



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du schéma de  
cohérence territoriale (SCoT) du Pôle Marennes-Oléron (17) porté  
par le pôle d'équilibre territorial rural Marennes-Oléron**

n°MRAe 2024ANA2

dossier PP-2023-14844

**Porteur du Plan** : Pôle d'équilibre territorial rural Marennes-Oléron  
**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : le 10 octobre 2023  
**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : le 23 octobre 2023

## Préambule

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 10 janvier 2024 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

*Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Cédric GHESQUIERES, Patrice GUYOT, Pierre LEVAVASSEUR, Elise VILLENEUVE, Didier BUREAU, Jérôme WABINSKI.*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Étaient absents ou excusés : Raynald Vallée, Cyril GOMEL, Jessica MAKOWIAK, Freddie-Jeanne RICHARD*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pôle Marennes-Oléron (17) porté par le pôle d'équilibre territorial rural (PETR) Marennes-Oléron.

Le projet de SCoT concerne les communautés de communes de l'île d'Oléron (CCIO) et du Bassin de Marennes (CCBM), soit une population totale de 37 459 habitants d'après les données de l'INSEE de 2019. Il doit se substituer au SCoT du Pays Marennes-Oléron approuvé le 27 décembre 2005 sur le même périmètre.



Territoire du SCoT du pôle Marennes-Oléron (source : rapport de présentation, volet 5, p.14)

Les enjeux du SCoT sont liés d'une part à la proximité du territoire avec les pôles structurants à l'échelle du département de Rochefort, Royan et de La Rochelle ; et d'autre part à sa situation particulière d'interface entre des milieux terrestres et marins liés fonctionnellement à l'estuaire de la Gironde. Le territoire du SCoT se situe à cet égard au cœur du Parc Naturel Marin *Estuaire de la Gironde et Mer des pertuis*.

Le territoire se caractérise par son attractivité liée aux activités littorales (tourisme, aquaculture, pêche) et par la prégnance de milieux naturels présentant de forts enjeux de conservation (notamment les vastes zones humides des marais de Brouage et de la Seudre).

Le projet de SCoT repose sur l'hypothèse d'une population de 40 800 habitants à horizon 2043, ce qui représente une croissance de 0,3 % par an au cours des 20 prochaines années. Il prévoit la production de 5 750 logements supplémentaires sur la période 2018-2043, soit 230 logements en moyenne par an dont 150 pour la communauté de communes de l'île d'Oléron et 80 pour la communauté de communes du Bassin de Marennes.

En matière de développement économique, le projet vise à conforter les activités existantes (agriculture, aquaculture, activités portuaires, tourisme), à améliorer le fonctionnement des zones d'activités et à favoriser le maintien des commerces dans les centralités.

Pour atteindre ces objectifs, le projet de SCoT prévoit une consommation d'espace de 143 hectares entre 2020 et 2043, en suivant selon le dossier une trajectoire de réduction progressive : 79 hectares sur la période 2023-2031 et 64 hectares sur la période 2031-2043.

Le projet de SCoT est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-7 du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

## II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

### A. Remarques générales

Le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme. Il est composé de 10 volets, le premier étant le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le second le document d'orientation et d'objectifs (DOO), et les huit autres constituant le rapport de présentation<sup>1</sup>.

Le rapport de présentation contient notamment le résumé non technique visant à favoriser l'appropriation du document par le public et un descriptif des indicateurs de suivi de la mise en œuvre et des incidences environnementales du projet.

La MRAe relève que le rapport de présentation s'attache à mettre en lumière les solutions alternatives envisagées durant l'élaboration du document. Il met en avant les enjeux d'adaptation du territoire au changement climatique, et contextualise les choix effectués en se référant aux documents cadres (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires SRADDET, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux SDAGE, plan de gestion du risque inondation PGRI) ou aux démarches connexes menées sur le territoire (notamment le plan « Charente 2050 » en matière d'eau<sup>2</sup>, ou la Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière en matière d'érosion).

**La MRAe recommande d'ajouter au document des schémas synthétisant la vision stratégique du territoire portée par le SCoT, en termes de développement démographique, économique et d'évolution des mobilités. Afin d'accroître la portée opérationnelle du SCoT, elle recommande également de quantifier certains objectifs, notamment en matière d'économie de la ressource en eau et d'évolution de la capacité d'hébergement touristique.**

### B. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

#### 1. Démographie

En matière de démographie, le rapport fait ressortir les enjeux ayant trait aux équilibres entre l'île d'Oléron et la communauté de communes du bassin de Marennes. Il précise que l'île d'Oléron concentre actuellement 60 % de la population et trois quarts de l'offre de logements.

Le rapport indique que la population de l'île tend à rester au même niveau depuis 2014, tandis que celle du bassin de Marennes voit sa croissance ralentir, et s'établir à 0,2 % par an. Selon le dossier, cette évolution est liée à un phénomène de report des communes littorales vers les communes rétro-littorales ou situées en périphérie des pôles urbains du territoire, du fait de tensions pour l'accès au logement (prix des logements, pressions touristiques sur le logement).

Le rapport souligne le fort impact de l'activité touristique sur la population, évoquant notamment pour l'île d'Oléron une augmentation de population estimée à 80 % en 2020 durant la saison touristique. Le rapport ne donne pas d'estimation équivalente pour le bassin de Marennes, précisant seulement que Marennes connaît également des pics démographiques liés au tourisme, attirant environ 30 % des touristes qui visitent l'île. **La MRAe recommande de préciser la fréquentation touristique du bassin de Marennes.**

La tendance marquée au vieillissement de la population, amplifiée par l'arrivée de ménages âgés constitue un autre enjeu. Le rapport constate ainsi le faible renouvellement générationnel du territoire et l'érosion de la taille des ménages (2 personnes par ménage en moyenne contre 2,1 pour le département).

