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

Schéma de Cohérence Territoriale Marennes Oléron

Bourcefranc-Le Chapus • La Brée-les-Bains • Le Château-d'Oléron • Dolus-d'Oléron • Le Grand-Village-Plage • Le Gua • Marennes-Hiers-Brouage • Nieulle-sur-Seudre • Saint-Denis-d'Oléron • Saint-Georges-d'Oléron • Saint-Just-Luzac • Saint-Pierre-d'Oléron • Saint-Sornin • Saint-Trojan-les-Bains

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

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

SCoT Marennes Oléron

Sommaire

Sigles utilises 3

INTRODUCTION 4

Chronologie du projet 5
Les etapes techniques 6
Gouvernance du projet 8

L'AXE 1 DU PADD : RELEVER LES DEFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE 11

Des solutions alternatives etudiees : le Schema Departemental d'adduction en eau potable ; la demarche « Charente 2050 ». 12
Des solutions alternatives etudiees : s'appuyer sur l'outillage reglementaire existant 12
Des solutions alternatives etudiees : proposition de scenarios cartographiques de preservation et restauration de la Trame Verte et Bleue (TVB). 13
Des solutions alternatives etudiees : l'evitement de toutes les zones d'aleas submersion et le recul strategique. 14
Des solutions alternatives etudiees : l'eolien terrestre, les champs photovoltaïques, le SCoT valant PCAET. 15

L'AXE 2 DU PADD : GARANTIR L'ACCES A UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA POPULATION LOCALE 16

Des solutions alternatives etudiees : Evaluation des besoins en logements. 17

L'AXE 3 DU PADD : CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ECONOMIE NON DELOCALISABLE 22

Des solutions alternatives etudiees : le potentiel agronomique des terres ; la localisation des secteurs d'enjeux. 23
Des solutions alternatives etudiees : le projet de zone commerciale a Le GUA. 23
Des solutions alternatives etudiees : L'extension de la ZAE Omegua (tranche 3) 24

L'AXE 4 DU PADD - AMELIORER L'ORGANISATION DES MOBILITES 25

Des solutions alternatives etudiees : l'ecotaxe sur le viaduc d'Oleron ; la deviation de Brouage 25

L'AXE 5 DU PADD : PROTEGER NOS VALEURS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES 27

Des solutions alternatives etudiees : les scenarios demographiques 28
Des solutions alternatives etudiees pour reduire la consommation fonciere. 30
Des solutions alternatives etudiees pour la loi Littoral : les differentes approches pour caracteriser les agglomerations, villages, et autres secteurs deja urbanises. 40

ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL 48

DU SCOT 1 AU SCOT 2 50

Le contenu du SCoT approuve en 2005 50
Les bilans du SCoT 54

CONCLUSION 61

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

Sigles utilisés

CC : Communauté de Communes
CCBM : Communauté de Communes du Bassin de Marennes
CCIO : Communauté de Communes de l'Île d'Oléron
CPIE : Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement de Marennes-Oléron
DAC : Document d'Aménagement Commercial
DOCOB : DOCument d'OBjectifs
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
GEMAPI : GEstion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations
N2000 : Natura 2000
OCS : Occupation du Sol
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAPI : Programme d'Action et de Prévention des Inondations
PCAET : Plan Climat Air Energie
PGRI : Plans de Gestion du Risque Inondation (à l'échelle d'un grand bassin versant – ici Adour Garonne).
PLH : Programme Local de l'Habitat
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
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SLGBC : Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière
SLGRI : Stratégie Locale de Gestion des Risques Inondation (à l'échelle d'un TRI)
SRADDET : Schéma Régional de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
STEP : STation d'ÉPuration des eaux usées
TEPOS : Territoire à Énergie Positive
TRI : Territoires à Risques important d'Inondation
ZAE : Zone d'Activités Economiques

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

INTRODUCTION

Ce volet du rapport de présentation explique la stratégie retenue pour le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables et sa déclinaison dans les objectifs du **D**ocument d'**O**rientation et d'**O**bjectifs, au regard des enjeux et des solutions de substitution raisonnables.

Le processus de révision du schéma de cohérence territoriale a mobilisé les élus, les techniciens et les partenaires pendant plusieurs années.

Durant cette période, les choix ont pu s'appuyer sur l'élaboration et la mise en œuvre d'autres documents de cadrage ou réflexions stratégiques (schémas régionaux, stratégies intercommunales, ententes intercommunautaires, politiques de gestion du cycle de l'eau, plans de prévention des risques etc.).

Les études préalables du SCoT ont été largement partagées et le Pôle Marennes Oléron s'est impliqué dans plusieurs expérimentations en lien avec le SCoT, qui ont créé de l'émulation autour des thématiques « Risques », « Biodiversité », et « Paysages ».

Globalement, chaque thématique, chaque enjeu jugé important par les élus pour le SCoT ont pu être discutés : en comité de pilotage, comité technique, réunion des maires, comité syndical…

Les réflexions ont à chaque moment répondu à trois questions majeures :

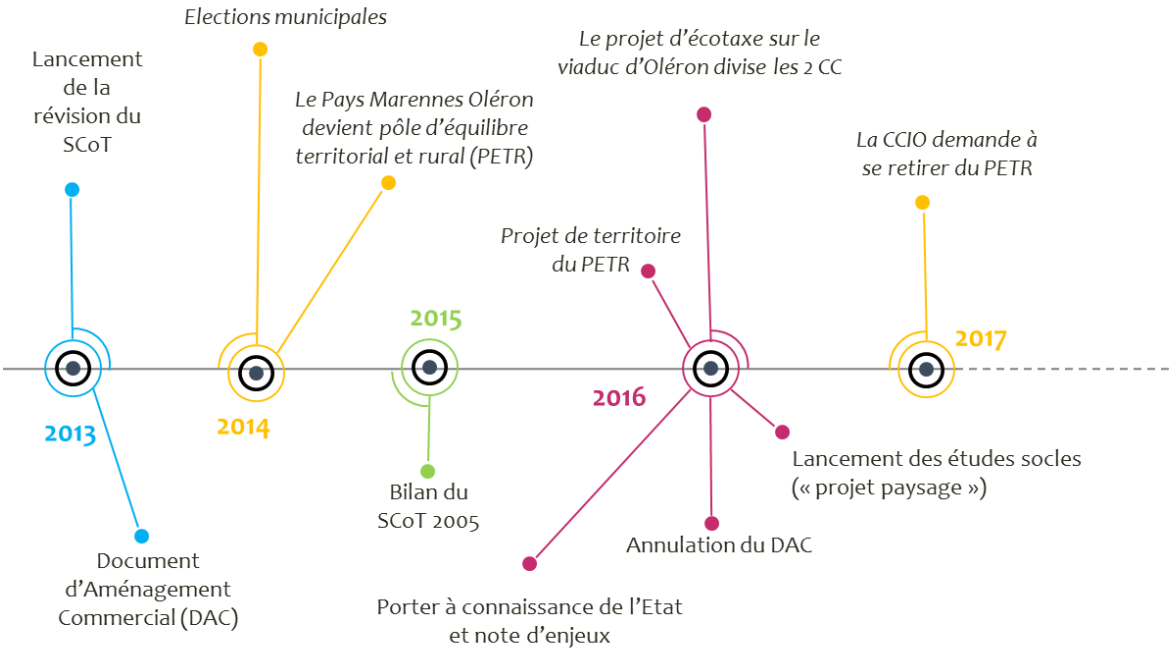
- Est-ce compatible avec les enjeux du développement durable et avec les protections environnementales et paysagères existantes ?
- Est-ce souhaitable et acceptable par la population ?
- Est-ce réalisable (aujourd'hui ou plus tard) ?

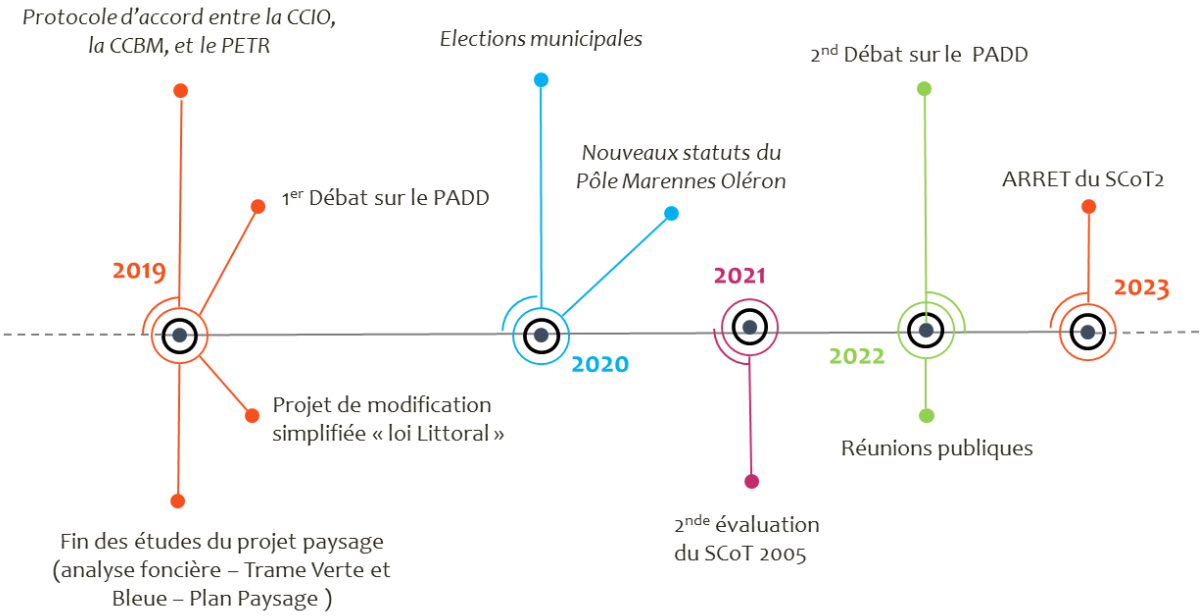
Les personnes publiques associées ont été sollicitées, soit de manière formelle (réunions spécifiques), soit de manière informelle (échanges techniques, réunions sur des points particuliers…). Elles ont été informées régulièrement de l'avancée du projet et elles ont pu participer aux discussions.

Les choix sur la trame verte et bleue, sur l'application de la loi Littoral, et sur les objectifs de réduction de la consommation foncière ont été particulièrement discutés.

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

Chronologie du projet





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

Les étapes techniques

Période		Etapes techniques SCoT	Documents cadres liés au SCoT
2023	**Assemblage du projet**	• Arrêt du SCoT (29/09/2023) • Validation des objectifs de mixité sociale par le comité syndical (30/06/2023) Concertation technique avec les PPA et ajustements sur le DOO • Présentation du projet de DOO au comité syndical (24/02/2023) Evaluation environnementale (rapport) Mise à jour des diagnostics et assemblage des différentes pièces du SCoT	• PCAET Oléron • Modification du SRADDET • Politique foncière pour l'habitat CCIO • Politique locale de l'habitat CCBM
2021-2022	**Appropriation de la démarche et des enjeux par les élus du nouveau mandat.** **Remaniement du PADD et co-construction du DOO.**	• Présentation du PADD V2 et de la trame du DOO aux PPA (05/12/2022) • Présentation du PADD V2 et des propositions pour le DOO au comité syndical (02/12/2022) • Présentation des objectifs de réduction de la consommation foncière à la CDPENAF (18/11/2022) • Présentation du projet à la population (25/10 et 27/10) • Débat sur le PADD V2 (22/2/2022) • 3 ateliers • 2 sorties terrain • 4 comités de pilotage • 13 entretiens avec les maires, restitués au comité syndical (26/11/2021)	• Oléron 2035 • Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière • Stratégie Marais de l'ile d'Oléron • Projet Seudre Oléron • Opération Grand Site du marais de Brouage • PPRN Seudre et Brouage
2020	**Nouveau mandat post-Covid**	• Présentation de la démarche en cours aux élus du mandat (15/10/2020) • Présentation du PADD en réunion des PPA (23/01/2020) Diagnostic Transversal et analyse complémentaire de la consommation foncière	
2019	**Co-construction du PADD et de propositions pour le DOO (loi Littoral…)**	• Déclinaison locale de la loi Littoral présentée en CDNPS (5/12/2019) • 1 séminaire DOO (17/10/2019) • Débat du comité syndical sur le PADD 4/07/2019 • 1 séminaire PADD (19/05/2019) • 1 réunion PPA (présentation du diagnostic et des axes de projet) 30/04/2019 • 3 comités de pilotage Diagnostics agricole et conchylicole	• SAGE Charente • Etude d'opportunité PNR • PAPI Oléron (avenant) • PLH2 CCIO

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

Période		Etapes techniques SCoT	Documents cadres liés au SCoT
2017-2019	**4 Etudes « socle » : Etat Initial de l'environnement et « projet paysage »**	Analyse de la consommation foncière et des formes urbaines Etude Trame Verte et Bleue Plan Paysage Etat Initial de l'environnement	• SLGRI Littoral Charentais • SAGE Seudre (2018) • PPRN Oléron (2018) • PAPI Seudre (2018)
2014-2016	**Evaluation du SCoT 1 et identification des perspectives pour le SCoT 2**	• 6 commissions • 2 ateliers « scot et risques littoraux » Elaboration du Projet de territoire du PETR en parallèle	
2017-2021	**Actions de communication sur les enjeux auprès des acteurs locaux**	• 2 Résidences d'artiste « SCoT Land Art » (2019 et 2021) • 1 Résidence d'artiste : « Atlas sensible des jeunes du PMO » et « Radio Paysage » (2018) • Atelier du CREN (2016/2017) • « Littoral 2070 » Dolus, quel littoral pour aujourd'hui et demain ? (2017) et « LittoSim » (2016/2018 et Littosim Gen 2021/2023) • Rapport d'étonnement en coopération internationale et vidéo participative (2018)	

Ateliers SCoT Land Art - écoles primaires - carte mentale © Carole Marchais

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

Gouvernance du projet

Lancement de la révision le 30 mai 2013 – Mandat 2008-2014

Président du Syndicat mixte du Pays Marennes Oléron : **Mickaël VALLET,** Maire de MARENNES

Vice-présidents :

- Patrick MOQUAY : Maire de SAINT-PIERRE-D'OLERON, Président de la CCIO – Commission Développement Durable, démocratie participative
- Jean-Luc ROUSSEAU ; Maire de BOURCEFRANC-LE-CHAPUS, Président de la CCBM
- PhilippeVILLA ; Adjoint au Maire de DOLUS-D'OLERON
- Alain LATREUILLE ; Adjoint au Maire de LE GUA
- Annie CHARTIER ; Adjointe au maire de SAINT-GEORGES-'OLERON

Commission Aménagement/Urbanisme/Environnement sous la responsabilité de **Micheline HUMBERT** (Adjointe au maire de LE CHÂTEAU-D'OLERON), composée de :

