Compte rendu de la réunion publique du 23 janvier 2025 sur le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT-AEC (P.A.S)

La réunion publique sur le projet d'aménagement stratégique du SCoT-AEC[1] s'est tenue le jeudi 23 janvier à 19h à la salle des fêtes de Donzy, en présence de Sylvain COINTAT, Président de Cœur de Loire et de Yannis BONNET, Conseiller communautaire chargé du SCoT-AEC. La réunion, animée par le bureau d'études CITADIA et à laquelle assistaient plusieurs élus du territoire et une dizaine d'habitants venus de Pouilly-sur-Loire, Châteauneuf-Val-de-Bargis, Cosne-Cours-sur-Loire... se voulait pédagogique et participative. Elle s'est déroulée en deux temps. Après un rappel des grandes orientations proposées dans le PAS[2] (respect des équilibres entre ville centre et polarités rurales, préservation et restauration des corridors écologiques, amélioration de l'offre de l'habitat...), un second temps a été consacré à des ateliers participatifs.



Partie 1 : Temps d'échanges

Dans le premier temps de la réunion, 4 questions majeures ont été posées par les habitants :

Quel sera l'impact du Schéma de Cohérence Territoriale valant Plan Climat Air Energie Territorial sur les documents d'urbanisme locaux comme les cartes communales et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ? Le SCoT-AEC pourra-t-il ouvrir certaines zones à l'urbanisation ?

Il est indiqué que le SCoT-AEC est un document supra communal. Le SCoT-AEC fixe des orientations et des prescriptions sur de nombreux sujets. Il peut par exemple « limiter ou interdire l'urbanisation à proximité de certaines zones naturelles » ou encore « limiter l'urbanisation à proximité des aires de captage d'eau potable ». Les cartes communales et les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le SCoT-AEC et les communes devront donc se conformer aux prescriptions du SCoT-AEC. Toutefois le SCoT-AEC ne va pas jusqu'à réglementer l'aménagement du territoire « à la parcelle ». La création d'un lotissement de 20 maisons de ville par exemple relève de la compétence des communes avec leurs PLU et cartes communales, et non du SCoT-AEC. Le SCoT-AEC fixera une enveloppe foncière globale à ne pas dépasser au regard des besoins de développement du territoire pour l'habitat, le développement économique et les équipements.

A-t-il déjà été évoqué la possibilité d'élaborer un PLU intercommunal unique à l'échelle de Cœur de Loire ?

L'élaboration d'un PLU intercommunal est une possibilité offerte par la loi si l'établissement public de coopération intercommunale est compétent en matière d'urbanisme. Aujourd'hui la communauté de communes de Cœur de Loire dispose de la compétence Aménagement mais elle n'est pas compétente en matière d'urbanisme (compétence restée aux communes après un débat entre élus). L'élaboration du SCoT-AEC est déjà une première étape en matière d'approche intercommunale de l'aménagement du territoire.

[1] Schéma de Cohérence Territoriale Air Energie Climat
[2] Projet d'Aménagement Stratégique

Partie 1 : Suite

Concernant la densité, qu'est-ce qui est envisagé pour l'avenir des communes ? Les communes seront-elles amenées à fusionner ?

Le SCoT-AEC aborde la question de la densité par le prisme de la politique d'habitat avec une donnée qui est le nombre de logements par hectare. Le territoire de Cœur de Loire est un territoire peu dense, hormis quelques centres-villes/bourgs (Cosne-Cours-sur-Loire, Donzy...). Pour autant, les modèles d'opérations d'aménagement évoluent avec des tailles de parcelles toujours plus petites : là où auparavant une famille s'installait sur un terrain d'au moins 1 500m², aujourd'hui les ménages souhaitent de plus petites tailles de parcelles pour moins de frais et d'entretien (600, 800m²). Le SCoT-AEC, en tant que document d'aménagement du territoire, ne traite pas le sujet des fusions administratives des communes.

Concrètement, quels seront les moyens mis en œuvre pour mettre en place les objectifs du SCoT-AEC ? Un habitant fait remarquer que les moyens alloués au SCoT-AEC viendront définir le niveau d'ambition de celui-ci. Il questionne aussi sur le risque d'émiettement des financements.

Le SCoT-AEC doit définir un programme d'actions à mettre en œuvre sur les 6 prochaines années. Les objectifs d'un SCoT-AEC sont en effet nombreux (agir pour la rénovation du bâti, proposer des offres de mobilités décarbonées...). Ces objectifs s'inscrivent aussi dans le cadre des lois et stratégies nationales en matière d'aménagement et d'environnement, comme la stratégie nationale bas carbone visant la neutralité carbone à horizon 2050. Certaines politiques publiques dépendent de financements de l'État, d'autres de financements des collectivités locales et enfin d'autres de financements croisés (État, communes, communauté de communes, région, département...). La communauté de communes devra prioriser et choisir des actions qu'elle souhaite mener au regard de ses moyens.