#### 2. Logements

Selon le dossier, le territoire compte 41 108 logements, principalement des maisons individuelles concentrées à Saint-Pierre-d'Oléron, Saint-Georges-d'Oléron, Dolus-d'Oléron et Marennes-Hiers-Brouage.

Le rapport met en lumière les tensions du marché du logement. Il signale, en lien avec l'attractivité touristique du territoire :

- une vacance faible sur l'île d'Oléron (3,4 %), mais supérieure sur la CCBM (7 %) ;
- une part importante de résidences secondaires : 61 % sur l'île d'Oléron, et 17 % sur le bassin de Marennes ;
- un marché locatif tendu avec une offre insuffisante en raison de la pression touristique, du nombre important de logements secondaires et de prix élevés en conséquence.

1 Il s'agit pour mémoire de la présentation du SCoT antérieure à l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriaux, s'agissant d'un SCoT ayant fait l'objet d'une délibération de prescription en 2013.

2 Le plan « Charente 2050 » est une étude prospective sur la ressource en eau à l'échelle du bassin versant du Fleuve Charente menée par l'EPTB Charente. Font notamment partie de l'EPTB les départements de l'ex-région Poitou-Charentes et la région Nouvelle-Aquitaine).

Il signale que la production de logements sur les 10 dernières années (510 logements commencés) a suivi les tendances du parc existant : concentration de l'offre sur l'Île-d'Oléron (particulièrement Saint-Pierre-d'Oléron), production majoritaire de logements individuels.

Le rapport évoque un enjeu potentiel de vieillissement du parc de logements, notamment sur la CCBM, et d'exposition des logements aux risques de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Le SCoT prévoit un indicateur pour suivre le nombre de logements exposés à ces risques pour anticiper les nécessaires recompositions du parc de logements, et l'évolution de la capacité d'accueil du territoire. L'état d'avancement des études sur lesquelles le SCoT s'est appuyé n'a cependant pas permis de renseigner l'état zéro de cet indicateur selon le dossier.

### 3. Activités économiques et équipements

Le rapport mentionne que les commerces tendent à se développer en entrée de ville, au risque d'affaiblir les centralités.

Pour ce qui concerne la capacité d'hébergement touristique, le dossier présente uniquement des données datant de 2005. Le territoire comptait alors près de 105 000 lits, principalement localisés sur l'Île-d'Oléron. **La MRAe recommande d'actualiser la capacité d'hébergement touristique et de la territorialiser.**

Le rapport souligne l'importance des activités liées à la mer (conchyliculture, pêche) dans l'économie du territoire. Il décrit la filière agricole, évoquant la prédominance des grandes cultures et de l'élevage sur la CCBM, tandis que la CCIO se caractérise plutôt par des activités viticoles et de maraîchage.

Les enjeux identifiés portent sur la dépendance des activités de la mer à la ressource en eau, en quantité et en qualité, sur la perte de surface agricole (-30 % depuis 2000), et de façon générale sur l'adaptation des activités au changement climatique.

Sont également présentées les pressions sur les espaces naturels induites par le tourisme, à travers les stationnements sauvages de camping-cars ou la multiplication des « parcelles à camper ».

Le rapport établit enfin un inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire : 26 zones au total pour une surface de 172 hectares. La vocation principale des ZAE est indiquée.

**La MRAe recommande de préciser les surfaces disponibles pour chaque ZAE, dans la perspective d'évaluer leurs potentiels d'accueil de nouvelles activités et de densification.**

S'agissant des équipements de loisirs, il est relevé qu'ils sont présents en plus grand nombre à Saint-Pierre-d'Oléron et Marennes-Hiers-Brouage, principales centralités du territoire.

Le rapport met en avant le bon niveau d'équipement par rapport à la moyenne départementale, notamment en matière d'établissements de santé qui recouvrent un enjeu particulier compte-tenu du vieillissement de la population.

### 4. Analyse de la consommation d'espaces et des capacités de densification

La méthodologie d'analyse, notamment les sources de données utilisées (fichiers fonciers, données d'occupation des sols de l'Observatoire de la région Nouvelle Aquitaine, et du Pôle Marennes-Oléron), est présentée en détail.

Le rapport conclut à une consommation d'espace de 159 hectares sur la période 2010-2022, soit environ 16 hectares par an. Il précise que 95 hectares ont été consommés sur la CCIO, dont 65 hectares d'espaces agricoles et 29 d'espaces forestiers. S'agissant de la CCBM, les 64 hectares consommés se répartissent en 61 hectares d'espaces agricoles et 3 d'espaces naturels.

**La MRAe recommande de préciser la destination des surfaces consommées (habitat, activités économiques, équipements).**

L'analyse montre une consommation d'espace principalement en dehors des enveloppes urbaines. Le rapport révèle que 154 hectares de dents creuses dans les enveloppes urbaines peuvent constituer, sous réserve de leur réelle constructibilité, un potentiel foncier pour produire des logements<sup>3</sup>.