- Mickaël VALLET ; Maire de MARENNES
- Francine BAUDIN ; Maire, SAINT-SORNIN
- Jean-Claude COULON ; Adjoint au Maire, LA BREE-LES-BAINS
- Maurice-Claude DESHAYES ; Adjoint au Maire, MARENNES
- Patrick TREUSSART ; Adjoint au Maire, SAINT-DENIS-D'OLERON
- Annick NORMANDIN ; Adjointe au Maire, DOLUS-D'OLERON
- Michel PARENT ; Maire, LE CHÂTEAU-D'OLERON
- Jean-Marie PETIT ; Maire, HIERS-BROUAGE
- Monique CHARRIER ; Adjointe au Maire, HIERS-BROUAGE
- Pierre PORTIER ; Maire, SAINT-JUST-LUZAC

Mandat 2014-2020

Président Syndicat mixte du Pays Marennes Oléron : **Mickaël VALLET** Président de la CCBM, Maire de Marennes

Vices présidents :

- Pascal MASSICOT ; Président de la CCIO, Maire de SAINT-TROJAN-LES-BAINS
- Grégory GENDRE ; Maire de DOLUS-D'OLERON
- Jean-Marie PETIT ; Maire de HIERS-BROUAGE
- Annie CHARTIER ; Adjointe au Maire de SAINT-GEORGES-D'OLERON
- Jean-Claude BLEMON ; LE-GRAND-VILLAGE-PLAGE
- Alain BOMPARD ; BOURCEFRANC-LE-CHAPUS

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

- Commission Aménagement/Urbanisme/Environnement sous la responsabilité de **Pascal MASSICOT,** Président de la CCIO, Maire de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

Composée de :

- Mickaël VALLET ; MARENNES, Maire, Président de la CCBM
- Jean-Michel MASSE ; SAINT-DENIS-D'OLERON, Maire
- Dominique DELATTRE ; LA-BREE-LES-BAINS
- Marie MOISSENKO ; SAINT-GEORGES-D'OLERON
- Micheline HUMBERT ; LE CHÂTEAU-D'OLERON
- MartineBELLOTTI ; LE GRAND-VILLAGE-PLAGE
- Ghislaine BEGU-LE-ROCHELEUIL ; SAINT-JUST-LUZAC, Maire
- Jean-Pierre MANCEAU ; SAINT-JUST-LUZAC
- Jean-Paul OLIVIER ; LE GUA
- Joël PAPINEAU ; SAINT-SORNIN, Maire
- Claude GAUDIN ; SAINT-SORNIN
- Jean-François LAGARDE ; NIEULLE-SUR-SEUDRE, Maire
- Sébastien ROBIN ; SAINT-GEORGES-D'OLERON
- Marie-Claude SELLIER MARLIN ; SAINT-PIERRE-D'OLERON
- Valérie AUCHER ; SAINT-TROJAN-LES-BAINS
- Sabrina HUET ; BOURCEFRANC-LE-CHAPUS
- Lucette PELISSON ; SAINT-SORNIN

Mandat 2020-2026

Président : **Michel PARENT**, Président de la CCIO, Maire de LE CHATEAU-D'OLERON

Vice-Présidents

Patrice BROUHARD ; LE GUA, Maire, Président de la CCBM ; VP en charge du SCoT

Thibault BRECHKOFF ; DOLUS-D'OLERON, Maire

Joël PAPINEAU ; SAINT-SORNIN, Maire

Le pilotage du SCoT est assuré par le bureau et le comité syndical. Par ailleurs, tous les maires et adjoints en charge de l'urbanisme sont invités aux commissions de travail. Ces commissions sont des espaces de discussions et de propositions.

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

Composition du comité syndical :

Fonction	Prénom	Nom	Commune	Suppléants
Maire	Claude	BALLOTEAU	MARENNES-HIERS-BROUAGE	Philippe MOINET
Maire	Ghislaine	BEGU-LE-ROCHELEUIL	SAINT-JUST-LUZAC	Jean-Pierre MANCEAU
Vice-Président	Alain	BOMPARD	MARENNES-HIERS-BROUAGE	Madame Sabrina HUET
Maire	Thibault	BRECHKOFF	DOLUS-D'OLERON	Philippe LAVAUD
Maire	Patrice	BROUHARD	LE GUA	Béatrice ORTEGA
Maire	Philippe	CHEVRIER	LA BREE-LES-BAINS	David BOSC
Maire	Joseph	HUOT	SAINT-DENIS-D'OLERON	Gérald FRAPECH
Maire	Joël	PAPINEAU	SAINT-SORNIN	Marie-Thérèse GRANDILLON
Maire	Michel	PARENT	LE CHÂTEAU-D'OLERON	Micheline HUMBERT
Maire Délégué	Jean-Marie	PETIT	MARENNES-HIERS-BROUAGE	Philippe LUTZ
Maire	Guy	PROTEAU	BOURCEFRANC-LE-CHAPUS	Jean-Marie BERBUDEAU
Maire	Dominique	RABELLE	SAINT-GEORGES-D'OLERON	Patrick LIVENAIS
Maire	Patrice	ROBILLARD	LE GRAND-VILLAGE-PLAGE	Martine BELLOTTI
Maire	François	SERVENT	NIEULLE-SUR-SEUDRE	Michel MANCEAU
Maire	Christophe	SUEUR	SAINT-PIERRE-D'OLERON	Françoise VITET
Maire	Marie-Josée	VILLAUTREIX	SAINT-TROJAN-LES-BAINS	Bruno GAILLOT

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

L'AXE 1 DU PADD : RELEVER LES DEFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Lors du débat sur le PADD en février 2022, le comité syndical a souhaité que cet axe soit placé en première position dans le document.

La pointe de Gatseau (en décembre 2022), est un des secteurs où l'érosion est la plus importante en Europe. © IODDE/CPIE.

Le dérèglement climatique est certainement l'enjeu transversal le plus prégnant pour les années à venir. Une ambition forte du projet de SCoT est de permettre à nos territoires de surmonter les aléas à venir (résilience) de façon exemplaire. Pour cela, il faut envisager l'urbanisme autrement et intégrer une démarche prospective prenant en compte les différents scénarios.

Le DOO traduit cette ambition par de nombreuses dispositions, notamment celles de la première partie.

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

DOO / PARTIE 1. PRESERVER NOS RESSOURCES NATURELLES EN RELEVANT LES DEFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Objectif 1. Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau

Objectif 2. Protéger les milieux aquatiques

Objectif 3. Préserver et restaurer les continuités écologiques

Objectif 4. Mieux prendre en compte les risques naturels

Objectif 5. Limiter l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances

Objectif 6. S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement durable en ressources minérales

Objectif 7. Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables

Objectif 8. Déchets : promouvoir l'économie circulaire

Des solutions alternatives étudiées : le Schéma Départemental d'adduction en eau potable ; la démarche « Charente 2050 ».

Dans l'objectif 1. Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau, le SCoT prévoit que la disponibilité de la ressource en eau potable, ainsi que les capacités d'assainissement, sont des conditions à l'extension de l'urbanisation. Il vise aussi à réduire l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement.

Le territoire du Pôle Marennes Oléron est dépendant d'une ressource en eau extérieure, mutualisée via le réseau littoral du département (alimenté par les usines de Saint-Hippolyte et de Coulonge-sur-Charente). Dans le SDAEP révisé en 2016, la ressource est jugée suffisante à l'année (hors pic estival) et des solutions sont avancées pour rééquilibrer le bilan besoins-ressources en période de pointe à l'horizon 2030. Pour autant, les études plus récentes annoncent à court et moyen terme une diminution de la ressource liée aux impacts du changement climatique. Le plan « Charente 2050 » l'a particulièrement mis en évidence et c'est pourquoi **le SCoT en tient compte en adoptant un principe de précaution**.

Des solutions alternatives étudiées : s'appuyer sur l'outillage réglementaire existant.

Dans l'objectif 2. Protéger les milieux aquatiques, le SCoT protège les zones humides qu'il s'agisse des vastes zones d'intérêt européen des marais de Brouage et de la Seudre, ou bien d'espaces plus restreints avec une grande importance locale : petites zones humides, cours d'eau et leurs abords, bocage…

Les milieux aquatiques sont déjà couverts par des protections réglementaires fortes, souvent associées à des outils de gestion, en particulier zones Natura 2000 des marais de Brouage et de la Seudre, parc naturel marin,

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

réserves naturelles… **En plus de relayer ces dispositifs, le SCoT protège donc les zones humides d'intérêt plus local.** Ce choix rejoint les préconisations de l'étude Trame Verte et Bleue réalisée en amont de l'élaboration du PADD et sur laquelle le DOO s'est largement appuyé. Il est également cohérent avec les dispositions des SAGE Seudre et Charente.

Des solutions alternatives étudiées : proposition de scénarios cartographiques de préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Hibou Moyen Duc - dune du Douhet © IODDE/CPIE

Dans l'objectif 3. Préserver et restaurer les continuités écologiques :

- Les réservoirs et les corridors de biodiversité sont préservés pour les milieux forestiers, les milieux ouverts, les milieux humides, les milieux littoraux et les milieux en transition.
- Les secteurs très sensibles font l'objet d'une attention renforcée : le canal Charente-Seudre, la zone humide boisée au sud de Le Gua, les espaces agricoles entre Luzac et Saint-Just, les marais doux sur l'île d'Oléron.
- Dans les espaces urbanisés, les projets d'aménagement prévoient des espaces libres végétalisés (nature en ville).

Les propositions de scénarios cartographiques de préservation de la TVB ont été établies au regard des enjeux conservatoires et d'aménagement du territoire (la note d'enjeux est en téléchargement sur le site web du PMO).

Le scénario minimaliste visait en priorité à empêcher de nouvelles dégradations de la TVB et donc à préserver sur le long terme le fonctionnement actuel. Ce scénario n'a pas été jugé suffisant au regard des actions déjà portées par les acteurs.

Le scénario ambitieux correspondait à un scénario de reconquête de la biodiversité, qui devrait permettre d'améliorer grandement le fonctionnement écologique du territoire. Ce scénario ambitieux n'a pas été jugé réaliste vu la difficulté à engager les actions de reconquête proposées sur les secteurs déjà urbanisés.

Le scénario intermédiaire visait une reconquête pragmatique de la biodiversité sur le territoire du PMO. C'est celui qui a été utilisé pour élaborer la stratégie de préservation et de reconquête de la biodiversité.

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

Le scénario intermédiaire est inclus dans le PADD et la stratégie qui en découle est totalement intégrée au DOO.

Des solutions alternatives étudiées : l'évitement de toutes les zones d'aléas submersion et le recul stratégique.

Dans l'objectif 4. Mieux prendre en compte les risques naturels, les choix d'aménagement intègrent les risques naturels sur le long terme. Pour l'aléa inondation, cela implique d'éviter l'urbanisation nouvelle dans les zones d'aléas, et d'adapter les aménagements existants. Pour l'aléa incendie, cela consiste à prévoir et mettre en œuvre les aménagements nécessaires. Pour l'aléa érosion, il s'agit d'éviter toute urbanisation dans les zones d'érosion du trait de côte.

Le territoire du SCoT est particulièrement vulnérable aux aléas submersion et érosion. Mieux prendre en compte les risques littoraux dans le SCoT révisé était une évidence dès le lancement de la révision, d'où la participation du territoire à l'AMI national « mieux prendre en compte les risques littoraux dans les SCoT »[1]. Après les tempêtes Martin en 1999 et Xynthia en 2010, l'Etat et les collectivités ont mis en œuvre des dispositifs de prévention et de gestion des risques littoraux. Ces dispositifs sont aujourd'hui opérationnels et les choix du SCoT s'appuient sur les PPRN, les PAPI, et la SLGBC de la CCIO.

Le principe d'éviter l'extension de l'urbanisation dans toutes les zones d'aléas submersion a été discuté. Il n'a pas été retenu en raison de la difficulté à justifier de cette contrainte avec des conséquences excessives pour l'urbanisation sur des zones qui sont déjà aménagées. Toutefois l**e SCoT prévoit l'adaptation de l'urbanisation concernée et ouvre des perspectives pour faciliter le recul stratégique (4.7). Il prévoit l'évitement pour les zones d'aléas forts et très forts à long terme.**

En ce qui concerne le retrait stratégique, le SCoT ne localise pas précisément les secteurs de recomposition spatiale. Un premier travail de recensement des zones basses urbanisées et non protégées à long terme a été réalisé en partenariat avec la DDTM, dans le but d'une étude prospective. La prise de compétence GEMAPI par les CC et l'engagement d'études complémentaires à leur échelle (études PAPI, SLGBC) ont rendu cette proposition à l'échelle du SCoT moins prioritaire. **Le SCoT2 a pu s'appuyer sur la construction des stratégies locales (études PAPI, stratégie marais, stratégie locale de gestion de la bande côtière, pour affiner le contenu de l'objectif 4 et identifier les secteurs d'enjeux qui y sont mentionnés (4.3 / 4.6/ 4.7).**

[1] Synthèse en téléchargement sur le site web du Pôle Marennes Oléron

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

Des solutions alternatives étudiées : l'éolien terrestre, les champs photovoltaïques, le SCoT valant PCAET.

Dans l'objectif 7, Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables, le SCoT soutient la sobriété énergétique dans l'urbanisme. Il prévoit des dispositions pour faciliter le développement de la production locale d'énergie renouvelable. L'installation des équipements de production (panneaux solaires en majorité) est encouragée dans les espaces déjà urbanisés, sous condition d'intégration paysagère et architecturale.

Les caractéristiques géographiques du territoire sont plutôt favorables à la production d'énergie solaire et éolienne. Les potentiels pour le bois-énergie et la méthanisation ne sont pas significatifs en l'état des technologies (sauf micro-équipement en lien avec un gisement ponctuel).

Globalement, le cadre réglementaire est incompatible avec les projets éoliens en discontinuité de l'urbanisation dans les communes littorales. Et de fait, les enjeux de protection des paysages et de préservation de la biodiversité sont particulièrement forts sur le territoire du SCoT (sites classés et inscrits, loi littoral, sites Natura 2000). **La question de l'éolien terrestre a néanmoins été discutée, dans la perspective d'un mix énergétique nécessaire à l'objectif TEPOS. En tenant compte du contexte réglementaire et des enjeux environnementaux, le SCoT poursuit la réflexion à plus long terme (7.3).**

Concernant le développement massif de la production d'énergie solaire photovoltaïque, le contexte réglementaire y est aussi défavorable en dehors des espaces urbanisés (protection des sites et loi littoral). Pour développer cette production, **le territoire mise donc en priorité sur des équipements installés sur les constructions** (y compris dans l'espace agricole lorsque ces constructions sont nécessaires à l'exploitation). Le SCoT intègre également une perspective de réutilisation des friches en discontinuité de l'urbanisation si le cadre réglementaire le permet.

La révision du SCoT croise l'élaboration du PCAET de l'ile d'Oléron. La fusion en un seul document n'a pas été une option car le Plan Climat ne couvrait pas tout le périmètre du SCoT. En revanche les éléments de diagnostic ont été partagés entre les deux démarches et les orientations ont été construites en étroite concertation technique.