Par ailleurs, en fonction des priorités, les investissements ne sont pas les mêmes. Plusieurs exemples sont pris. La rénovation de l'habitat social est fortement financée par les bailleurs sociaux et l'État. La rénovation de l'habitat privé dépend quant à elle de plusieurs critères. Les rénovations énergétiques des copropriétés vieillissantes peuvent bénéficier de financements de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah) et de financements des collectivités. Bien qu'importantes, ces aides sont plafonnées et légitimement conditionnées à l'atteinte de gains énergétiques. Le reste à charge pour les collectivités territoriales et les propriétaires reste relativement important. Selon les financements mobilisables et la capacité financière de la collectivité, il sera donc nécessaire de faire des choix.

Partie 2 : Des ateliers participatifs

Dans le deuxième temps de la réunion, les participants ont été conviés à travailler en petits groupes en s'emparant de situations que pouvaient vivre des habitants « fictifs » de Cœur de Loire. L'objectif était d'envisager des solutions à des problématiques identifiées sur le territoire. Plusieurs personnages, comme Paul le jeune étudiant, Christine retraitée en perte d'autonomie, ou encore Romain et Clémence le couple de jeunes actifs parisiens qui souhaitent s'installer à la campagne, ont été créés afin que les participants se mettent dans la peau d'un autre profil d'habitant ou d'usager du territoire. Les participants étaient aussi invités à imaginer pourquoi ces profils d'habitants avaient choisi Cœur de Loire.



SCoT Air-Énergie-Climat

Partie 2 : Suite

La **mobilité** est un enjeu récurrent entre ces profils d'habitants, que l'on soit un jeune sans permis, une personne âgée en perte d'autonomie ou un actif aux revenus modestes. En revanche, les réponses à apporter sont différentes : développement des modes actifs pour les uns, facilitation du covoiturage et organisation des transports en commun (ferroviaires et routiers) pour les autres, rapprochement du lieu d'habitat et du lieu d'emploi pour limiter les frais, ou encore transport à la demande pour les besoins de flexibilité. Un constat est formulé sur l'offre de mobilité qui reste faible en dehors de Cosne-Cours-sur-Loire pour trouver des alternatives à la voiture individuelle.

L'**offre de services** à la population doit être maintenue, voire améliorée. Une offre de formation est à développer pour l'avenir économique du territoire, notamment sur les sujets santé. L'exemple d'une école d'infirmier.ère. est avancé. L'offre de services de soins à domicile avec une palette d'outils modernes est également souhaitée pour les personnes âgées souhaitant rester vivre à leur domicile. L'offre culturelle est aussi identifiée comme étant un point faible de Cœur de Loire, qui manque de propositions diversifiées en la matière.

Les participants ont aussi souligné l'évolution des pratiques d'achat, notamment chez les profils plus jeunes (étudiants et actifs) mais qui se généralise. Le rapport au **commerce** a ainsi totalement évolué avec le développement du numérique, permettant aussi de libérer plus de temps libre aux personnes et familles pour d'autres activités.

Pour le profil de jeunes actifs qui souhaitent s'installer sur le territoire, le **développement du télétravail** a été largement évoqué. C'est une opportunité pour Cœur de Loire surtout pour les personnes qui travaillent dans les services (comme le profil du jeune comptable évoqué dans les ateliers).

Les profils de Romain et Clémence, jeunes actifs, souhaitent s'engager pour une **cause environnementale**. Les propositions d'engagement évoquées par les participants sont les suivantes : l'amélioration de la qualité énergétique des logements, le développement des parcs et espaces publics dans les zones urbaines, la protection des arbres et forêts.

Les différents profils d'habitants proposés ont permis de soulever la **diversité de types de logements nécessaires** sur le territoire : adaptés aux revenus modestes, adaptés aux personnes âgées en perte d'autonomie, adaptés aux personnes qui n'ont pas les moyens d'acheter ou qui ne souhaitent pas s'installer longtemps sur le territoire, etc. Dans deux situations, l'habitat intergénérationnel / partagé a aussi été évoqué car il peut répondre aux besoins de personnes âgées ou de personnes avec des difficultés de revenus.

Pourquoi le personae* adore Cœur de Loire ?

(dans l'ordre du + évoqué au – évoqué)

- Les paysages et la verdure/ nature (la Loire)
- Le faible coût de la vie et de l'immobilier
- La tranquilité et la sécurité
- La proximité de Paris et d'autres grandes villes
- La convivialité

SCoT Air-Énergie-Climat

** Un personae est une façon d'incarner un usager type*