**La MRAe relève à cet égard que cette surface correspond à la surface des espaces qu'il est envisagé de consommer à l'horizon 2043. La MRAe recommande de préciser le potentiel foncier réellement disponible.**

### 5. Déplacements

Le rapport constate que le territoire se situe en retrait des principales infrastructures de transport du département (aéroports, gares, autoroutes). Il pointe la forte mobilisation du réseau routier, tant pour le transport des personnes que des marchandises. Il décrit l'accroissement du trafic durant la haute saison touristique (multiplication par 2,3 du trafic entre janvier et août sur le pont de l'Île d'Oléron selon des comptages effectués en 2018).

3 Rapport de présentation, volet 4, Analyse de la consommation foncière, p. 41.

S'agissant des modes de déplacement, le rapport souligne la prédominance de la voiture individuelle (86,1 % sur la CCBM, 81,4 % sur la CCI0), malgré une offre de transport de bus interurbains reliant Saint-Denis-d'Oléron à La Rochelle, Rochefort, Surgères ou Saintes, une offre de transports à la demande et plusieurs aires de covoiturage.

Le rapport souligne que la présence d'un réseau dense de pistes cyclables constitue, compte-tenu du nombre important d'habitants travaillant à proximité de leur domicile, une opportunité pour développer la pratique du vélo.

**La MRAe recommande de présenter de façon plus détaillée la problématique du stationnement, le rapport concluant à des difficultés dans les centre-bourgs sans plus de précision.**

## 6. Milieux naturels, continuités écologiques

Le rapport décrit les milieux représentés sur le territoire du SCoT, dont les principaux sont la forêt (y compris les dunes boisées), les marais, les plages et les estrans.

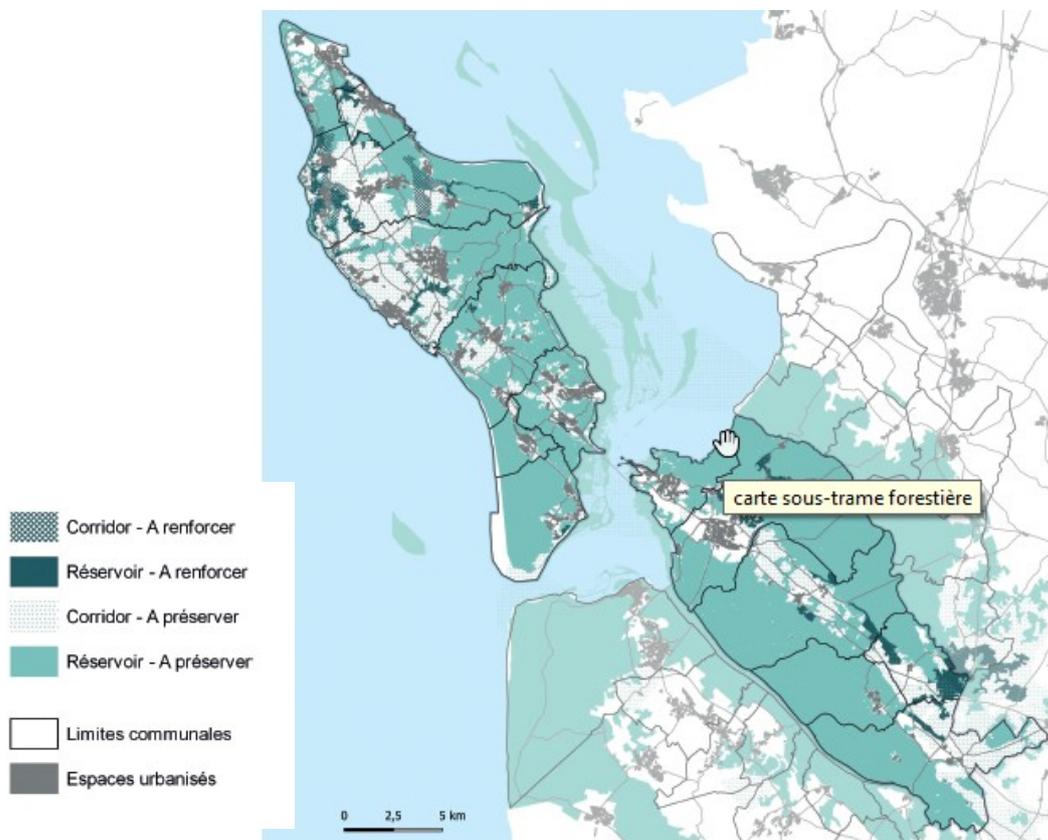
Il met en avant les forts enjeux liés à cette mosaïque d'habitats terrestres et marins, mentionnant les espèces caractéristiques : oiseaux migrateurs (oies, canards, petits et grands échassiers), espèces amphihalines<sup>4</sup> parmi lesquelles figurent notamment l'Anguille et l'Esturgeon européen.

Les conflits potentiels entre activités humaines (pêche, ostréiculture, tourisme, loisirs) et le cycle biologique des milieux et des espèces sont exposés. La sensibilité de la qualité de l'eau et ses menaces liées à la pollution par les activités agricoles, industrielles ou domestiques sont rappelées.

Les enjeux de conservation des marais concernent la préservation d'espèces dépendantes de ces milieux (avifaune, amphibiens, odonates), et s'agissant des marais littoraux, la protection des terres contre l'élévation du niveau marin. Dans un contexte de changement climatique, l'enjeu de préservation des marais est donc identifié.

Cette analyse détaillée des milieux et de leur fonctionnement aboutit à la définition d'une trame verte et bleue (TVB) à l'échelle du SCoT, qui prend en compte les sites d'inventaires et de protection : sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique, arrêtés de protection du biotope, zones humides délimitées par le SDAGE et les SAGE.