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

L'AXE 2 DU PADD : GARANTIR L'ACCES A UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA POPULATION LOCALE

Lors du débat sur le PADD en février 2022, les élus du comité syndical ont souhaité mettre en avant l'urgence à mettre en œuvre des solutions collectives pour répondre aux besoins en logement de la population active.

Ecoquartier de la Marquina (en construction - 2022) – Marennes-Hiers-Brouage

La qualité de vie de nos territoires littoraux est un véritable critère d'attractivité et génère inévitablement des difficultés d'accès au logement pour la population locale, notamment pour les actifs. Notre enjeu est de recréer une offre de logements à l'année diversifiée et abordable, conciliant qualité de vie et développement de l'emploi local.

Le DOO traduit cette ambition dans plusieurs objectifs de la PARTIE 2 : MISER SUR UN DEVELOPPEMENT LOCAL RESPONSABLE ET SOLIDAIRE.

Objectif 11. Conforter une armature territoriale multipolaire

Les pôles principaux continuent à accueillir en priorité le développement urbain. Les pôles d'appui et les pôles de proximité sont maintenus et renforcés dans leurs fonctions. Toutes les centralités sont confortées.

Objectif 12. Répondre aux besoins en logements

La rénovation du parc ancien est une priorité.

La création de 200 logements par an est attendue, répartis entre les deux communautés de communes et entre les communes. Les objectifs de mixité sociale sont renforcés pour atteindre 50% de logement social, intermédiaire ou abordable dans les principales opérations de logements.

Des besoins spécifiques sont pris en compte pour les jeunes, les saisonniers, les personnes âgées, les gens du voyage…

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

Des solutions alternatives étudiées : Evaluation des besoins en logements.

Le territoire a choisi d'utiliser l'outil OTELO qui permet à la fois la traçabilité et le partage des éléments ayant guidé la décision.

NB : OTELO (Outil pour la TErritorialisation de la production de LOgements) a été développé par le Cerema pour le compte de la DGALN. Il a été mis à disposition par le CEREMA en 2022. Ses objectifs sont :

- **Proposer une** méthode d'évaluation des besoins en logement prenant en compte l'ensemble des composantes du besoin, actuel et à venir
- **Mettre à disposition des données** et indicateurs utiles pour appliquer cette méthode
- **Concevoir une application Web**, à destination des services centraux et déconcentrés de l'Etat, des collectivités territoriales et des partenaires publics, facilitant la mise en œuvre opérationnelle.

Les scénarios sont calculés pour le bassin d'habitat qui comprend la Communauté d'agglomération Royan atlantique (CARA), la CC de l'ile d'Oléron, et la CC du bassin de Marennes. Ils sont ensuite affinés à l'EPCI sur la CCIO et la CCBM.

La projection est établie à partir des données mises à disposition dans Otelo en 2022 (2017 est l'année de référence). L'horizon de projection est fixé à 2043 afin de couvrir une période de 20 ans après l'arrêt du SCoT.

Projections pour la CC du bassin de Marennes à horizon 2043

Les paramètres retenus pour le calcul de la projection sur la CCBM sont les suivants :

- Une diminution de la vacance en visant un taux de 6,5 % au terme de la période de projection (permettant les rotations des occupations dans le parc).
- La tendance à l'augmentation assez forte du parc de résidences secondaires sur la dernière période, notamment sur Bourcefranc-Le-Chapus et Marennes-Hiers-Brouage, (le ratio 2017 est de 14%. L'objectif est paramétré à 18%, plus bas que la projection tendancielle à 20% selon le rythme des 4 dernières années – source DGFIP).
- L'arrivée de nouveaux ménages à partir d'un scénario « POP-Central – MEN - Accélération », qui se rapproche le plus des tendances observées et des objectifs débattus par les élus.
- Le taux de restructuration annuel (0,36%) et le taux de disparition annuel (0,27%) des logements dans le parc existant sont maintenus selon le paramétrage initial (filocom 2017) car le détail de cette donnée n'est pas accessible pour les collectivités. Ces taux semblent toutefois assez élevés et les besoins pourraient être réévalués en fonction de la progression de la connaissance au niveau local sur ces phénomènes.

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

Résultats pour la CC du bassin de Marennes à horizon 2043	
Besoin total (sur 26 ans)	1733 (67/an)
Besoin en stock	203
Besoin en flux (y compris le « point mort »)	1530

Projections pour la CC de l'île d'Oléron à horizon 2043

Les paramètres retenus pour le calcul de la projection sur Oléron sont les suivants :

- La tension accrue sur le logement avec la volonté d'augmenter de quelques points la vacance pour faciliter les rotations dans le parc (objectif fixé à 6% à la fin de la période de projection),
- La volonté du territoire de ne plus augmenter le parc de résidences secondaires et de stabiliser voire diminuer la part de résidences secondaires dans le parc total en activant tous les leviers disponibles (appuyé par une tendance observée à la transformation de RS en résidences principales) - objectif fixé à 53 % (taux 2017),
- La volonté de conserver l'offre de service par le maintien et l'augmentation de la population locale avec une politique d'accueil envers les actifs (politique foncière volontariste pour produire du logement abordable, y compris en accession via des dispositifs de régulation des prix d'achat et de revente) – Application du scénario Population : Central/Ménage : Accélération.

Résultats pour la CC de l'Île d'Oléron à horizon 2043	
Besoin total (sur 26 ans)	3929 (151/an)
Besoin en stock	382
Besoin en flux (y compris le « point mort »)	3547

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

Opération de logements en construction en renouvellement urbain sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron –2022 - ©Pôle Marennes Oléron

Quantification des besoins en logements pour le SCoT2

Les projections obtenues avec l'outil OTELO ont été présentées en groupe de travail et les résultats ont été ajustés afin de prendre en compte les évolutions récentes constatées (augmentation du nombre de demandes d'autorisation de construire, tension accrue sur le marché de l'accession et déficit massif d'offre en locatif, augmentation du parc de résidences secondaires, inadaptation du parc ancien…).

Les objectifs de production moyenne annuelle retenus pour la période **2023-2043 sont de 4600 logements sur l'ensemble du périmètre de SCoT, soit 230 logements/an en moyenne, répartis entre les deux communautés de communes :**

- **Pour la CCBM : 80 logements/an**
- **Pour la CCIO : 150 logements/an**

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

Répartition des objectifs selon l'armature territoriale.

Le SCoT vise à **pérenniser une armature multipolaire. Il favorise l'équilibre entre les fonctions de centralité de chaque commune : emploi, habitat, commerces et services.** Les besoins en logements sont estimés à partir de l'année de référence du diagnostic et sont fixés par typologie de l'armature territoriale.

CC de l'ile d'Oléron		Logements 2018* (en % dans l'EPCI)	Besoin en logements entre 2018 et 2043 soit 25 ans (en % dans l'EPCI)
Pôle principal	Saint-Pierre-d'Oléron	7709 (25%)	938 (25%)
Pôle d'appui	Saint-Georges-d'Oléron Dolus-d'Oléron Le Château-d'Oléron	4481 (49%)	2250 (60%)
Pôle de proximité	Saint-Trojan-les-Bains Le-Grand-Village-Plage Saint-Denis-d'Oléron La-Brée-les-Bains	8204 (26%)	562 (20%)
TOTAL CCIO		31319 (100%)	3750 (100%)

*Source : INSEE RGP – données mars 2022

CC du bassin de Marennes		Logements 2018* (en % dans l'EPCI)	Besoin en logements entre 2018 et 2043 (en % dans l'EPCI), soit 25 ans
Pôle principal CCBM	Marennes-Hiers-Brouage	4190 (43 %)	700 (35 %)
Pôle d'appui CCBM	Bourcefranc-Le-Chapus Saint-Just-Luzac Le Gua	4481 (47%)	1100 (55 %)
Pôle de proximité CCBM	Saint-Sornin Nieulle-sur-Seudre	881 (9%)	200 (10%)
TOTAL CCBM		9552 (100%)	2000 (100%)

*Source : INSEE RGP – données mars 2022

Pour affirmer et conforter l'armature territoriale, le SCoT prévoit que les **objectifs de production de logements soient applicables dans le respect des différentes typologies, en prenant en compte le poids et les dynamiques démographiques de chaque commune, son niveau d'équipement, ses sensibilités environnementales et paysagères ainsi que les perspectives d'optimisation du bâti existant (DOO 12.1).**

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

La production de nouveaux logements prévue au DOO est programmée en deux phases (DOO 12.1) :

- La première décennie d'application du SCoT est la plus dynamique. Elle tient compte des évolutions déjà engagées : attractivité renforcée du littoral en période post-covid, vieillissement structurel qui accentue la décohabitation, diminution des ménages avec enfants, accroissement des séparations, projets en cours pour rééquilibrer l'offre en logements abordables (ZAC de la Marquina, ZAC Champlain, Opération de La Claircière).

- La deuxième décennie prévoit un rythme de production moins élevé. Elle devrait bénéficier des effets socio-démographiques liés aux projets réalisés sur la décennie précédente et des influences externes sur l'optimisation du parc de logements existants (réduction du nombre de RS sur Oléron, requalification de logements vacants…).

Il est également précisé dans le DOO que les besoins liés au repli stratégique des biens menacés par les risques littoraux peuvent modifier les estimations dans les prochaines années en introduisant une équation plus complexe à moyen/long terme (quantification des besoins de relocalisation, urbanisation « temporaire » dans les zones d'érosion…).

Autres dispositions contribuant à répondre aux besoins en logements pour tous.

Le marché de l'immobilier est en décalage avec la demande locale de logement abordable en résidence principale pour les actifs et pour les retraités.

Le prix et la rareté de la ressource foncière et immobilière d'une part, ainsi que l'inadaptation du parc ancien aux besoins contemporains (coûts de rénovation), constituent les principaux obstacles au développement d'un habitat diversifié et abordable. Si le constat est généralisé sur le territoire national, il est relativement fort sur le périmètre du SCoT, et prégnant sur Oléron.

L'enjeu pour le SCoT est de contribuer à un rééquilibrage entre l'offre et le besoin en logements dans l'ensemble du parcours résidentiel pour la population locale (jeunes, saisonniers, actifs, retraités).

Le DOO prévoit un panel d'actions coordonnées et mises en œuvre via les plans et programmes pour l'habitat, et les documents locaux d'urbanisme.

Le SCoT 2 renforce les dispositions du SCoT de 2005 en prescrivant un pourcentage minimum de logements sociaux, intermédiaires et abordables à réaliser dans toutes les opérations significatives.

Il prévoit aussi la mise en œuvre d'une stratégie foncière intercommunale en faveur de l'habitat. Les centralités et leurs abords sont des espaces stratégiques pour la mise en œuvre de cet objectif.

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

L'AXE 3 DU PADD : CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ECONOMIE NON DELOCALISABLE

Chenal et port de la Cayenne- Marennes-Hiers-Brouage.
© Arthur.Habudzik / Île d'Oléron – Marennes Tourisme

Ostréiculture, agriculture, tourisme balnéaire ou de nature, pêche : les filières traditionnelles liées à la géographie locale font la renommée du territoire et génèrent une attractivité sur le long terme. Notre enjeu est d'encourager leur développement et promouvoir leur excellence, tout en s'ouvrant aux nouvelles filières de la transition écologique.

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

Le DOO traduit cette ambition dans plusieurs objectifs de la **PARTIE 2. MISER SUR UN DEVELOPPEMENT LOCAL RESPONSABLE ET SOLIDAIRE.**

Objectif 13. Conforter les activités primaires

Objectif 14. Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement

Objectif 15. Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal

Objectif 16. Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps

Des solutions alternatives étudiées : le potentiel agronomique des terres ; la localisation des secteurs d'enjeux.

Dans l'objectif 13. Conforter les activités primaires, le SCoT protège les zones agricoles et aquacoles sans les localiser. Le renouvellement et la diversification des activités primaires sont soutenus.

La question de la prise en compte de la valeur agronomique des terres comme critère pour orienter les futures extensions urbaines a été abordée sur la base d'une cartographie intégrée au diagnostic agricole. Cette approche n'a pas été retenue pour prioriser les secteurs d'enjeu agricole, d'une par, en raison de la crainte du groupe d'acteurs associé à la démarche de « délégitimer » implicitement certains types d'exploitation qui ne correspondraient pas à une valeur agroéconomique théorique, et d'autre part en raison de la difficulté à appliquer la méthode sur des terres où le gradient de salinité joue un rôle important. C'est pourquoi une stratégie commune pour l'ensemble du territoire a été privilégiée, qui limite au maximum les extensions urbaines, indépendamment de la valeur agronomique. Cette option est cohérente avec la synthèse des enjeux mis en évidence par l'étude agricole.

Des solutions alternatives étudiées : le projet de zone commerciale à Le GUA.

Dans l'objectif 15. Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal, Le SCoT prévoit que les commerces et les services marchands s'installent prioritairement dans les centralités. La fonction artisanale des zones d'activités économiques est renforcée.

Dans la décennie précédente, la communauté de communes du Bassin de Marennes et la commune de Le Gua ont porté un projet de création d'une zone d'aménagement commercial de 10 ha située en vis-à-vis de la zone d'activité économique existante au carrefour des routes départementales 733 et 131. Ce projet compatible avec le SCoT1 est toujours inscrit dans le PLU actuel (2012) via un zonage UXa. Il était identifié dans le DAC du PMO (approuvé en 2013 et annulé en 2016) comme une polarité commerciale majeure. Les priorités d'aménagement commercial et de consommation foncière ont été largement discutées et revues depuis, et ce projet a été abandonné en 2014 au profit du développement des centralités et de l'optimisation des zones commerciales existantes.

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

Des solutions alternatives étudiées : L'extension de la ZAE Omégua (tranche 3)

Dans **l'objectif 16, Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE adaptable dans le temps**, les zones d'activités existantes sont optimisées, et certaines peuvent s'étendre de façon limitée. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité urbaine, environnementale et paysagère des projets.

La zone commerciale et artisanale du Gua est implantée au carrefour de plusieurs axes départementaux importants, vers Rochefort, Royan et Oléron. Il s'agit d'une polarité économique stratégique et ancrée depuis des décennies dans les habitudes du territoire, initialement à partir du magasin Soldoga.

La communauté de communes porte depuis plusieurs années un projet de requalification de la zone existante et d'extension en plusieurs phases sur des réserves foncières publiques. Une opération d'aménagement est en cours depuis 2017 (phase 1 et 2). **Les arbitrages lors de la définition des objectifs de réduction de la consommation foncière ont conduit à renoncer à la phase 3 pour permettre d'équilibrer l'offre en foncier industriel et artisanal sur Saint-Just-Luzac (extension de la zone des Huttes – Le Puits doux) après 2031.**

Extrait du support de présentation de la réunion de présentation du diagnostic agricole CA17/PMO- janvier 2022

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

L'AXE 4 DU PADD - AMELIORER L'ORGANISATION DES MOBILITES

Nos territoires ruraux, traditionnellement peu adaptés aux transports publics, sont caractérisés par un usage intensif de la voiture individuelle pour les habitants mais aussi pour les touristes. Pourtant, des alternatives existent et se développent : pistes cyclables, transports partagés, etc. Notre enjeu est de poursuivre la mise à disposition de solutions complémentaires et d'encourager les pratiques alternatives notamment grâce aux outils digitaux.

