélo du quotidien »).
- → La communauté de communes de l'île d'Oléron porte aussi des projets depuis longtemps et continue avec le plan vélo 4 et la transoléronnaise. La communauté de communes du Bassin de Marennes va également engager son plan vélo. Ces projets demandent beaucoup de temps pour prévoir les tracés, acquérir le foncier, et ils nécessitent des investissements importants sur plusieurs années. Il est difficile d'allier les demandes pour les déplacements touristiques et les déplacements pour le travail, et il est vrai que les liaisons cyclables sécurisées manquent.
- → Le vélo électrique a profondément modifié l'utilisation des pistes cyclables et la demande sera de plus en plus forte. La transoléronnaise sera une piste de transit pour la population locale.
- → Les services de transport en commun coûtent très cher et sont difficiles à mettre en place sur nos territoires ruraux, y compris parfois pour les transports scolaires (exemple au Gua). Pour les transports en commun à l'année, c'est de la compétence de la Région. Les transports réguliers tels qu'on les voit en agglomération ne sont pas finançables sur nos territoires.
- → La navette des plages est cofinancée par le Département et le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, ce qui permet de desservir les plages à un coût acceptable pour le territoire. L'île d'Oléron expérimente actuellement la mise en place sur 3 ans du transport à la demande.

### **SUR LE THEME DE LA VIE LOCALE**

#### **Questions/Remarques**

- Dans ce projet, il pourrait y avoir un diagnostic sur les problèmes sociaux du territoire : il y a un énorme problème de logement pour les jeunes, il y a un déficit de médecins, et le vieillissement de la population va devenir un problème si on n'adapte pas l'espace public (abords des rues, pistes cyclables).
- Attention aussi à préserver des espaces de respiration dans les villes. Quand les gens sont les uns sur les autres on sait que cela peut créer des problèmes. Il faut préserver des jardins et des espaces libres (vergers...) dans les centres bourgs alors que la tendance est plutôt à la construction.
- Plusieurs remarques sur le besoin de faire évoluer la loi pour disposer d'outils partagés pour réguler le développement en fonction de la capacité d'accueil des territoires et avoir des règles communes (pour éviter aussi les tensions sociales).
- Les difficultés évoquées ici sont aussi présentes dans d'autres secteurs touristiques, comme la Bretagne ou le Pays Basque. Pourquoi ne pas envisager un groupement des élus des territoires touristiques pour peser sur les décisions à l'échelle nationale ?
- On parle de développement durable, mais est-ce qu'on se pose suffisamment la question des impacts environnementaux et paysagers. Peut-on vraiment envisager de nouveaux développements à échéance 2050 ? Est-il envisagé un quota de visiteurs pour lisser la fréquentation (exemple dans les calanques de Marseille, Venise...) ?
- Quid de la saisonnalité touristique sur Oléron ?

- Il y a 61% de résidences secondaires, qui font aussi vivre les artisans et les commerçants. Il serait intéressant d'estimer la richesse qu'elles génèrent et ne pas stigmatiser les résidents secondaires.

### **Réponses/Commentaires**

- → Le diagnostic social et les problèmes évoqués ont été intégrés à la réflexion. En ce qui concerne le lobbying des élus, il est déjà bien ancré et il se poursuivra.
- → Sur la limitation de la fréquentation touristique, interdire l'accès à l'île d'Oléron au-delà d'un certain seuil n'est pas envisageable, et le projet d'écotaxe n'est plus d'actualité. Les collectivités travaillent avec les acteurs du tourisme pour étaler la fréquentation sur les ailes de saison.
- → Il n'y a aucune volonté de bashing des résidences secondaires. En revanche, la forte hausse des transactions depuis la covid vers des résidences secondaires nous pose problème car elle a supprimé les marges de manœuvres qui existaient encore, pour loger des jeunes par exemple. Les entreprises locales ont de réels problèmes de recrutement liés à la pénurie de logements en location à l'année ou en accession abordables. La demande en services de santé en saison est aussi bien supérieure à l'offre.

### **SUR LE THEME DE L'ENERGIE**

#### **Questions/Remarques**

- Quelles sont les obligations d'installer des panneaux photovoltaïques pour les entreprises ?
- Qu'est-il envisagé pour soutenir la rénovation thermique des bâtiments (Référence RGE des artisans ? l'Ademe peu présente sur le territoire). Il y a un réel enjeu à accompagner largement cette rénovation.
- Au-delà de ce qui a été présenté ce soir, est-ce que vous avez estimé si le projet permettra d'atteindre la neutralité Carbone en 2050 ?