D'après les éléments de méthodologie présentés dans le rapport, l'élaboration de la TVB repose sur une analyse des menaces pesant sur les corridors et les réservoirs de biodiversité, mais également sur une analyse des opportunités pour améliorer le fonctionnement de la trame.



Trame verte et bleue du SCoT du Pôle Marennes-Oléron (source : DOO, p. 12).

4 Amphihalin se dit d'une espèce migrant entre le milieu marin et un milieu d'eau douce

## 7. Ressources en eau et gestion de l'eau

### a. Qualité de l'eau

En s'appuyant sur le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, le rapport présente l'état des masses d'eau superficielles et souterraines du territoire, avec leurs objectifs d'état chimique et écologique.

Le rapport fait apparaître le bon état global des masses d'eau superficielles, sauf pour ce qui concerne l'estuaire de la Seudre (état moyen).

Le rapport souligne que le fonctionnement hydrologique du territoire repose sur les apports d'eau de la Seudre, mais également des fleuves Charente, Dordogne, Garonne et Loire, aux marais de Brouage et aux « pertuis »<sup>5</sup>.

Il fait apparaître des pressions liées à des pollutions d'origine agricole ou à des prélèvements pour toutes les masses d'eau souterraines du territoire (en particulier la masse d'eau FRFG076 *Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomani* en lien avec l'agriculture (prélèvement, pollutions diffuses)).

S'agissant des eaux de baignade, le rapport précise que les mesures effectuées entre 2014 et 2018 concluent à une qualité bonne à excellente.

**La MRAe recommande une mise à jour des données relatives à la qualité de l'eau en s'appuyant sur le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 adopté le 10 mars 2022. Elle recommande également de présenter des résultats de mesures de la qualité des eaux de baignade plus récentes.**

### b. Eau potable

Le rapport évoque les fragilités du territoire en matière d'approvisionnement en eau potable. Il signale que les aquifères du territoire ne suffisent pas à couvrir les besoins en période estivale. Le territoire est ainsi dépendant de captages situés en dehors du Pôle Marennes-Oléron. Le risque d'intrusion de l'eau de mer dans les nappes souterraines du fait de l'élévation du niveau marin, constitue un facteur potentiel de fragilisation de la ressource.

S'appuyant sur le scénario à horizon 2030 défini dans le cadre de la révision en cours du schéma départemental d'approvisionnement en eau potable de la Charente-Maritime, le rapport précise que les prélèvements sur le fleuve Charente n'ont pas vocation à augmenter. Les nappes libres du département devront être sollicitées, avec de nouvelles interconnexions entre réseaux à créer. Les économies d'eau, à usage domestique ou agricole, doivent par ailleurs être recherchées selon le dossier.

**La disponibilité en eau potable étant un enjeu essentiel pour le développement du territoire, la MRAe recommande de conditionner la réalisation des objectifs de développement du ScoT à la disponibilité réelle de cette ressource telle qu'elle sera établie dans le futur schéma départemental d'approvisionnement en eau potable.**

**La MRAe recommande de préciser dans le rapport les volumes d'eau prélevés pour les usages domestiques, touristiques, industriels et agricoles, afin de faire apparaître plus clairement les leviers pour un territoire plus économe de la ressource.**

### c. Assainissement

Le rapport précise que toutes les communes du Pôle Marennes-Oléron disposent d'un schéma d'assainissement des eaux usées, à l'exception de Saint-Sornin (CCBM). Les caractéristiques des 10 stations d'épuration du territoire, pour une capacité totale de 197 850 équivalents habitants (EH), sont détaillées. Un point de vigilance concerne la STEP de Grand-Village/Les Allassins qui dessert les communes de Dolus-d'Oléron, de Grand-Village, et du Château d'Oléron (taux de charge de 98 % et bassin de lagunage menacé par l'érosion naturelle et d'éventuelles submersions).

Le rapport précise que toutes les communes du Pôle Marennes-Oléron se sont dotées d'un schéma de gestion des eaux pluviales.

## 8. Risques et nuisances

Le territoire est particulièrement exposé aux risques de submersion marine et d'érosion côtière. Le rapport présente les cartes d'aléas des plans de prévention des risques naturels en vigueur sur le territoire, à savoir le PPRN de l'Île d'Oléron approuvé en 2018, et le PPRN Seudre-Brouage approuvé en 2022.

<sup>5</sup> Sont dénommés pertuis, s'agissant du territoire du SCoT, les détroits situés entre l'Île-de-Ré et l'Île-d'Oléron (Pertuis d'Antioche), et entre l'Île-d'Oléron et la presqu'île d'Arvert (Pertuis de Maumusson).

27 % des espaces urbanisés du territoire sont ainsi construits en zone d'aléa submersion, des surfaces qui d'après le rapport sont stables depuis 2010<sup>6</sup>. Il ajoute que, dans le contexte de changement climatique, les risques tendent à s'aggraver, augmentant la part des constructions situées en zone d'aléa fort à très fort.

Le territoire est concerné dans une moindre mesure par le risque d'inondation par débordement de la Seudre (risque réduit par les champs d'expansion des crues que constituent les marais), par les inondations par remontée de nappes à proximité de la côte et dans les marais, et par le risque d'incendie feu de forêt.

La présentation des risques paraît proportionnée aux enjeux du territoire.

## 9. Vulnérabilité du territoire au changement climatique

S'appuyant sur les données de Météo-France, le rapport relève la tendance à l'élévation des températures (+1°C au moins à horizon 2050), et à un décalage de la saisonnalité des pluies vers l'été et l'automne, ce qui, avec la baisse des volumes (-10 % à horizon 2100), contribue à la perte d'efficacité des pluies.