Le DOO développe particulièrement cette ambition dans l'objectif 17. Améliorer et diversifier les mobilités :

- Des aménagements sont prévus pour améliorer les conditions de circulation sur les routes.
- Le développement des solutions de transports en commun et de mobilités « décarbonées » est attendu. Le rôle des pôles locaux de mobilité de Saint-Pierre et de Marennes est renforcé. Deux autres pôles de mobilités pourraient émerger à proximité du viaduc et sur la commune de Le Gua.
- Les stratégies communales et les projets d'aménagement visent à rationnaliser l'offre de stationnement.
- Plusieurs projets d'itinéraires structurants pour les piétons et cyclistes sont prévus, par exemple un itinéraire rapide pour les vélos le long de l'axe départemental sur l'île d'Oléron.

Des solutions alternatives étudiées : l'écotaxe sur le viaduc d'Oléron ; la déviation de Brouage.

L'intensité de la fréquentation des sites touristiques en période de pointe (été et fins de semaine en mi- saison) génère des dysfonctionnements réguliers pour les infrastructures et des nuisances importantes sur le cadre de vie et l'environnement. Ces situations nécessitent de mobiliser des solutions complémentaires, en concertation avec toutes les structures compétentes pour mener des politiques publiques de transport et mobilité, et avec

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

les collectivités locales impactées par ces dysfonctionnements, ces nuisances, et par la mise en œuvre d'éventuelles solutions cohérentes avec les enjeux globaux de transition écologique.

Les questionnements en 2016 sur **le projet d'une écotaxe pour le viaduc d'Oléron** ont marqué le territoire jusque dans sa cohésion et dans la dynamique de projets à l'œuvre depuis vingt ans. Finalement, cette option n'a pas été retenue par le Conseil Départemental. **Le SCoT2 réaffirme les enjeux et soutient un renouvellement des pratiques en faveur d'un mix-mobilité qui met en avant les transports en commun et les mobilités actives**.

En 2019, lors de la construction du PADD V.1, les priorités suivantes sont identifiées pour les mobilités :

- *poursuivre le développement d'une offre saisonnière alternative à l'utilisation de la voiture solo (navettes estivales - y compris par voie maritime, stationnements vélos, autres parkings centraux puis navette)*
- *coordonner l'accueil des camping-caristes à l'échelon intercommunal*
- *rechercher et mettre en œuvre conjointement un panel de solutions pour limiter les périodes de saturation sur le pont d'Oléron*
- ***envisager la création d'une déviation de Brouage afin de préserver le patrimoine bâti et culturel de la citadelle, aujourd'hui dégradé par le trafic routier, notamment les poids-lourds.***
- *poursuivre le développement et équiper les itinéraires doux touristiques*

Au fil des discussions et compte tenu de l'importance des enjeux environnementaux sur la zone, **le projet de déviation de Brouage (sur une emprise foncière appartenant déjà au Département) n'a pas été retenu. En revanche des solutions alternatives restent à trouver et le DOO en fait mention dans l'objectif 17.**

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

L'AXE 5 DU PADD : PROTEGER NOS VALEURS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Marais et cité de Brouage © IODDE/CPIE

La mosaïque des milieux et des paysages de l'île d'Oléron et du Bassin de Marennes a façonné leur notoriété. L'enjeu de notre projet est de préserver les richesses naturelles locales tout en soutenant les occupations humaines du territoire. Pour cela, il est indispensable que tous les habitants en reconnaissent la valeur.

Cet axe est largement développé dans les trois parties du DOO. Il se décline par exemple dans les objectifs suivants, dont certains ont été tout particulièrement débattus au cours de la révision. C'est le cas notamment pour la réduction de la consommation foncière (obj.18) et la déclinaison de la loi Littoral (obj.20).

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

Objectif 3 Préserver et restaurer les continuités écologiques (cf. précédemment)

Objectif 10 Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire

Objectif 14 Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement

Objectif 18 Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation

Objectif 19 Partager des objectifs de qualité paysagère

Objectif 20 Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

Des solutions alternatives étudiées : les scénarios démographiques

Dans l'objectif 10. Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire, le SCoT inscrit un principe d'encadrement du développement en fonction des pressions exercées sur les ressources naturelles. En corollaire, l'objectif démographique est mesuré. Il est orienté vers un rééquilibrage social en faveur des jeunes et des actifs.

Trois scénarios démographiques crédibles ont été débattus lors des réunions de travail avec les élus. Sur la base de 37 615 habitants en 2017, dernières données disponibles à la date de l'analyse, les trois hypothèses contrastées situent l'objectif démographique entre 40 000 et 41 400 habitants à horizon 2040.

- **Hypothèse « zéro »** (projection linéaire de la tendance des dix dernières années sans prise en compte du ralentissement structurel et des facteurs extérieurs) = simulation d'une croissance à 0,4 % sur les deux EPCI (qui correspond au taux de croissance annuel moyen sur les deux dernières périodes de référence – INSEE 2007-2017).

  Cette hypothèse, qui s'approche du Taux de Croissance Annuel Moyen projeté en 2050 pour la Charente-Maritime (Insee, Omphale 2017, scénario central 2050) semble contredite par les données de l'INSEE en 2018 pour les deux communautés de communes. Elle n'intègre pas assez l'impact du vieillissement à horizon 2040.

- **Hypothèse « Rétro »** = projection intégrant des tendances de plus long terme conduisant à une croissance modérée.

  Ce scénario projette des dynamiques assez différenciées entre la CCBM et la CCIO. Selon cette projection, la population de la CCIO décroit à partir de 2020 alors que la population de la CCBM continue d'augmenter mais de façon de plus en plus modérée.

  Sources : Projection réalisée à partir des données du recensement général de la population effectué par l'INSEE en 2015 _ JLJeco/PMO 2018

- **Hypothèse « Corrigée »** = projection de trajectoires de migrations résidentielles/ transition démographique conduisant à une croissance ralentie sur les deux EPCI, avec une évolution annuelle moyenne de 0,3% (0,2% à partir de 2015 sur Oléron et à horizon 2040 sur l'ensemble du périmètre du SCoT).

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

Ce scénario est basé sur l'étude « démographie littorale » réalisée par le GIP Littoral Aquitain en 2020 pour tous les EPCI des SCoT littoraux à horizon 2040.

Si l'évolution est globalement positive pour les deux EPCI sur l'ensemble de la période, cette projection envisage une décroissance sur l'ile d'Oléron pour 2030-2040.

Sources : INSEE, RP 1968, 1999, 2010, 2015, C. Bergouignan - Université de Bordeaux), Rapport Démographie Littorale _GIP Littoral_2020

Les discussions sur les scénarios démographiques ont porté sur l'impact des politiques locales de l'habitat qui visent à mieux répondre à la demande de logement des actifs et des familles afin de fixer et d'attirer ces populations.

Ces stratégies de maintien et d'accueil de population ont aussi vocation à conserver l'offre de services à la population par effet de seuil démographique.

Pour l'île d'Oléron, le SCoT retient une hypothèse de croissance modérée par rapport à la décennie précédente et plus linéaire sur l'ensemble de la période, visant à ne pas perdre des habitants sur la période 2030-2040.

Ce scénario s'appuie sur les tendances de long terme et sur le constat d'une attractivité renforcée par la crise sanitaire en 2019-2020. Il s'appuie aussi sur les capacités du territoire à offrir aujourd'hui un bon niveau de service à la population, et à engager une politique locale de l'habitat volontariste.

Pour le Bassin de Marennes, l'objectif retenu correspond à l'évolution projetée dans l'étude du GIP Littoral Atlantique sur la démographie littorale, étendue à l'horizon 2043.

Avec cette perspective, le territoire intègre le tassement démographique observé sur les dernières années et l'augmentation très récente, et encore en cours, de l'offre en résidences principales sur les communes de Marennes-Hiers-Brouage, Le Gua et Saint-Just-Luzac, qui amènent de nouveaux ménages avec des profils diversifiés (non visible dans les données consolidées de l'INSEE à la date de l'analyse).

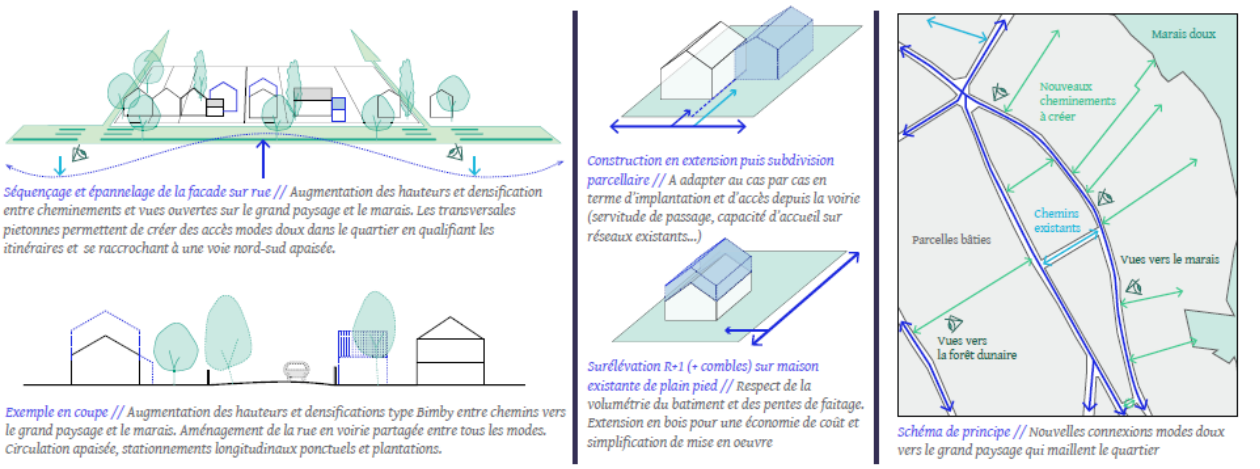
Les objectifs à 20 ans pour le SCoT sont les suivants :

- 23 300 habitants sur la CCIO en 2043 (environ 55 habitants/an en moyenne sur la période 2019-2043)
- 17 500 habitants sur la CCBM en 2043 (environ 85 habitants/an en moyenne sur la période 2019-2043)

	Trajectoire passée				Objectif retenu	
	Population		Taux de Variation Annuel Moyen		POP	Taux de variation annuel Moyen
	1999 (référence SCoT 1)	2019 (INSEE 2022)	2013-2019	sur 20 ans 1999-2019	2043	2019-2043
CCIO	20 009	21 972	0,1 %	0,5%	23 300	0,2%
CCBM	12 470	15 487	0,3 %	1,1 %	17 500	0,5 %
PMO	32 479	37 459	0,1 %	0,7 %	40 800	0,3 %

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

Des solutions alternatives étudiées pour réduire la consommation foncière.



Analyse de la consommation foncière et des capacités de mutation et de densification des espaces bâtis. ©Les Possibilistes

Dans l'objectif 18. Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation, le SCoT inscrit que la consommation foncière pour l'urbanisation est réduite d'au moins 50 % entre 2021 et 2031 (60 % sur Oléron et 40 % sur le Bassin de Marennes). Cette trajectoire vertueuse devra se maintenir et se renforcer entre 2031 et 2043. Si la première tranche de consommation n'est pas atteinte, la suivante ne pourra être entamée. Le SCoT relaie aussi l'objectif de « **zéro artificialisation nette** » en 2050.

Les acteurs locaux sont sensibilisés aux enjeux de l'étalement urbain, déjà largement réduit par des protections environnementales et paysagères qui s'appliquent depuis une dizaine d'années. Les sites classés et zones Natura 2000 couvrent la quasi-totalité des espaces NAF sur le périmètre du SCoT. De plus, les PPRN limitent assez fortement le développement de l'urbanisation. Enfin, une meilleure prise en compte de la loi littoral depuis le milieu des années 2010 contribue à éviter l'urbanisation diffuse. Plusieurs projets de renaturation, ponctuels, ont déjà été menés (post-Xynthia ; parcelles à camper, ancienne colonie de vacances…), et des réflexions plus globales sont engagées depuis plusieurs années : adapto (Conservatoire du littoral), stratégie trait de côte de l'ile d'Oléron, etc.

En parallèle, le territoire reste attractif et les élus souhaitent valoriser ses atouts en accueillant une croissance socio-économique mesurée (cf. précédemment).

Les études socles pour la révision du SCoT ont été lancées en 2016. Les enjeux environnementaux et paysagers étaient au cœur de la réflexion et la question foncière déjà très présente. Le volet foncier présente une analyse quantitative des évolutions à partir des données disponibles à ce moment-là : l'OCS-PMO pour les millésimes 2006-2010-2014. Au-delà de l'analyse quantitative, cette étude s'attache à expliquer les phénomènes décrits.

Elle montre notamment que l'artificialisation se développe majoritairement à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. Complétée par une analyse urbaine de chaque commune, elle examine des pistes de densification pour l'habitat par type de tissu bâti. Ces recommandations sont prises en compte dans la rédaction du DOO.

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

Les premiers travaux sur l'utilisation économe de l'espace dans le SCoT 2 s'appuyaient sur une hypothèse de réduction d'un tiers de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente.

Avec l'approbation du SRADDET en 2020, l'hypothèse du -50% a été évaluée en estimant que l'objectif serait plutôt réalisable à échéance 2040. Dans cette perspective, le territoire s'appuyait sur la reconnaissance de la sobriété existante sur la période de référence et sur l'opportunité d'accompagner la réalisation des projets déjà engagés ou inscrits dans les documents d'urbanisme sur la décennie 2020-2030. Les efforts s'accentuaient après 2030 (fin des projets en cours).

Dans le sillage de la loi climat et résilience, les ambitions ont été revues à la hausse avec un ralentissement beaucoup plus rapide. L'objectif de – 50% fixé pour 2040 est ramené à 2031.

Des freins de mise en œuvre ont été identifiés qui ne permettent pas d'aller au-delà de cet objectif sur la première période :

- Une consommation déjà réduite sur la décennie précédente par l'effet de nouvelles mesures de protection des espaces NAF (sites classés, PPRN) ;
- Des enjeux environnementaux (risques naturels, biodiversité), patrimoniaux et paysagers qui limitent la densification des espaces urbanisés ;
- Des ouvertures à l'urbanisation déjà engagées qui continueront de produire leurs effets sans possibilité de retour pendant quelques années ;
- La quasi absence de friches urbaines mobilisables ;
- Le taux de vacance très faible des logements qui n'en fait pas une variable d'ajustement ;
- Les leviers juridiques qui manquent pour encadrer les résidences secondaires et ainsi répondre aux besoins en logements à l'année dans les espaces déjà construits ;
- Le coût du renouvellement urbain et ses répercussions sur le prix des logements.