#### **Réponses/Commentaires**

- → Pour les panneaux photovoltaïques, l'obligation s'applique s'il y a une nouvelle construction de bâtiment dans les ZAE (Zones d'Activités Économiques de l'île d'Oléron). De plus, une obligation récente s'applique pour les GMS (Grandes et Moyennes Surfaces) à partir d'une certaine surface. C'est une obligation nationale.
- → La CCIO et la CCBM aident la rénovation énergétique des bâtiments, notamment pour les particuliers. Nous manquons aussi de main d'œuvre pour aller beaucoup plus vite.
- → Il ne faut pas oublier que l'énergie la moins chère est celle qui n'est pas consommée. Les communes subissent également une très forte augmentation de charges. Le SCoT, et les politiques locales de l'habitat, des transports etc. s'engagent pour plus de sobriété.
- → Difficile de présumer de la situation de 2050 mais le territoire est bien dans cette démarche de réduction majeure des consommations et des émissions. Le Zéro carbone est un de nos objectifs, et on sait que cela ne sera pas simple.

## AUTRES THEMES ABORDES

### Questions/Remarques

- Le SCoT semble présenter beaucoup de contradictions : il faut faire, mais on n'a pas la possibilité. Il faut loger les gens, mais on n'a pas de foncier pour le faire. Il faut limiter les déplacements individuels, mais on n'a pas de possibilité d'installer des transports en communs.
- Il est important de reconduire des réunions publiques entre les habitants et les élus.
- Comment impliquer les jeunes sur l'avenir du territoire (ils sont absents ce soir) ? Y aurait-il la possibilité de créer des conseils municipaux des jeunes ?

### Réponses/Commentaires

- → Des conseils municipaux des jeunes existent dans certaines communes. C'est un choix de chaque municipalité.
- → Le format des réunions publiques ne semble pas adapté aux jeunes qui utilisent d'autres canaux de communication. Des projets/programmes d'animation autour de l'aménagement du territoire ont été et sont menés pour impliquer les jeunes dans le dessin du territoire (ex. du projet « Habiter le Marais », projets d'éducation artistique et culturelle « SCoT Land Art »)

## REMERCIEMENTS

Le Président et le Vice-président remercient les personnes présentes pour leur participation et pour l'intérêt porté à la démarche de SCoT et aux enjeux d'aménagement du territoire.

### Post-scriptum

Une question a été reçue après la réunion sur une adresse mail dédiée (mise en place en 2022, avant les réunions publiques). Elle portait sur les liens entre les élus locaux et le député et le sénateur pour faire remonter les problématiques locales, et sur la mobilisation des élus littoraux sur ces questions.

Un courrier a également été adressé au Président par un propriétaire de terrains sur Oléron, mais il concernait une question de gestion hydraulique.

## BILAN ET PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le syndicat mixte a diffusé les informations sur les travaux en cours tout au long de la procédure, notamment via son site internet.

Les documents d'information ont été mis à disposition au siège du Pôle Marennes Oléron et de chaque communauté de communes, accompagnés d'un registre permettant de recueillir les observations.

Des articles dans la presse locale et dans les journaux communautaires sont parus lors des étapes clés de la procédure.

La diffusion d'une plaquette d'information à tous les habitants pour présenter le projet, consolidé mais pas finalisé, a permis de lui donner une visibilité grand public.

Les réunions publiques ont mobilisé des personnes intéressées à la fois par l'outil et par son contenu. Les remarques/observations qui ont été formulées lors de cette réunion mettent en évidence des préoccupations partagées, en particulier :

- sur la vulnérabilité du territoire aux risques littoraux dans un contexte d'accélération du changement climatique ;
- sur les difficultés à se loger pour la population locale ;
- sur le manque d'alternatives à la voiture individuelle pour se déplacer.

Il s'agit d'enjeux majeurs identifiés par les élus et auxquels le projet du SCoT s'attache à répondre dans le cadre de ses compétences. Les observations sur ces sujets confortent les choix exprimés dans le PADD. Le DOO a proposé des réponses notamment dans les objectifs 4 (Mieux prendre en compte les risques naturels), 12 (Répondre aux besoins en logements), et 17 (Améliorer et diversifier les mobilités).

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération prescrivant les modalités de concertation ont été mis en œuvre durant l'élaboration du SCoT.