En lien avec l'augmentation des sécheresses, le rapport évoque l'augmentation de la durée et l'intensification des étiages pour la Seudre et la Charente, ainsi que les perturbations des écosystèmes estuariens et côtiers qui en découleront.

Le rapport présente aussi les perspectives locales en matière d'élévation du niveau marin (+0,4 à +1,5 mètres).

Les incidences probables du changement climatique sur le territoire concernent le déplacement des espèces, les perturbations de leur cycle de vie, la prolifération des espèces envahissantes sur terre et en mer, l'aggravation des risques de submersion compte-tenu de la topographie, la fragilisation des activités dépendantes de l'eau (notamment la conchyliculture).

Le rapport souligne que le parc de logements existant est susceptible d'être impacté par l'évolution de l'exposition du territoire aux risques de submersion et d'érosion côtière.

**La MRAe recommande de tenir compte des études en cours sur le territoire relativement à cette problématique, afin de faire évoluer les objectifs du SCoT en conséquence.**

Les deux EPCI se sont engagés dans une démarche de territoire à énergie positive (TEPOS) et la CCIO a élaboré un plan climat air énergie territorial (PCAET)<sup>7</sup>, en cours d'approbation.

## C. Justification du projet

### 1. Armature urbaine

L'armature urbaine définie par le SCoT identifie Saint-Pierre-d'Oléron et Marennes-Hiers-Brouage en tant que centralités principales. Sur chaque EPCI, les centralités sont entourées de pôles d'appui : Saint-Georges-d'Oléron, Dolus-d'Oléron et Château-d'Oléron sur la CCIO, et Bourcefranc, Saint-Just-Luzac et Le Gua sur la CCBM. Elle est cohérente avec les éléments de l'état initial.

### 2. Développement démographique

Le dossier présente trois scénarios de développement :

- le maintien de la croissance observée sur la période 2007-2017 (+0,4 % par an) ;
- la décroissance démographique de la CCIO à compter de 2020 et une croissance modérée sur la CCBM selon les tendances observées de plus long terme ;
- une hypothèse de croissance de +0,3 % par an pour atteindre 40 800 habitants à horizon 2043.

Ce troisième scénario a été retenu. Il vise à s'inscrire dans un objectif de ré-équilibre démographique en faveur des jeunes et des actifs<sup>8</sup>. Il est décliné par EPCI :

- atteindre 23 300 habitants sur la CCIO, soit +0,2 % de croissance ;
- atteindre 17 500 habitants sur la CCBM, soit +0,5 % de croissance.

D'après le dossier, le scénario retenu s'appuie sur une étude conduite par le GIP Littoral Aquitain en 2020 à horizon 2040. Le SCoT s'en est écarté en ne retenant pas l'hypothèse d'une décroissance de la CCIO sur la période 2030-2040. Le dossier justifie cet écart par une volonté de renouvellement générationnel du territoire.

6 Sur la CCIO, il s'agit principalement d'habitations (59%) et de zones industrielles, commerciales ou d'équipements (29%). Pour ce qui concerne la CCBM, les zones industrielles, commerciales ou d'équipements représentent 54 % des espaces urbanisés exposés au risque, et les zones d'habitation 38 %.

7 Le PCAET de l'Île-d'Oléron a fait l'objet d'un avis de la MRAe daté du 20 septembre 2023. [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14347\\_e\\_pcaet\\_oleron\\_17-vmeeab\\_-1.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14347_e_pcaet_oleron_17-vmeeab_-1.pdf)

8 Rapport de présentation, volet 7, justification des choix, p. 28.

**La MRAe recommande à la collectivité de compléter les éléments de justification du scénario retenu, en précisant les hypothèses en matière de renouvellement générationnel et les modalités concrètes pour atteindre cet objectif.**

### **3. Construction de logements**

Le SCoT vise la production de 5 750 logements supplémentaires sur la période 2018-2043, soit 230 logements en moyenne par an dont 150 pour la communauté de communes de l'île d'Oléron et 80 pour la communauté de communes du Bassin de Marennes. Les hypothèses couvrent une production déjà réalisée d'environ 1 500 logements. La MRAe en déduit que la production de logements à venir est de 4250 unités, soit environ 213 logements par an sur 20 ans.

La méthode d'estimation de ce besoin, qui repose sur le calcul du « point mort »<sup>9</sup>, est basée sur des hypothèses de réduction de la vacance, de maîtrise de la croissance du parc de résidences secondaires, et de restructuration du parc de logements.

**La MRAe recommande de présenter dans un tableau de synthèse les calculs ayant conduit à estimer le besoin de logements, les hypothèses d'évolution de la taille des ménages, ainsi que les estimations en terme de résidences principales, secondaires et de tourisme.**

Les objectifs de production de logements à l'échelle du SCoT sont déclinés par communes. La répartition proposée conduit à conforter l'armature territoriale existante, en renforçant légèrement les pôles d'appui de la CCIO (Saint-Georges-d'Oléron, Dolus-d'Oléron, et le Château-d'Oléron) et de la CCBM (Bourcefranc-le-Chapus, Saint-Just-Luzac, Le Gua)<sup>10</sup>.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) vise à faciliter les parcours résidentiels en encadrant la nature des logements produits afin de répondre aux besoins de publics spécifiques : personnes âgées, jeunes, ménages modestes, travailleurs saisonniers. En 2016, le logement social représentait 4,4 % du parc. Le SCOT fixe un plancher à 25 % de logements sociaux pour les opérations de 4 logements et plus mais ne présente pas d'objectif global.