A compter de l'entrée en vigueur du SCoT, le territoire souhaite valoriser son engagement dans l'effort de réduction de la consommation foncière. Il s'efforce de répondre aux ambitions de la loi climat et résilience de 2021 en proposant des objectifs qui tiennent compte à la fois des enjeux environnementaux, des trajectoires passées, et des marges de manœuvre effectives dont disposent les élus locaux.

Ces choix sont orientés par la volonté des élus de répondre du mieux possible aux exigences législatives. Ils sont ambitieux car la consommation passée est faible sur les dix dernières années (après une période de consommation beaucoup plus importante dans les années 1980 à 2000). Ils appellent des arbitrages forts sur les occupations de l'espace autorisées en extension pendant toute la durée d'application du SCoT, et une réflexion sur le phasage de réalisation des projets pour se laisser des marges de manœuvre à moyen terme.

Le DOO précise que les PLU, pour apprécier le respect des objectifs de consommation d'espace, doivent adopter une méthode d'analyse permettant des comparaisons pertinentes entre les intentions affichées et les possibilités réellement offertes par le plan.

Pour répondre aux besoins d'urbanisation à plus long terme, et dans la perspective de l'absence d'artificialisation nette à horizon 2050, il sera nécessaire d'identifier à l'échelle de chaque EPCI les espaces de renaturation potentielle.

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

Le DOO prévoit que les PLU peuvent identifier des espaces de désartificialisation/renaturation en cohérence avec les connaissances sur les risques littoraux, avec la protection de la ressource en eau, et avec la préservation des continuités écologiques.

Les choix forts du projet de SCoT sur la réduction de la consommation foncière misent aussi sur le renouvellement des outils à disposition des collectivités. L'édito du PADD, rédigé à la demande du comité syndical pendant le débat sur les orientations du PADD le précise : *« (…) Nous sommes déjà à l'œuvre, même si nous sommes encore freinés par un cadre réglementaire et opérationnel qui ne nous permet pas d'innover. En affichant nos ambitions, nous appelons, sans plus attendre, nos partenaires (Etat, Région, Département) à nous aider à mettre en œuvre les transitions écologiques, sociales et économiques. (…) ».*

Caractérisation des objectifs de lutte contre l'étalement urbain

Le SCoT prévoit que **le développement résidentiel s'effectue majoritairement dans les espaces urbains existants**, et qu'une stratégie foncière propre à chaque intercommunalité accompagne des opérations de qualité.

Cette priorité s'appuie sur :

- les sensibilités environnementales et paysagères fortes qui limitent les possibilités d'extension des espaces urbanisés (site classé de l'ile d'Oléron, PPR, loi littoral) ;
- un repérage des espaces vacants dans les enveloppes urbaines (BD OCS NA-PIGMA et BD OCS-PMO), qui restent importants ;
- le processus de densification par découpage parcellaire déjà engagé dans le tissu pavillonnaire, qui nécessite cependant d'être mieux documenté et accompagné ;
- les politiques foncières en cours dans les communes et les intercommunalités.

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

Caractérisation des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces NAF.

Compte tenu de la réglementation applicable au moment de l'arrêt du document, le SCoT fixe des objectifs de réduction de la consommation foncière pour deux périodes.

- **La période 2021-2031** : en partie rétroactive, elle permet de mesurer la réalisation des objectifs pour la période de référence fixée par la loi Climat et Résilience.
- **La période 2023 -2043** : elle couvre la période d'application du SCoT.

Pour créer une passerelle entre ces deux objectifs chiffrés, le SCoT identifie une évolution moyenne annuelle entre 2021 et 2031, et entre 2031 et 2043 (pour couvrir toute la période d'application). Les moyennes annuelles permettent de faciliter l'appréciation de la compatibilité entre les documents d'urbanisme et sur des temporalités variables.

Sur la période 2021-2031, le projet d'aménagement et de développement durables prévoit de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'ENAF. Le DOO fixe un objectif maximal de consommation foncière à 80 ha.

L'effort est réparti entre la CCIO et la CCBM de la façon suivante :

- **CCIO = 4 ha/an.** Cette baisse de 5,5 ha/an correspond à une réduction de 58% par rapport au rythme annuel de la période de référence 2010-2020 (9,5 ha/an).
- **CCBM = 4 ha/an**. Cette baisse de 2,5 ha/an correspond à une réduction de 38% par rapport à la période de référence 2010-2020.

La répartition de cet objectif tient compte :

- des contraintes environnementales et paysagères qui limitent déjà l'urbanisation en extension et qui pèsent plus fortement sur Oléron,
- des projets d'extension de l'urbanisation qui sont soit réalisés depuis 2020, soit en cours de réalisation ou dont la réalisation est prévue dans les deux prochaines années.
    - sur Dolus-d'Oléron : réalisation de l'extension de la ZAE de la Jarrie
    - sur Saint-Pierre-d'Oléron : réalisation de l'extension du port de la Cotinière
    - sur Le Gua : réalisation de l'extension de la ZAE des justices, réalisation des tranches 1 et 2 de la ZAC Champlain
    - sur Marennes-Hiers-Brouage: réalisation des tranches 1 et 2 de la ZAC de la Marquina
    - sur Saint-Just-Luzac : réalisation d'une nouvelle STEP.

A partir de 2031, le SCoT prévoit une nouvelle baisse d'un tiers par rapport au rythme annuel 2021-2031, qui devrait amener l'enveloppe maximum de consommation foncière à environ 53 ha sur 10 ans, soit un rythme de 5,3 ha/ an.

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

	Surface maximum mobilisable (ha) 2021-2031		Surface maximum mobilisable (ha) 2031-2043		Surface maximum mobilisable 2021-2043
	CCBM	CCIO	CCBM	CCIO	PMO
TOTAUX	40 ha/10 ans (4 ha/an)	39 ha/10 ans (4 ha/an)	33 ha/22 ans (3 ha/ an)	31 ha/22 ans (3 ha/an)	143 ha /22 ans (6,5 ha/an)

Sur la période 2023-2043, et dans l'épure des objectifs définis ci-avant, le SCoT fixe un objectif maximal de consommation foncière de 128 ha.

Cette enveloppe est estimée en appliquant les rythmes moyens annuels définis ci-avant (8 ha/an entre 2023 et 2031 et 5,3 ha/an entre 2031 et 2043 à l'échelle du SCoT**). Elle correspond à un objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 53 % à compter de la date d'arrêt par rapport à la période de 10 ans précédant cet arrêt.**

Bâti traditionnel de bourgs et de villages. © Arthur Habudzik / Île d'Oléron – Marennes Tourisme

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

Articulation entre les objectifs du DOO et les besoins identifiés au diagnostic

La consommation foncière est envisagée pour faciliter la réponse aux besoins suivants :

- **Produire des logements et des équipements de proximité induits par les objectifs démographiques retenus.**
- **Continuer à accueillir et permettre la diversification des entreprises y compris agricoles et aquacoles.**
- **Améliorer les infrastructures d'intérêt intercommunal : sécurisation et amélioration de l'axe principal « la dorsale », de Le Gua à Saint-Denis-d'Oléron, littoral (digues et ports), mobilités douces, eau et assainissement.**

Tableau récapitulatif par période, par EPCI, par typologie.

	Surface maximum mobilisable (ha) 2021-2031		Surface maximum mobilisable (ha) 2031-2043		Surface maximum mobilisable 2021-2043
	CCBM	CCIO	CCBM	CCIO	PMO
Développement résidentiel	24 ha	30 ha	20 ha	21 ha	95 ha
Développement économique	10 ha	4 ha	8 ha	4 ha	26 ha
Equipements	6 ha	5 ha	5 ha	6 ha	22 ha
TOTAUX EPCI	40 ha/ 10 ans	39 ha/10 ans	33 ha/12 ans	31 ha/12 ans	144 ha/22 ans
RYTHME ANNUEL PMO	79 (7,9ha/an)		64 (5,3/an)		6,5/an

Surface maximum mobilisable : ces surfaces correspondent à l'augmentation maximale admissible des espaces urbanisés au détriment des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, que ceux-ci se trouvent à l'intérieur des enveloppes urbaines ou pas. Le suivi des consommations foncières s'effectue à partir du millésime 2020 de la BD-OCS-NA.

Pour le développement résidentiel

Pour répondre aux besoins identifiés, le territoire doit produire plus de 5000 logements sur la période (230 logements/an), abordables et diversifiés, sans augmenter la vulnérabilité en zone de risques littoraux. En parallèle, le territoire pourrait être amené à prévoir des espaces nécessaires à la relocalisation des logements et des activités impactés par les risques littoraux accentués par le dérèglement climatique.

Pour concilier réduction de la consommation foncière et production de nouveaux logements, le SCoT prévoit que le développement résidentiel se réalise prioritairement au sein des enveloppes urbaines existantes, sur des

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

espaces déjà urbanisés (notamment les espaces de « vacant urbain »). **Il fixe un objectif de production de 65% des nouveaux logements en densification sur Oléron et 50% sur la CCBM (obj.18.2).**

Il appelle également à la poursuite des actions entreprises par la collectivité pour améliorer l'habitat.

En corollaire, il fixe un objectif de densité minimum (brute) pour les opérations d'aménagement d'ensemble en extension de l'enveloppe urbaine, adapté en fonction des configurations locales :

- Sur la CCBM : 22 logements/ha
- Sur la CCIO : 30 logements/ha

SURFACES MAXIMUM MOBILISABLES POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL PAR EPCI

Surface maximum mobilisable : ces surfaces correspondent à l'augmentation maximale admissible des espaces urbanisés au détriment des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, que ceux-ci se trouvent à l'intérieur des enveloppes urbaines ou pas. Le suivi des consommations foncières s'effectue à partir du millésime 2020 de la BD-OCS-NA.

	Surface max mobilisable 2021-2031	Surface max mobilisable (ha) 2031-2043	Surface max mobilisable (ha) 2021-2043
CCBM	24 ha	20 ha	44 ha
CCIO	30 ha	21 ha	51 ha
Total PMO	54 ha	41 ha	**95 ha**

Dans les premières versions discutées, les objectifs pour le développement résidentiel sont répartis par communauté de communes. Au fil de la co-construction du projet, ces objectifs se sont affinés et se déclinent par niveau de l'armature territoriale pour assurer notamment la cohérence avec les besoins en logement.

REPARTITION DES SURFACES MAXIMUM MOBILISABLES POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL PAR TYPOLOGIE DE L'ARMATURE TERRITORIALE ET PAR CC

Surface max mobilisable (ha)		2021-2031	2031-2043	Total 2021-2043
CCBM	Pôle principal	8 ha	8 ha	16 ha
	Pôles d'appuis	12 ha	9 ha	21 ha
	Pôles de proximité	4 ha	3 ha	7 ha
TOTAL CCBM		**24 ha**	**20 ha**	**44 ha**

Surface max mobilisable (ha)		2021-2031	2031-2043	Total 2021-2043
CCIO	Pôle principal	8 ha	5 ha	13 ha
	Pôles d'appuis	16 ha	13 ha	29 ha
	Pôles de proximité	6 ha	3 ha	9 ha
Total CCIO		**30 ha**	**21 ha**	**51 ha**

Surface maximum mobilisable : ces surfaces correspondent à l'augmentation maximale admissible des espaces urbanisés au détriment des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, que ceux-ci se trouvent à l'intérieur des

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

enveloppes urbaines ou pas. Le suivi des consommations foncières s'effectue à partir du millésime 2020 de la BD-OCS-NA.

Les franges d'urbanisation de Hiers et la ceinture agricole et naturelle – Marennes-Hiers-Brouage 2022- Groupe de travail « Paysages », OGS du Marais de Brouage.

Pour le développement économique

Le territoire doit permettre l'amélioration et l'optimisation des ZAE existantes, en intégrant mieux les contraintes environnementales (biodiversité, eau, risques naturels).

Les besoins en foncier économique dédié concernent des entreprises artisanales, industrielles, aquacoles et agricoles qui nécessitent des emprises foncières importantes et/ou dont la présence est soit incompatible avec la proximité d'habitation(s), soit liée à l'exploitation et la mise en valeur des espaces NAF.

Pour le développement économique, le projet prévoit :

- de préserver les possibilités d'installations d'entreprises artisanales et industrielles sur du foncier déjà urbanisé ;
- de ne pas créer de nouvelle ZAE sur des espaces NAF.

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

- de permettre une optimisation des espaces existants avec possibilité d'extension pour répondre à des besoins spécifiques ;
- l'extension des ZAE de Le Gua, de Marennes, de Dolus (la Jarrie), en cours, entre 2021 et 2031 ;
- l'extension n°5 de la Jarrie – 2 ha – après 2031, en fonction des besoins et du potentiel mobilisable sur les autres ZAE ;
- l'extension de la ZAE des Huttes – 3 ha – après 2031, en fonction des besoins et du potentiel mobilisable sur les autres ZAE ;
- le SCoT prévoit également une enveloppe foncière mobilisable pour les constructions et aménagements qui sont nécessaires à la valorisation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers : aménagements liés à l'exploitation agricole et aquacole, hébergements touristiques ou saisonniers spécifiques…

SURFACES MAXIMUM MOBILISABLES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PAR EPCI

Surface maximum mobilisable (ha)	2021-2031	2031-2043	Total 2021-2043
CCBM	10 ha	8 ha	18 ha
CCIO	4 ha	4 ha	8 ha
Total PMO	14 ha	12 ha	**26 ha**

Surface maximum mobilisable : ces surfaces correspondent à l'augmentation maximale admissible des espaces urbanisés au détriment des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, que ceux-ci se trouvent à l'intérieur des enveloppes urbaines ou pas. Le suivi des consommations foncières s'effectue à partir du millésime 2020 de la BD-OCS-NA.

Extension en cours de la zone de la Jarrie – Dolus d'Oléron 2022 –©mairie de Dolus.

Pour les équipements

En matière d'équipements, le projet vise à répondre aux besoins identifiés à court/moyen terme et pour lesquels les équipements sont déjà programmés ou en cours :

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

- relocalisation de la déchetterie du Bournet sur la CCBM (le site d'origine sera renaturé) ;
- développement de sites de stockage et de recyclage des déchets, notamment professionnels (BTP, activités primaires…) ;
- réalisation d'une nouvelle Step à Saint-Just-Luzac ;
- aménagements de réseaux d'assainissement dans le Sud de l'île d'Oléron, ;
- amélioration de l'axe routier départemental.

Par ailleurs, il prévoit une marge de manœuvre à plus long terme pour répondre à des besoins structurels (extension des cimetières, amélioration de voirie, accueil des gens du voyage…)

SURFACES MAXIMUM MOBILISABLES POUR LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS PAR EPCI

Surface max mobilisable (ha)	2021-2031	2031-2043	Total 2021-2043
CCBM	6 ha	5 ha	11 ha
CCIO	5 ha	6 ha	11 ha
Total PMO	11 ha	11 ha	**22 ha**

Surface maximum mobilisable : ces surfaces correspondent à l'augmentation maximale admissible des espaces urbanisés au détriment des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, que ceux-ci se trouvent à l'intérieur des enveloppes urbaines ou pas. Le suivi des consommations foncières s'effectue à partir du millésime 2020 de la BD-OCS-NA.

Synthèse des choix de réduction de la consommation d'ENAF dans le projet de SCoT révisé

→ L'évolution des espaces urbanisés sur la période 2010-2020 représente 159 ha (BD-OCS-NA), soit un rythme de 16 ha/an en moyenne. Par rapport à cette période, le projet fixe un **objectif de diminution de 50 % du rythme annuel pour la décennie 2021-2031.** La consommation foncière maximale est fixée à 80 ha, soit un rythme moyen de 8 ha/an.

Après 2031 et jusqu'en 2043, le projet fixe un nouvel objectif de diminution d'un tiers du rythme d'artificialisation par rapport à 2021-2031. Sur cette période, le SCoT définit une enveloppe foncière maximale de 64 ha (soit un rythme moyen de 5,3 ha/an projeté sur 12 ans).

Ces objectifs sont déclinés par secteur de l'armature territoriale.

→ **Les objectifs quantitatifs s'entendent en complémentarité et en soutien des objectifs d'amélioration qualitative de l'urbanisation, et d'adaptation des modes d'habiter.**

Le territoire s'inscrit dans une trajectoire ZAN à 2050 : au-delà de réduire la consommation foncière pour l'urbanisation, il s'agit de valoriser la qualité des projets d'aménagement en préservant dès à présent les sols et les continuités écologiques.

→ Le SCoT prévoit que les objectifs et modalités de suivi sont précisés lorsque la réglementation nationale et les référentiels associés évoluent (clause de revoyure).

→ Les objectifs retenus pour le SCoT2 sont ambitieux compte tenu des dynamiques existantes à la date d'arrêt du projet. Ils impliquent de revoir les perspectives d'extension envisagées dans les EPCI avant l'arrêt du SCoT.

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

Des solutions alternatives étudiées pour la loi Littoral : les différentes approches pour caractériser les agglomérations, villages, et autres secteurs déjà urbanisés.

Clocher de Marennes et marais de la Seudre -
© Arthur Habudzik / Île d'Oléron – Marennes Tourisme

Dans **l'objectif 20, concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »**, il est indiqué que l'extension de l'urbanisation est possible uniquement en continuité des agglomérations et villages localisés par le SCoT. La densification (sans extension) est possible sous condition pour d'autres secteurs déjà urbanisés.

La caractérisation et la localisation des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés ont été effectuées à partir de l'exploitation des données sur les caractéristiques locales de l'urbanisation, d'une analyse des textes réglementaires et de la jurisprudence.

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

Depuis 2018, l'analyse et les propositions ont été largement discutées dans plusieurs groupes de travail qui associent les élus, les techniciens des collectivités et ceux des services de l'Etat.

Les éléments de doctrine administrative[2] et de jurisprudence ont d'abord été utilisés comme cadre de référence pour identifier les agglomérations et les villages ainsi que les autres secteurs déjà urbanisés.

C'est ainsi que le critère « nombre et densité significatifs de constructions » est apparu comme le critère déterminant, celui qui fonde la définition de l'urbanisation existante.

Dans le SCoT, l'appréciation de ce critère s'appuie sur une analyse des caractéristiques locales :

- Exploitation cartographique de la donnée « occupation du sol à grande échelle » et du cadastre (PCI vecteur) : **il s'agit d'un traitement informatique automatisé permettant de délimiter des enveloppes urbaines (cf. ci-après).**
- Contrôle des résultats par photo interprétation et repérages terrain. Ce contrôle mobilise :
  - les données géoréférencées thématiques (routes, réseaux AEP…),
  - la connaissance « terrain » des acteurs locaux : les services instructeurs notamment (permettant d'éviter les confusions de certains postes de la BD_OCS avec les groupements de cabanes ostréicoles, sièges d'exploitations agricoles, colonies de vacances, campings …).

[2] Le gouvernement a publié une instruction pour expliciter les modalités d'application de la loi Littoral. Des fiches techniques sont mises à disposition pour rappeler les principes fondateurs de la loi Littoral. cf. instruction du 07 décembre 2015 et fiches techniques.
La jurisprudence a établi que les critères de nombre et densité significatifs sont les caractéristiques prioritaires des agglomérations et de villages existants (Arrêt « commune du Lavandou », 2006, CE 275924 ; Arrêt « Porto Vecchio », 2015, CE 372531).

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

Méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines

Définition : l'enveloppe urbaine est un ensemble morphologique cohérent délimité à partir du contour extérieur des espaces majoritairement bâtis, qui peut incorporer des enclaves non-bâties significatives.

L'enveloppe va ainsi comprendre les parcelles bâties, mais aussi le réseau viaire ou encore certains espaces non-artificialisés, tels que les parcs aménagés ou les dents creuses. Héritage de l'histoire des lieux, les espaces urbanisés peuvent se trouver éclatés en plusieurs « villages » à l'intérieur des limites communales. Les écarts (composés d'un ou de quelques bâtiments isolés) et les groupements de bâti spécifiques (cabanes ostréicoles), ainsi que les campings sont exclus lorsqu'ils ne sont pas entourés de bâti.

Sources : PCI Etalab janvier 2023 ; OCS PMO 2021

Mise à jour des données : à chaque nouveau millésime de l'OCS PMO.

Calcul de l'indicateur :

- Sélection des bâtiments du PCI intersectant les polygones des postes suivants de l'OCS :

NIV 3 - 111 - Tissu urbain continu (= 1111 - tissu urbain compact + 1112 tissu urbain aéré (= 11121 bâti mitoyen + 11122 bâti individuel dense)
NIV 4 - 1121 - Regroupement de bâti (= 11211 - bâti individuel semi-continu + 11212 - bâti individuel sous boisement)
NIV4 - 1124 - Bâti collectif
NIV 5 - 11231 - Camping
NIV5 - 12111 - Bâtiments industriels et artisanaux en zone d'activité
NIV5 - 12112 - Bâtiments agricoles à proximité des habitations
NIV4 - 1212 - Zones commerciales
NIV5 - 12141 - Autres équipements collectifs : (hôpitaux, écoles, bâtiments administratifs, etc.)
NIV5 - 12143 - Espaces bâtis des colonies de vacances
NIV4 - 1421 Bâtiments des équipements sportifs et de loisir (1421)

- Création de buffers de 25 m autour des bâtiments et fusion de ceux-ci pour créer des polygones
- Couper les polygones de fusion avec les cours d'eau (OCS PMO) pour repérer les ruptures d'urbanisation "naturelles" (TVB)
- Erosion de 15 m du résultat de la fusion pour être au plus près des limites du bâti.

NB : cette méthode permet de repérer les bâtis éloignés de moins de 50 mètres les uns des autres.

- "Boucher les trous" (DonutHoleExtractor - FME) afin d'obtenir des enveloppes urbaines (limite extérieure des espaces bâtis).

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

- Supprimer les enveloppes qui contiennent moins de 10 bâtis : seuil défini empiriquement après identification automatique de ces espaces par filtrage puis « terrain » sur plusieurs communes pour qualifier un échantillonnage
- Photo-interprétation des enveloppes urbaines de moins de 30 bâtis pour supprimer celles qui ne sont pas desservies par des réseaux AEP et/ou structurées par des réseaux viaires ou par des espaces communs.
- Photo-interprétation : supprimer les enveloppes urbaines qui correspondent à des regroupements de bâtiments aquacoles (OCS poste 12111).

Commentaire : attention aux évolutions du PCI en 2023 (retenu pour le millésime 2021), couche des enveloppes utilisée pour définir les villages/agglo/sdu de la loi littoral. La couche “bâtiments” du PCI n’est pas régulièrement mise à jour par la DGFIP.
Par exemple, pour l’enveloppe urbaine de Saint-Trojan-les-Bains : l’opération de plus de 20 de logements Allée Monplaisir, réalisée en 2018, n’apparaît pas.

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

Motifs paysagers des espaces urbanisés

En complémentarité, le Plan Paysage du Pays Marennes Oléron (étude 2016-2019[3]), en dessinant les différentes facettes de l'urbanisation et du tissu urbain sur le territoire, a apporté des clés de compréhension des résultats issus du traitement statistique.

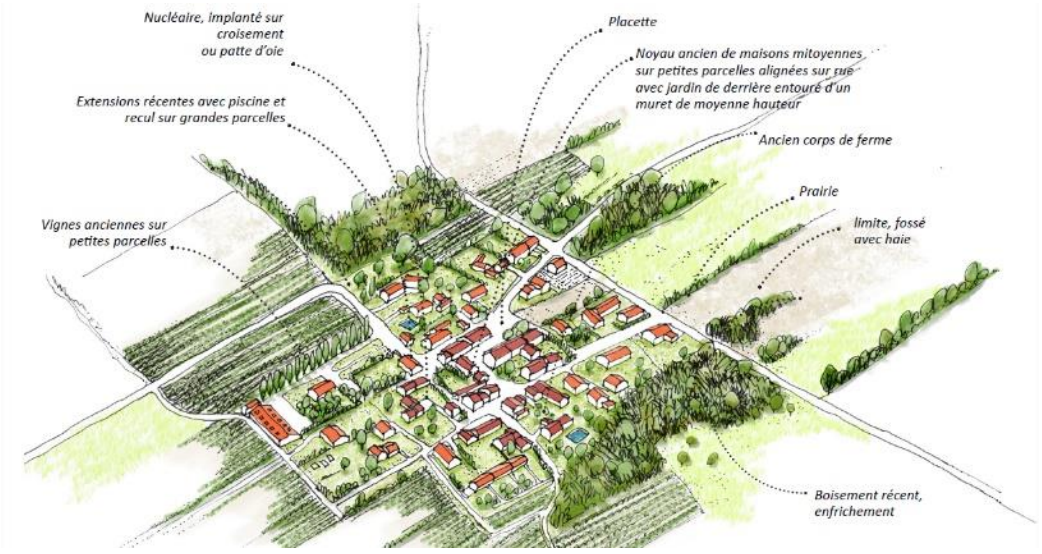
Les trois exemples suivants montrent des espaces urbanisés constitués de bâtis de différentes époques, qui sont agglomérés autour d'un noyau ancien villageois, et qui présentent le caractère d'une agglomération ou d'un village.

Ile d'Oléron « Centre bourg ancien » : Saint-Pierre, Dolus etc. Plan de paysage Marennes Oléron-2019
© cabinet de curiosité

[3] Tous les documents sont disponibles sur le site web du Pôle Marennes Oléron, rubrique « Le SCoT »

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

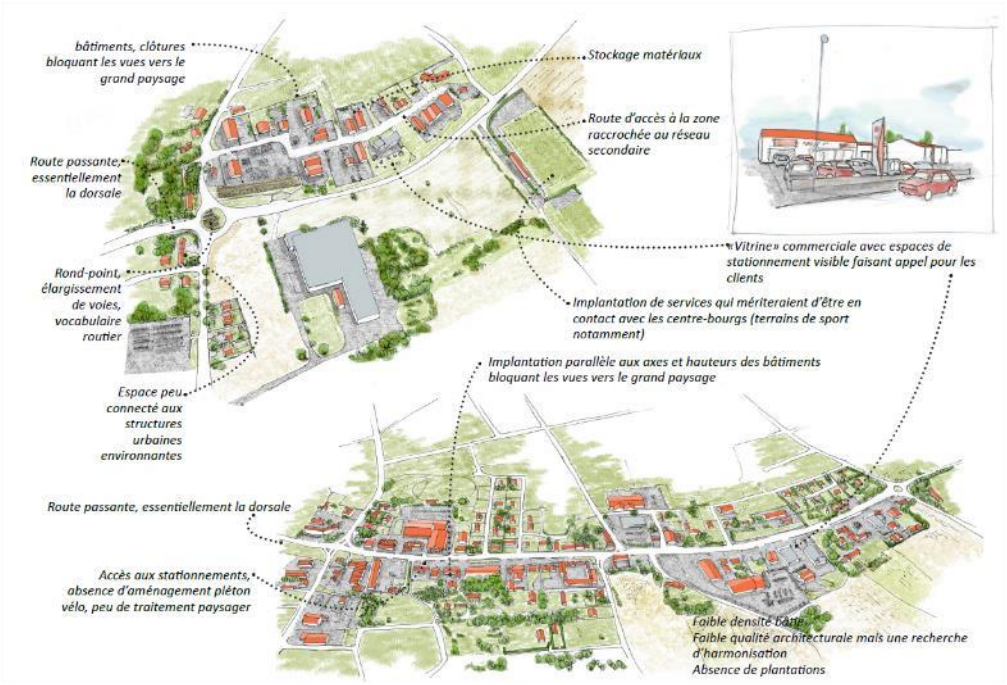
Bassin de Marennes, « centre bourg protestant » : Luzac, Souhe, etc. Plan de paysage Marennes Oléron 2019 © cabinet de curiosité



Ile d'Oléron « villages » : Sauzelle, Arceau, etc. Plan de paysage Marennes Oléron 2019 © cabinet de curiosité

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

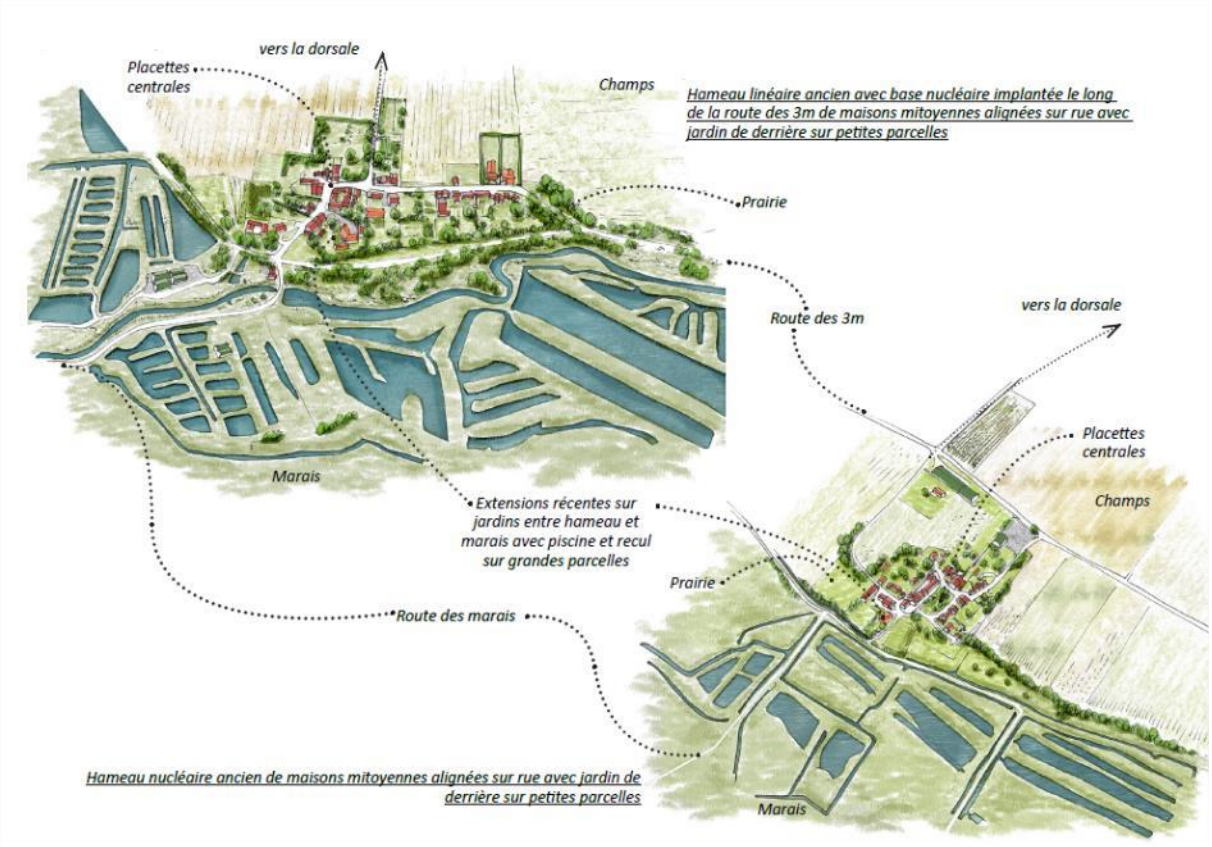
Par ailleurs, les espaces d'activités ou encore des extensions urbaines linéaires, qui se sont développés en périphérie et qui sont désormais intégrés dans la zone urbanisée, présentent eux-aussi une densité significative localement. L'enjeux sur ces espaces est bien une optimisation et une requalification.