Il propose également un phasage de la production de logements :

- Sur la CCIO, +200 logements par an sur la période 2023-2033, puis +75 logements par an de 2033 à 2042 ;
- Sur la CCBM, +100 logements par an sur 2023-2033 puis +50 logements par an à horizon 2043.

Le DOO engage les collectivités à rechercher la densification des enveloppes urbaines, en produisant 65 % des nouveaux logements en densification sur la CCIO, et 50 % sur la CCBM<sup>11</sup>. Il est cependant précisé que des adaptations des objectifs sont possibles « en fonction des configurations locales ».

**La MRAe recommande d'expliquer comment les objectifs de production de logements en densification ont été définis et de préciser les objectifs de mobilisation du parc vacant. Les conditions dans lesquelles les objectifs de densité pourront être adaptés doivent être également définies.**

### **4. Développement économique**

Les orientations du SCoT en matière de développement économique sont cohérentes avec les enjeux identifiés dans l'état initial, relativement au maintien des activités primaires, au renforcement des commerces dans les centralités, et à l'amélioration du fonctionnement des zones d'activités économiques. Des orientations d'aménagement sont précisées pour chaque ZAE.

### **5. Densité et consommation d'espaces**

Les enveloppes de consommation d'espace planifiées par le SCoT sont présentées sur la période 2021-2043, ce qui conduit à déduire les consommations antérieures (2021, 2022).

Sur cette période 2021-2043, le SCoT prévoit une consommation de 143 ha, 95 hectares pour l'habitat, 26 pour le développement économique, et 22 pour les équipements.

Le SCoT autorise une consommation maximale de 128 hectares sur la période 2023-2043 (8 hectares par an de 2023 à 2031, puis 5,3 hectares par an de 2031 à 2043). La compréhension de la façon dont cette enveloppe se répartit par destination (habitat, développement économique, équipements) et EPCI n'est cependant pas facilitée, avec parfois des incohérences.

**La MRAe recommande d'adapter la présentation du rapport afin de rendre plus clair le détail des consommations sur la totalité de la période 2021-2043, en mettant en cohérence toutes les données relatives aux destinations des surfaces consommées, et leur respect avec les objectifs du « zéro artificialisation nette » sur les deux périodes à considérer (2021-2031 et de 2032-2050).**

<sup>9</sup> Le calcul du « point mort » est l'estimation du besoin en logement pour assurer la stabilité démographique de la population, en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages, donc du nombre de personnes par logements.

<sup>10</sup> Rapport de présentation, volet, justification des choix, p. 20.

<sup>11</sup> Document d'orientation et d'objectifs, p. 52.

Le rapport met en avant le fait que cette enveloppe est compatible avec l'objectif de réductions des consommations foncières de 50 % défini par la loi climat résilience et le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, les consommations foncières pour la période 2010-2020 s'établissant à 159 hectares.

### Habitat

Le SCoT prévoit une consommation d'espace de 95 hectares pour l'habitat sur la période 2021-2043. Il définit un objectif de densité de 22 logements par hectare sur la CCIO, et de 30 logements par hectare sur la CCBM. La densité projetée sur la CCBM est en moyenne supérieure à la densité observée récemment (24 constructions par hectares en 2021). Sur la CCIO en revanche, l'objectif du PLU est en-deçà des densités observées en 2010 (27 constructions par hectare) et en 2020 (28 constructions par hectare).

En croisant les objectifs de production de logements et les surfaces allouées à chaque ensemble pour les logements, la MRAe constate que les densités les plus élevées semblent être recherchées sur les pôles d'appui (environ 26 logements à l'hectare), tandis que les pôles de proximité pourraient mettre en œuvre des densités moindres. Notamment, les pôles de proximité de la CCBM se voient fixer un objectif de 100 logements en extension, pour sept hectares, soit une densité moyenne de 14 logements.

Elle constate également que, au global, les densités affichées ne permettent pas de construire sur les 95 hectares les 4 250 logements visés.

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation afin d'expliquer les disparités de densité projetée par secteur géographique et de réinterroger les choix de faibles densités en particulier sur la CCIO.**

### Développement économique et équipements

Le SCoT prévoit une consommation d'espace de 26 hectares au maximum à horizon 2043 (dont 14 sur 2021-2031) répartis en 8 hectares sur la CCIO et 16 hectares sur la CCBM.

La MRAe observe le caractère peu prescriptif de certaines orientations du DOO, qui recommandent seulement « d'éviter » la création de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> en dehors des centralités, ou l'augmentation des surfaces alimentaires dans les ZAE (objectif 15.2). Le DOO précise également que la création de nouvelles ZAE en extension n'est pas envisagée « *sauf en cas de relocalisation, notamment pour des raisons environnementales ou paysagères* ».

Le DOO établit une liste des ZAE ayant vocation à s'étendre (Marennes, Le Gua, Dolus), liste qui ne semble pas limitative au regard de l'objectif 18, qui concerne toutes les ZAE, et prévoit de façon générale « une optimisation des espaces existants avec des possibilités d'extension pour répondre à des besoins spécifiques »<sup>12</sup>.