Zones artisanales et commerciales, loties et linéaires. Plan de paysage Marennes Oléron 2019
© cabinet de curiosité

Les deux exemples suivants illustrent le principe d'implantation des « petits villages », avec un nombre de bâtis plus faible mais où l'urbanisation est organisée « en épaisseur » autour d'un réseau d'espaces communs (voirie, placettes). **Ces espaces présentent généralement les caractéristiques d'un Secteur Déjà Urbanisé.**

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



Villages/Hameaux en bordure du marais.
Plan de Paysage Marennes Oléron 2019 © cabinet de curiosité

En concertation avec les communes et les services de l'Etat, le PMO a défini la caractérisation des villages, agglomérations et SDU (délibération du comité syndical en 2021).

Le document a été mis à disposition des communes et c'est sur cette base que s'est appuyé le DOO. Les seuils ont été ajustés en cohérence avec la jurisprudence récente, et une mise à jour des enveloppes urbaines a été réalisée pour prendre en compte l'actualisation de la BD_OCS et du cadastre (cf. précédemment la méthodologie de l'enveloppe urbaine).

Comme prévu par le code de l'urbanisme, les secteurs qui auraient les caractéristiques d'un SDU mais qui sont situés en espaces proches du rivage ne sont pas repérés par le SCoT. Il s'agit des zones bâties de la Perrotine à Saint-Pierre d'Oléron (le chenal fait coupure d'urbanisation), et de la Perroche, à Dolus (la zone de camping fait coupure d'urbanisation).

Nota bene : Le DOO précise que ce n'est pas parce qu'un espace sera reconnu comme agglomération ou village, qu'il doit ou peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation dans le PLU. De la même manière, les constructions nouvelles dans un « SDU », si elles ne sont pas interdites par principe, ne sont pas autorisées systématiquement.

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

En effet, les possibilités d'urbanisation et/ou de construction en densification s'apprécient au regard de l'ensemble de la réglementation (loi littoral, SCoT, PLU, PPRN, etc.), en prenant en compte toutes les prescriptions du SCoT (gestion économe de l'espace, préservation de la biodiversité, des paysages, prise en compte des risques naturels...).

ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le projet tient compte notamment de la préservation des espaces remarquables du littoral, de l'existence de risques littoraux (submersion marine particulier), des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, forestières et maritimes, et des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels et du rivage. Dès lors, le SCoT s'interroge sur les ressources potentiellement impactées par son projet, et les réponses apportées aux atteintes les plus importantes. Cette démarche s'inscrit dans l'approche systémique mobilisée sur l'ensemble du processus de révision et rejoint les conclusions de l'évaluation environnementale.

Le tableau suivant apporte une vision synthétique des liens entre les dispositions du SCoT et la pression exercée par l'urbanisation sur les ressources territoriales.

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

Domaines d'intervention du SCoT	Axes de Développement Durable			
	Préservation des ressources et des fonctionnalités naturelles	Cohésion sociale, solidarité et épanouissement de tous	Lutte contre les causes du changement climatique	Adaptations au changement climatique
Développement urbain/ Consommation foncière	Consommation de ressources et sols	Les consommations foncières visent les rééquilibrages en faveur des actifs et jeunes. Augmentation des objectifs de production de logements	La consommation foncière participe aux causes	Les secteurs à risque sont évités Les continuités écologiques sont préservées. Aménagements moins perméables
	Baisse d'au moins 50 % de la consommation pour 2021-2031 Objectif ZAN 2050, sobriété Les milieux naturels sont considérés et préservés Nature en ville Limitation à la capacité d'alimentation et gestion de l'eau		Les services écosystémiques sont reconnus (puits de CO_2)	
			L'armature doit éviter des déplacements et des émissions de CO_2	
Développement économique	Soutien aux filières primaires et au tourisme responsable	Localisation préférentielle des commerces et services en centralité Optimisation foncière et amélioration qualitative des ZAE	Tourisme responsable, circuits courts, aquaculture	
Habitat et mixité sociale	Démographie en hausse (modérée)	Nouvelles formes urbaines, espaces communs, logements actifs et saisonniers	Innovations Rénovations	
Déplacements et mobilité	Pédagogie, sensibilisation	Vers des modes doux, collectifs, solidaires, attractifs (jeunes).	Baisse des émissions de CO_2 et des nuisances	Solutions multimodales, plus résilientes
	Risque de dérangements			
Nuisances et Risques	Les services écosystémiques sont reconnus et préservés	Secteurs à risques évités Aménagements sécurité, résilience		Vision de long terme Réduction de l'exposition, repli
Paysage	Coupures d'urbanisation, paysages naturels	Paysage comme outil de sensibilisation et de citoyenneté	Paysages évolutifs (panneaux solaires, rénovations, bâtiments bioclimatiques, mobilités douces…)	Paysages évolutifs (zones de submersion, aménagements temporaires…)

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

DU SCOT 1 AU SCOT 2

Le contenu du SCoT approuvé en 2005

	SCoT 2005		
	DIAGNOSTIC/Enjeux	**PADD**	**DOG**
Démographie et Habitat	• Enrayer l'accroissement du déséquilibre dans la structure de la population afin de limiter son vieillissement. • Limiter et réguler la construction de résidences secondaires parasitant le marché immobilier. • Augmenter la production de logements locatifs, en particulier publics, pour satisfaire l'ensemble de la population. • Mettre en place une politique foncière permettant aux collectivités d'agir efficacement.	• Sauvegarder l'habitat permanent, diversifier l'offre en logements et réguler le marché. • Développer l'habitat locatif conventionné. • Intervenir de manière volontariste sur le foncier. • Conserver et maintenir la qualité des espaces urbains centraux.	• La majorité des zones à urbaniser des PLU devront faire l'objet d'opérations d'ensemble favorisant la densité et la mixité. • Toute opération significative devra comporter 25 % de locatif conventionné, dont 15 % de locatif social, sauf à mettre à disposition de la collectivité 15 % de la superficie. • La consommation d'espace pour l'habitat dans les PLU à l'horizon 2020 fera l'objet d'une superficie maximale. **!!! enveloppe foncière maximale 2005-2020 = 1294 ha, dont CCIO = 766 ha, et CCBM = 528 ha.**
Economie	• Maintenir le tissu d'entreprises tout en le diversifiant. • Canaliser et mieux gérer l'accueil des entreprises en s'appuyant sur les intercommunalités. • Etaler dans le temps la saison touristique et mieux coordonner les actions. • Diversifier les productions agricoles et anticiper les mutations du secteur. • Offrir des formations alternatives plus proches des besoins locaux, et aider à la transmission d'entreprises.	• Conforter les filières traditionnelles. • Diversifier l'économie secondaire et tertiaire. • Equilibrer et diversifier de façon mesurée les commerces de la grande distribution. • Consolider et créer des activités touristiques en lien avec l'évolution des modes de vie. • Améliorer le niveau de qualification des jeunes.	• Rééquilibrage territorial des activités par la création de nouvelles zones intercommunales. • Confortement du commerce de centre-ville et limitation du développement de centres commerciaux. • Contrôle du nombre d'emplacements dans l'hôtellerie de plein air en favorisant la qualité et l'innovation des projets. • Maîtrise du devenir des colonies de vacances.

	SCoT 2005		
	DIAGNOSTIC/Enjeux	**PADD**	**DOG**
Déplacements	• Définir et hiérarchiser les renforcements nécessaires d'un réseau routier ayant atteint sa capacité d'accueil maximale. • Développer un projet multimodal attractif et diversifié par le développement de l'offre et la mise en place de mesures coercitives. • Assurer la cohérence entre les politiques de déplacements et celles de développement urbain.	• Coordination des politiques de déplacements et d'urbanisme par : ○ la maîtrise de la croissance du trafic, ○ la réduction du développement sur des secteurs saturés, ○ le déploiement des offres alternatives à l'automobile, ○ l'aménagement et l'amélioration du réseau routier.	• Mise en place de l'Ecotaxe sur le viaduc d'Oléron. • Gestion et tarification du stationnement. • Intégration des modes de déplacement alternatifs dans les projets d'urbanisme. • Réservation d'emprise pour les infrastructures (plateforme multimodale, création de pistes cyclables, éventuelles déviations). • Etude d'un système de transport collectif interne au territoire.
Environnement	• Maîtriser la fréquentation humaine des milieux les plus fragiles. • Maintenir les activités agricoles et ostréicoles dans les marais. • Entretenir et restaurer le réseau hydrographique. • Gérer de manière conservatoire les petits marais doux. • Lutter contre le mitage des marais par les structures de loisirs. • Appliquer la réglementation en matière de pêche à pied.	• Protéger les espaces d'intérêt du Pays. • Mettre en œuvre les mesures prévues dans le document d'objectifs Natura 2000 des dunes et forêts d'Oléron. • Développer les mesures contractuelles permettant une gestion conservatoire des espaces naturels.	• Délimitation des espaces à préserver (carte réglementaire). • Encadrer l'application de la loi Littoral par les PLU (espaces remarquables, proches du rivage, coupures d'urbanisation). • Canalisation les flux touristiques dans les espaces naturels fragiles. • Poursuite des acquisitions foncières dans les espaces les plus sensibles. • Etablissement et suivi de plan de gestion des espaces naturels.
Nuisances et risques	• Maintenir une eau de qualité satisfaisante pour la conchyliculture (et la baignade). • Gérer globalement la ressource en eau sur le Bassin versant de la Seudre.	• Mettre en œuvre une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau au niveau local. • Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques majeurs.	• Relance de l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seudre. • Augmentation de la capacité de traitement des stations d'épuration et valorisation des boues.

	SCoT 2005		
	DIAGNOSTIC/Enjeux	**PADD**	**DOG**
	• Lutter contre les risques d'inondation sur les points bas de l'Ile. • Gérer le recul du trait de côte dû à l'érosion marine.	• Engager une politique énergétique durable. • Eviter l'exposition aux nuisances sonores.	• Gestion globale des eaux pluviales, en cohérence avec les SCoT des territoires voisins. • Définition d'un plan énergétique local et mise en œuvre de mesure d'efficacité énergétique dans les projets et les équipements publics.
Paysage	• Préserver l'identité des noyaux urbains anciens. • Accompagner l'évolution du patrimoine ostréicole (cabanes, marais). • Mieux protéger les richesses bâties et paysagères. • Améliorer les perceptions depuis les routes principales. • Définir les vocations des terres agricoles à l'abandon. • Réhabiliter les zones littorales dégradées. • Choisir et prioriser les outils de protection.	• Protéger les zones de fort intérêt paysager. • Préserver les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels. • Réhabiliter les zones perturbées ou dégradées. • Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager.	• Protection des zones de fort intérêt paysager. ▪ Préservation des grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels. ▪ Réhabilitation des zones perturbées ou dégradées ▪ Protection et valorisation du patrimoine bâti et paysager (classement et inscription de sites et monuments, ZPPAUP, PLU).

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

Les bilans du SCoT

Analyse des résultats de l'application du schéma, réalisée en 2015

2005-2015 **ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT**		
Orientations du SCoT	Indicateurs utilisés	Analyse des résultats de l'application du SCoT ➔ perspectives
PROTECTION DES PAYSAGES	• *Surfaces et localisation des espaces remarquables dans les PLU* • *Règles de constructibilité pour les bâtiments aquacoles* • *Outils de protection du patrimoine paysager* • *Zonages dans les zones dégradées*	✓ Classement effectif dans les PLU des « espaces remarquables » désignés par le SCoT (à plus de 80%). ➔ Actualisation du schéma requise sur la déclinaison de la loi Littoral (évolution de la jurisprudence nationale et de la doctrine locale). ✓ Faible impact des orientations du SCoT sur les espaces urbanisés mais des « guides » (chartes) mis en œuvre en cohérence avec les principes du schéma : affichage publicitaire (PMO), architecture (PMO), jardin durable (CCIO), aménagement des rues commerçantes (CCIO). ✓ Des questionnements qui s'affirment sur la conciliation des objectifs de protection paysagère et : • Le maintien en usage des espaces naturels. • L'adaptation des constructions aux dérèglements climatiques. • Le développement des énergies renouvelables. ➔ Élaboration programmée d'un « Plan Paysage » avec déclinaison en plans d'action Pays, CCBM et CCIO.
PROTECTION DES ESPACES NATURELS	• *Périmètres des sites N2000 et état d'avancement des DOCOB* • *Parcelles à camper sur l'ile d'Oléron*	✓ Forte couverture par les zonages N2000 et politiques locales de gestion en cours (Communautés de communes, Conseil Départemental, Conservatoire du Littoral, Associations). ✓ Persistance des parcelles à camper illégales. Outil d'observation mis à disposition des communes en 2011. Limite d'action du SCoT. ➔ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) élaboré en 2015. Nécessité d'actualiser le schéma pour décliner la trame et verte et bleue dans le SCoT et les PLU.
PREVENTION DES RISQUES	• *Avancement des documents de cadrage* • *Évolution de la capacité de traitement des STEP*	✓ Peu d'effet du SCoT sur les thématiques « Eau » et « Risques » (renvoie à la réglementation existante), mais des évolutions positives proches des objectifs : • Augmentation de la capacité des réseaux d'assainissement en lien avec les développements prévus de l'urbanisation. • Généralisation des études « eaux pluviales ». • Relance des SAGE Charente et Seudre.

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

2005-2015 ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT		
Orientations du SCoT	Indicateurs utilisés	Analyse des résultats de l'application du SCoT ➔ perspectives
	• *Espaces artificialisés concernés par les risques littoraux* • *Projets de développement des énergies renouvelables*	• Pas d'augmentation notable des surfaces artificialisées dans les zones à risques (PPR-2004). ✓ Emergence de politiques locales de développement des énergies renouvelables (communautés de communes). ➔ Nouveaux éléments de cadrage « Eau » et « Risques » à prendre en compte. ➔ Démarche en cours sur la prise en compte des risques littoraux dans la révision du SCoT (appel à projet national).
ORGANISATION DE L'ESPACE	• *Localisation des constructions récentes* • *Protection des espaces agricoles* • *Surfaces ouvertes à l'urbanisation*	✓ Des extensions urbaines qui se situent bien en continuité des noyaux d'urbanisation existants en 2005, avec des fragilités à surveiller (campings, équipements publics). ✓ Protection effective des espaces naturels et agricoles dans les PLU. ✓ Développement maitrisé de l'urbanisation au-delà de ce que prévoit le SCoT (très faible consommation des enveloppes attribuées). ➔ Revoir les objectifs de consommation économe de l'espace (loi Grenelle2) et analyser le potentiel de densification dans le tissu bâti existant (loi ALUR).
HABITAT	• *Évolution de la population* • *Production de résidences principales* • *Production de logements locatifs sociaux* • *Règles de mixité sociale dans les PLU*	✓ Objectifs démographiques atteints sur la CCIO et dépassés sur la CCBM. ✓ Production de logements globalement conforme aux prévisions (un peu sous-estimées pour la CCBM et surestimées pour la CCIO ; le tout s'équilibre). ✓ Pas d'outil réglementaire pour maitriser le développement des résidences secondaires sur Oléron mais une stabilisation de la production. ✓ Un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur chaque communauté de communes qui décline le SCoT. ✓ Des outils réglementaires (servitudes logement) diversement utilisés dans les PLU mais un principe acquis de réalisation de logements sociaux. ✓ L'effort de production de logements sociaux est important et a permis de maintenir la part de ces logements dans le parc total, mais il ne permet pas de l'augmenter. ✓ Des freins opérationnels sur le logement social (manque de bailleurs).

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

2005-2015 ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT		
Orientations du SCoT	Indicateurs utilisés	Analyse des résultats de l'application du SCoT ➔ perspectives
		➔ Actualisation du SCoT nécessaire, à articuler avec la révision des PLH.
DEPLACEMENTS	• *Croissance du trafic routier et accidentologie* • *Gestion du stationnement touristique sur Oléron* • *Développement des transports alternatifs* • *Aménagements routiers de l'axe central*	✓ Stabilisation du trafic et de l'accidentologie. ✓ Développement très important des itinéraires cyclables. ✓ Accompagnement du covoiturage (aires de stationnement dédiées). ✓ Faible offre de transports en commun hors saison. ✓ Travaux de déviation sur l'axe central non réalisés, écotaxe non mise en place. ✓ Un Plan Global des Déplacements sur la CCIO mais pas de stratégie à l'échelle du pays.
DEVELOPPEMENT DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, ET LOCALISATION DES ACTIVITES	• *Évolution du nombre d'emplacements de campings* • *Localisation des zones d'activités économiques* • *Remplissage des zones d'activités (taux et rythme)*	✓ Objectif de stabilisation du nombre d'emplacements de camping sur Oléron sur Oléron non réalisés (augmentation) mais pas de création de nouveaux campings. ✓ Problèmes de compatibilité avec le SCoT pour installer de nouvelles aires d'accueil des camping-cars. ✓ Réalisation de la zone d'activité économique (ZAE) intercommunale prévue sur Oléron (Zone des 4 moulins - 2015). ✓ Faible correspondance entre la localisation et les surfaces de zones d'activités prévues au SCoT et la réalisation de ces zones sur la CCBM. Des questionnements sur le développement des pôles commerciaux. ✓ DAC intégré au SCoT en 2013. Pas de recul sur son application.

En 2015, on observe des résultats plutôt positifs sur la réalisation des objectifs et des orientations du SCoT du Pays Marennes Oléron. Parallèlement, l'analyse des résultats met en exergue un besoin d'actualisation sur la plupart des thèmes.

Elle conduit également aux observations suivantes :

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

Sur les aspects méthodologiques

➔ Les orientations du Document d'Orientations Générales (DOG) sont parfois incantatoires ou non ciblées sur des leviers d'action réglementaires, ce qui limite leur portée.

➔ L'évaluation du schéma n'était pas prévue au départ et il est difficile de mesurer les résultats de son application.

Sur les aspects thématiques

➔ Les politiques de protection environnementale et paysagère sont bien engagées et rassemblent les acteurs. Le SCoT pourra évoluer en prenant appui sur cette dynamique pour compléter ses objectifs et orientations (Paysages, Trame verte et bleue).

➔ Les formes du développement observé depuis 2005 posent question par rapport aux objectifs affichés par le SCoT : réserves foncières surévaluées et non consommées, zones d'activités, secteurs d'accueil de population, politique des déplacements. Le SCoT pourrait évoluer pour repositionner son PADD sur des ambitions de développement communes. Il pourra s'appuyer sur la construction du projet de territoire du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR).

Cette analyse confirme la nécessité de réviser le schéma de cohérence territoriale en poursuivant la démarche engagée par la délibération du Comité syndical de mai 2013.

Par ailleurs elle s'accorde avec la proposition, qui est issue de l'autoévaluation « développement durable » de la stratégie d'aménagement du territoire restituée aux élus du comité syndical en juin 2015, d'intégrer aux objectifs de la révision les 4 cibles d'amélioration suivantes :

1. Réinterroger les politiques locales des transports et déplacements au regard de toutes les finalités du développement durable.

2 - Conforter les objectifs de cohésion sociale (habitat-transport notamment).

3 - Retravailler le projet de développement économique et d'aménagement commercial au regard des objectifs de développement durable (valorisation des marais, renforcement des centralités, agriculture durable …).

4 - Intégrer la lutte et l'adaptation au dérèglement climatique (localisation du développement, formes urbaines, végétation, architectures…).

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

Mise à jour de l'analyse des résultats de l'application du SCoT en 2021.

Orientations du SCoT 2005- Document d'Orientation Générale	Analyse des résultats de l'application du SCoT en 2021 (délibération du 26/11/2021)
Protection des paysages (Loi littoral et protection du patrimoine paysager)	● Des protections réglementaires très fortes et pérennes ont été instaurées pour le grand Paysage depuis 2011 (sites classés). ● La déclinaison de la loi « littoral » dans les PLU a été renforcée en 2011 et depuis 2016 (nouvelle doctrine de l'Etat et guide de bonnes pratiques en Charente-Maritime) ➔ Les principes de déclinaison de la loi Littoral à inscrire dans le SCoT 2 ont été présentés en comité syndical le 9 juillet 2021. ● Les PLU, au fil des modifications et révisions, renforcent leurs exigences urbaines, architecturales, environnementales et paysagère pour les aménagements et les constructions. ● Les deux CdC se sont positionnées pour mieux prendre en compte les enjeux paysagers dans les projets d'aménagement, y compris dans les espaces urbains (Chartes : paysagère et architecturale, de qualité des rues commerçantes, règlements des nouvelles ZAE). ● La qualité paysagère est reconnue comme une valeur fondatrice des projets de territoire intercommunaux : Oléron 2035, Grand Projet Marais de Brouage, PNR des marais du littoral Charentais. ● Le Plan Paysage du PMO (2019) propose des orientations de qualité paysagère à intégrer dans le SCoT2.
Protection des espaces naturels Intérêt écologique ; fréquentation touristique, préemption foncière, acculturation	● Le Plan de gestion du Parc Naturel Marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis a été validé en 2018. ● Les DOCOB des 5 sites Natura 2000 « terrestres » sur le périmètre sont tous validés. ● Les fonctionnalités écologiques sont plutôt bonnes et des actions de préservation/restauration sont engagées/prévues/faisables (étude Trame Verte et Bleue PMO 2019, développement des acquisitions foncières via les ENS du Département et le Conservatoire du Littoral, politique de gestion et protection des espaces naturels par les CdC : stratégies marais, reconquête des friches agricoles, renaturation de la pointe de Chassiron etc.). ● Persistance des situations de « parcelles à camper » héritées des décennies précédentes sans augmentation des surfaces depuis 2006 (données occupation du sol – PMO – 2006 à 2018). ● Développement des actions de communication et de sensibilisation à la préservation de l'environnement auprès des acteurs locaux et du grand public par les CdC et leurs partenaires. ● Refonte du SRCE dans le SRADDET approuvé en Mars 2020.
Prévention des risques	● Adaptation des capacités des STEP : mise en conformité récente de la STEP de Le Gua (2017). Création de STEP à Saint-Just-Luzac (2021), projet de déplacement et adaptation des capacités de la STEP de Le Grand-Village-Plage. ● Prise de compétence GEMAPI par les deux EPCI. ● Approbation du SAGE Seudre en 2018, et du SAGE Charente en 2019. ● PAPI Oléron labellisé en 2012 et prolongé en 2018 – PAPI Seudre labellisé en 2017. PAPI

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

Orientations du SCoT 2005- Document d'Orientation Générale	Analyse des résultats de l'application du SCoT en 2021 (délibération du 26/11/2021)
	Brouage en cours (PAPI d'intention en 2020). ● Nouveaux documents de cadrage réglementaires : PPRN sur toutes les communes de l'Île d'Oléron (approuvés en 2018), porter à connaissance sur les communes de la CCBM. ● Adoption d'une stratégie locale de gestion de la bande côtière sur la CCIO, Projet Adapto sur la CCBM. ● Engagement des CdC sur une politique énergétique durable, avec une démarche TEPOS et un PCAET en cours sur Oléron.
Organisation de l'espace	● Environ 168 ha ont été artificialisés depuis 2006 (date d'entrée en vigueur du SCoT, 68 ha sur la CCBM et 100 ha sur la CCIO, principalement en extension de l'urbanisation existante. **! Le SRADDET a fixé un objectif de réduction de 50% du rythme de l'artificialisation entre 2020 et 2030 pour la Région Nouvelle Aquitaine.** **! La loi Climat et résilience fixe un objectif national de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, à décliner dans les SRADDET, les SCoT, les PLU (NB : la définition de l'artificialisation n'est pas la même que celle utilisée aux paragraphes précédents.)**
Habitat	● Les objectifs démographiques sont, en moyenne, dépassés à l'échelle du PMO. Ils le sont largement sur la CCBM et à l'inverse sont en deçà des prévisions sur la CCIO. ○ PMO 2018 : 37 528 (Insee 2021) → objectif 2020 du SCOT 2005 : 37 000 hab. ○ CCIO 2018 : 22 092 (Insee 2021) → objectif 2020 : 23 500 hab. ○ CCBM 2018 : 15 436 (Insee 2021) → objectif 2020 : 13 500 hab. ● Évolutions résidentielles : la prévision de 18 600 résidences principales au PMO en 2020 est quasiment atteinte avec 18 489 résidences principales en 2018 (Insee 2021). La production de logements (résidences principales) est globalement conforme aux objectifs. ● Évolution du parc locatif social : ○ 188 logements sociaux construits (2010-2019). ○ Le taux d'équipement en logement social passe de 4.0 % à 4.6 % entre 2011 et 2016. Les objectifs du SCoT sont déclinés dans les politiques locales de l'habitat de chaque CC. Forte implication des collectivités pour faciliter la production de logements sociaux. Effort de production permettant un maintien de la part de ces logements dans le parc de résidences principales. ● Usage quasi-généralisé des règles de mixité sociale dans les PLU (servitude logement abordable). ● Politique de maîtrise foncière publique sur Oléron engagée en 2021 pour faciliter la production de logements abordables.
Déplacements	● Augmentation du trafic routier (2014-2018) et stabilisation globale de l'accidentologie (2010-2019). ● Augmentation du linéaire cyclable sur les deux EPCI. Très fort développement sur la CCIO. ● Mise en œuvre d'un plan global de déplacement sur la CCIO depuis 2012 (dont navette estivale)

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

Orientations du SCoT 2005- Document d'Orientation Générale	Analyse des résultats de l'application du SCoT en 2021 (délibération du 26/11/2021)
	et prise de compétence mobilité en 2020. Pas de stratégie locale de mobilité sur la CCBM. Compétence Région depuis 2020. ● Aménagements pour le covoiturage sur les axes départementaux. ● Projet de voie cyclable « Transoléronaise » le long de l'axe départemental entre Bourcefranc-Le-Chapus et Saint-Denis d'Oléron en cours de programmation.
Développement de l'équipement commercial et artisanal, et localisation des activités	● Stabilisation du nombre de campings (entre 2009 et 2019) et du nombre d'emplacements de camping (passe de 13 638 à 13 623 entre 2013 et 2021). ● Taille moyenne des ZAE en augmentation (environ 4 ha en 2005 et 8 ha en 2021). ➔ DAC de 2013 annulé en 2016. ➔ Objectif partagé par les CdC et les communes de maitriser l'urbanisation commerciale en privilégiant le renforcement des centralités et l'amélioration des zones existantes. ➔ À horizon 2040, pas de réserve foncière pour une nouvelle ZAE sur la CCIO et des réserves très maitrisées sur la CCBM (extension de la ZAE de Le Gua et de Saint-Just-Luzac « Les Huttes »).

Ces bilans du SCoT (approuvé en 2005) expliquent qu'aucune disposition n'a été conservée dans sa rédaction antérieure, soit parce que la réglementation nous incite à traiter la thématique de manière différente, soit parce que le contexte local et les enjeux ont évolué.

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

CONCLUSION

Ateliers SCoT Land Art – 2021.
© Carole Marchais.

Le SCoT 2 marque une certaine rupture avec les choix d'urbanisation des cinquante dernières années. Le projet vise à concilier la protection patrimoniale et environnementale avec une réponse, socialement juste, aux besoins des populations locales en logements, en emplois et formation, en équipements et en services.

Aujourd'hui, la responsabilité de réduire l'exposition aux risques naturels est un facteur important qui limite l'urbanisation puisqu'une grande partie du territoire peut s'avérer particulièrement sensible aux aléas, à court, moyen ou long terme.

Par ailleurs, la préservation des paysages, des équilibres naturels, et de l'authenticité du territoire a été élevée en priorité. En effet la qualité de l'environnement est le choix indispensable du développement local. Toutes les activités et les économies en dépendent fortement.