**La MRAe recommande de préciser les besoins réels d'extension des ZAE pour atteindre les objectifs économiques du territoire, en s'appuyant en premier lieu sur un inventaire des capacités de densification de chaque site.**

En matière d'équipements, le SCoT prévoit une enveloppe de 22 hectares, à parts égales entre CCIO et CCBM, pour répondre à des besoins identifiés sur le territoire en termes de gestion des déchets, d'assainissement, ou d'amélioration du réseau routier.

## **D. Prise en compte de l'environnement par le projet**

### **1. Incidences sur les milieux naturels**

Le rapport environnemental présente une démarche itérative ayant conduit à dimensionner le projet de développement démographique et économique en tenant compte des sensibilités environnementales identifiées. Il souligne que le PADD et le DOO comportent un ensemble de mesures visant à garantir, au niveau des PLU(i), la protection des milieux présentant des enjeux écologiques : réservoirs et corridors de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue, cours d'eau et zones humides. Par exemple, le SCoT impose de délimiter une bande inconstructible de 50 mètres en lisière du site Natura 2000 des Marais de Brouage et de la Seudre, afin de préserver les biotopes en lisière de marais.

Le SCoT définit également des objectifs de protection particuliers pour certains secteurs<sup>13</sup> jugés stratégiques pour les déplacements d'espèces, et soumis à des pressions de l'urbanisation. Les orientations présentées sur ces secteurs visent à conforter ou reconstituer des continuités écologiques fragiles.

<sup>12</sup> Document d'orientation et d'objectifs, p. 53.

<sup>13</sup> les communes de Le Gua, de Saint-Just-Luzac, de Marennes et du canal Charente-Seudre, des marais doux de l'Île-d'Oléron, et des dunes boisées sur la côté ouest de l'Île et autour de Marennes

Le rapport environnemental identifie les dispositions susceptibles d'avoir des incidences négatives relatives au développement de l'offre de logements, au développement d'activités industrielles et artisanales, et à l'amélioration des mobilités. Le rapport expose les mesures d'évitement et de réduction correspondantes<sup>14</sup>.

Outre les mesures de limitation de la consommation foncière, il s'agit de mesures visant à favoriser un urbanisme qualitatif, assurant des espaces de transitions entre zones bâties et non bâties, et intégrant des dispositifs en faveur de la biodiversité (limitation de l'imperméabilisation, clôtures permettant le passage de la faune, nichoirs, trame noire).

En matière de tourisme, il s'agit de lutter contre l'urbanisation induite par les « parcelles à camper » en interdisant l'extension de l'urbanisation liée à ces sites. Le SCoT prévoit également une coordination intercommunale pour l'accueil des campings-car, en développant les nouveaux équipements dans les enveloppes urbaines.

Le SCoT comporte un volet relatif au développement des énergies renouvelables qui prend en compte les vulnérabilités du territoire, en privilégiant les projets d'EnR dans les enveloppes urbaines, ou à défaut sur des zones déjà artificialisées et dégradées en dehors des réservoirs de biodiversité et des zones agricoles. Un développement très ponctuel de l'éolien terrestre est envisagé, sous réserve de la prise en compte des enjeux environnementaux. Parallèlement, l'exploration de projets de micro-méthanisation est également à l'étude.

La MRAe observe qu'au-delà des principes généraux d'aménagement du territoire, le SCoT prévoit explicitement des projets sans permettre d'apprécier leurs incidences environnementales. Elle fait par exemple référence à la création de la station d'épuration de Saint-Just-Luzac, dont la MRAe avait relevé, dans un avis du 2 juillet 2019 relatif à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Just-Luzac, que le site retenu se situe à proximité d'un corridor de biodiversité identifié par le schéma régional de cohérence écologique<sup>15</sup>.

**Le SCoT prévoyant explicitement des projets identifiés, la MRAe recommande d'en présenter les principaux enjeux environnementaux et de définir des mesures d'évitement-réduction à respecter.**

## 2. Incidences sur la ressource en eau

Le rapport met en lumière la rareté de la ressource en eau, le territoire étant essentiellement approvisionné en eau potable par les territoires voisins. Dans le contexte du changement climatique, le rapport mentionne une projection du syndicat Eau 17 prévoyant un déficit de 20 000 m<sup>3</sup> / jour en période estivale sur le réseau dont dépendent les communes du Pôle Marennes-Oléron à échéance 2030, indépendamment de l'augmentation de population prévue par le SCOT.

Le PADD et le DOO fixent un objectif de préservation de la ressource en eau, imposant notamment de prendre en compte la disponibilité de l'eau comme limite à l'extension de l'urbanisation, et de faciliter les économies d'eau dans tous les secteurs socio-économiques.

En matière d'agriculture, les dispositions du SCoT visent à favoriser la diversité des filières agricoles, en demandant notamment aux PLU(i) de préserver les friches agricoles pour leur remise en exploitation, de préserver le foncier agricole en frange d'urbanisation, ou dans les enveloppes urbaines. Ces dispositions sont cohérentes avec le PCAET de l'Île-d'Oléron.

**La MRAe estime nécessaire de conditionner les nouvelles ouvertures à l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau en prenant en compte les tensions saisonnières liés à la présence de touristes, les besoins agricoles, et le dérèglement climatique.**

Le SCoT impose de subordonner le développement de l'urbanisation à la capacité des stations d'épuration, et de s'assurer, en dehors des secteurs desservis par les réseaux collectifs, de la capacité des terrains à l'infiltration.

Le rapport précise que la création d'une nouvelle STEP est prévue à Saint-Just-Luzac, et qu'un projet de déplacement et d'adaptation des capacités de la STEP des Allassins est en cours<sup>16</sup>, ainsi que l'aménagement de nouveaux réseaux d'assainissement dans le sud de l'Île-d'Oléron.

La MRAe constate également un problème de capacité d'assainissement collectif pour faire face au projet du territoire.

14 Rapport de présentation, volet 9, évaluation environnementale, p. 60.

15 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2019\\_8173\\_mec\\_plu\\_saint-just-luzac\\_jo\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8173_mec_plu_saint-just-luzac_jo_signe.pdf)

16 Rapport de présentation, volet 7, justification des choix, p. 29.

### 3. Prise en compte des risques et des nuisances

Le SCoT affirme la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme en énonçant un principe général d'évitement de développement de l'urbanisation dans les secteurs de risque connus. Il affirme aussi l'objectif de limiter l'exposition des populations aux risques technologiques et aux nuisances.

Les mesures sont déclinées pour tous les risques de submersion marine, d'érosion du trait de côte, de feu de forêt, de retrait gonflement des argiles.

Le SCoT pointe les enjeux dans les zones soumises à aléa et prévoit l'application d'un principe d'inconstructibilité dans les secteurs exposés à l'aléa érosion. L'organisation du recul stratégique est envisagée en définissant des secteurs à enjeux à partir des études menées par la CCIO et la CCBM dans le cadre de leur PAPI et de la Stratégie Locale de Gestion de la bande côtière de la CCIO. **La MRAe recommande que cet objectif se traduise par des mesures concrètes dans le SCoT.**

En lien avec les risques submersion et feu de forêt, le SCoT appelle également à prendre des mesures de « résorption » des campings non autorisés dans les zones à risque. **La MRAe recommande de préciser comment concrétiser cette demande de résorption dans les plans locaux d'urbanisme.**

Il définit également des orientations pour l'adaptation des constructions à l'aggravation des risques dans un contexte de changement climatique (transparence hydraulique des aménagements, augmentation des surfaces non imperméabilisées, facilitation de l'installation de « zones refuges » dans les bâtiments).

Il engage enfin les collectivités à maintenir une veille sur la connaissance des risques, afin d'intégrer si nécessaire dans leurs documents d'urbanisme des dispositions plus restrictives que celles de plans de prévention des risques naturels.

### 4. Prise en compte des enjeux liés à la mobilité et aux émissions de gaz à effet de serre

La stratégie présentée dans le SCoT vise notamment à améliorer l'intermodalité train-bus, afin de faciliter l'accès au territoire par la voie ferrée, de développer les transports publics desservant les principaux lieux touristiques, avec des pôles d'intermodalités aux abords du viaduc reliant la CCIO à la CCBM. Le développement du réseau de pistes cyclables est également prévu.

Le SCoT appelle à privilégier le développement de ces zones sur des terrains déjà artificialisés, et à assurer la réversibilité des usages s'agissant des équipements saisonniers liés au tourisme.

### 5. Déclinaison de la loi « Littoral »

Le DDO expose les principes d'application de la loi Littoral sur le territoire du SCoT, synthétisés par une carte faisant apparaître les agglomérations, villages existants et les secteurs déjà urbanisés (SDU), les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables maritimes et terrestres.

Il comporte également des dispositions visant à encadrer la déclinaison du volet littoral du SCoT au niveau des PLU(i). Le SCoT précise notamment que l'implantation de nouveaux terrains de campings, de stationnements de caravanes ou d'habitations légères de loisirs est interdite dans les espaces remarquables.

La méthodologie d'élaboration de ce volet littoral, notamment la méthode de délimitation des enveloppes urbaines ayant été utilisée pour identifier les agglomérations, villages et SDU, est expliquée dans le rapport environnemental<sup>17</sup>.

La MRAe observe que le SCoT ne précise pas les conditions d'occupation du domaine maritime, ce qui semblerait pertinent compte-tenu de la volonté affichée dans le document de soutenir les activités liées à la mer (aquaculture, pêche, plaisance).

**La MRAe recommande d'utiliser les éléments du diagnostic et de l'état initial pour préciser la typologie d'occupation du domaine maritime, en distinguant les zones concernées par des activités de plaisance, de pêche professionnelle et d'aquaculture.**

## III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le schéma de cohérence territoriale du Pôle Marennes-Oléron vise à encadrer le développement d'un territoire constitué par la CCIO et la CCBM à horizon 2043.

Il repose sur un objectif de croissance démographique de +0,3 % par an, qui porterait la population à 40 800 habitants en 2043. Il vise la production de 5 750 logements supplémentaires, soit 230 logements en moyenne par an dont 150 pour la communauté de communes de l'Île d'Oléron et 80 pour la communauté de communes du Bassin de Marennes.

17 Rapport de présentation, volet 7, justification des choix, pages 42 et suivantes.

Le projet de SCoT repose sur un état initial approfondi qui permet d'appréhender les principaux enjeux du territoire, notamment en matière de préservation des milieux naturels, d'approvisionnement en eau potable ou d'adaptation du territoire au changement climatique. Des explications complémentaires apparaissent nécessaires pour mieux comprendre et justifier le scénario démographique retenu, les objectifs de production de logements qui en découlent notamment au regard des tendances passées, ainsi que les critères de densité permettant de les atteindre .

Il conviendrait de prendre en compte la disponibilité de la ressource en eau comme élément conditionnant les nouvelles capacités d'accueil du territoire.

Le projet ne traduit pas suffisamment en mesures concrètes les conséquences de l'élévation du niveau de la mer et du recul du trait de cote.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 10 janvier 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signé**

Annick Bonneville