



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ET HABITAT
COMPORTANT UN VOLET MOBILITÉ



SAINT-JULIEN-SUR-CHER



Mardi 03 juin 2025 - 19h30/20h30



Territoires Mutation
Urbanisme Conseil



IPROCIA





Territoires Mutaton
Ultimate Conseil

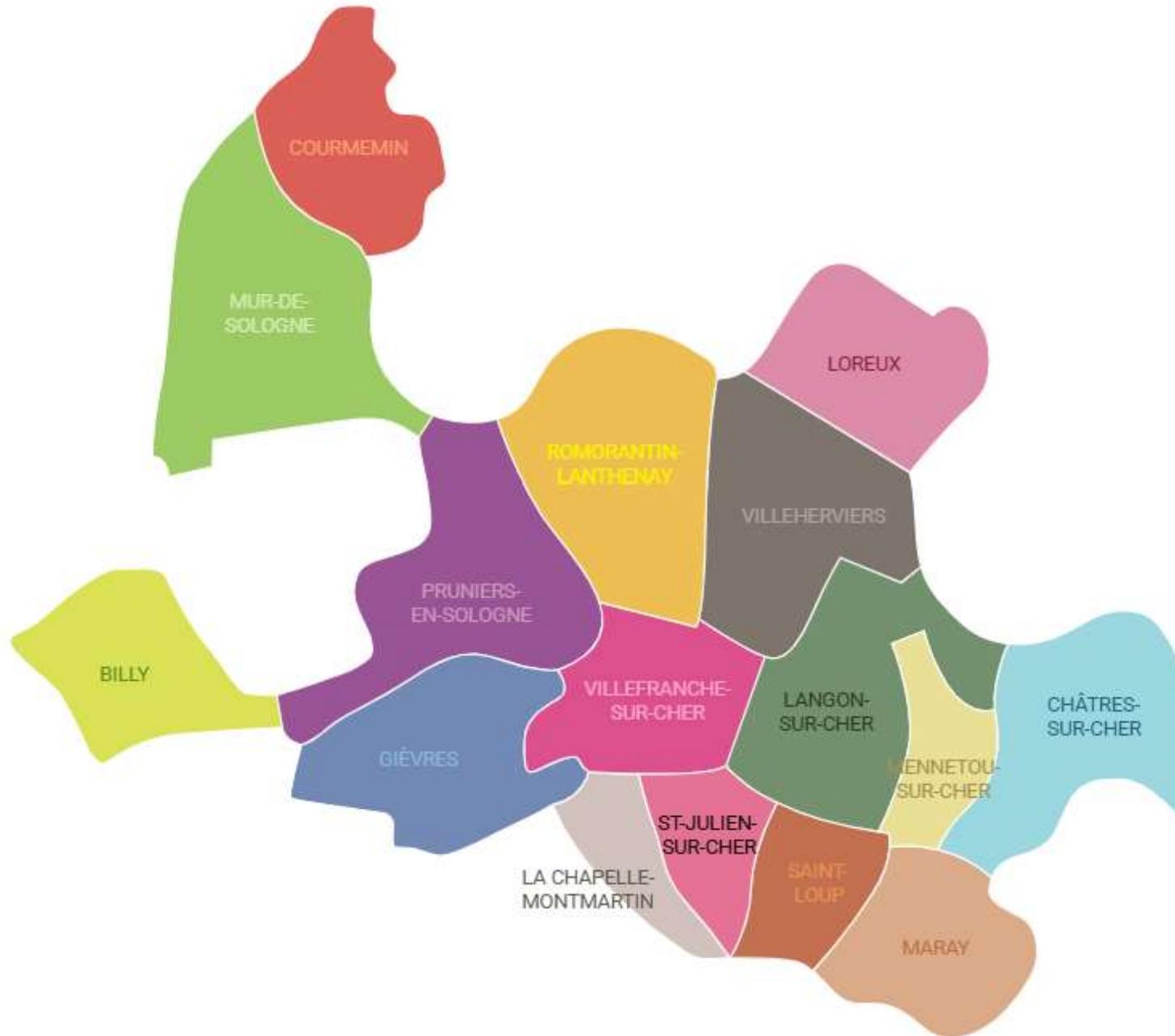


I PROCIA ●●●●

LGP

Mot d'accueil

**M. Romain SOURIOUX,
Maire de SAINT-JULIEN-SUR-CHER**



16 communes

33 662 habitants

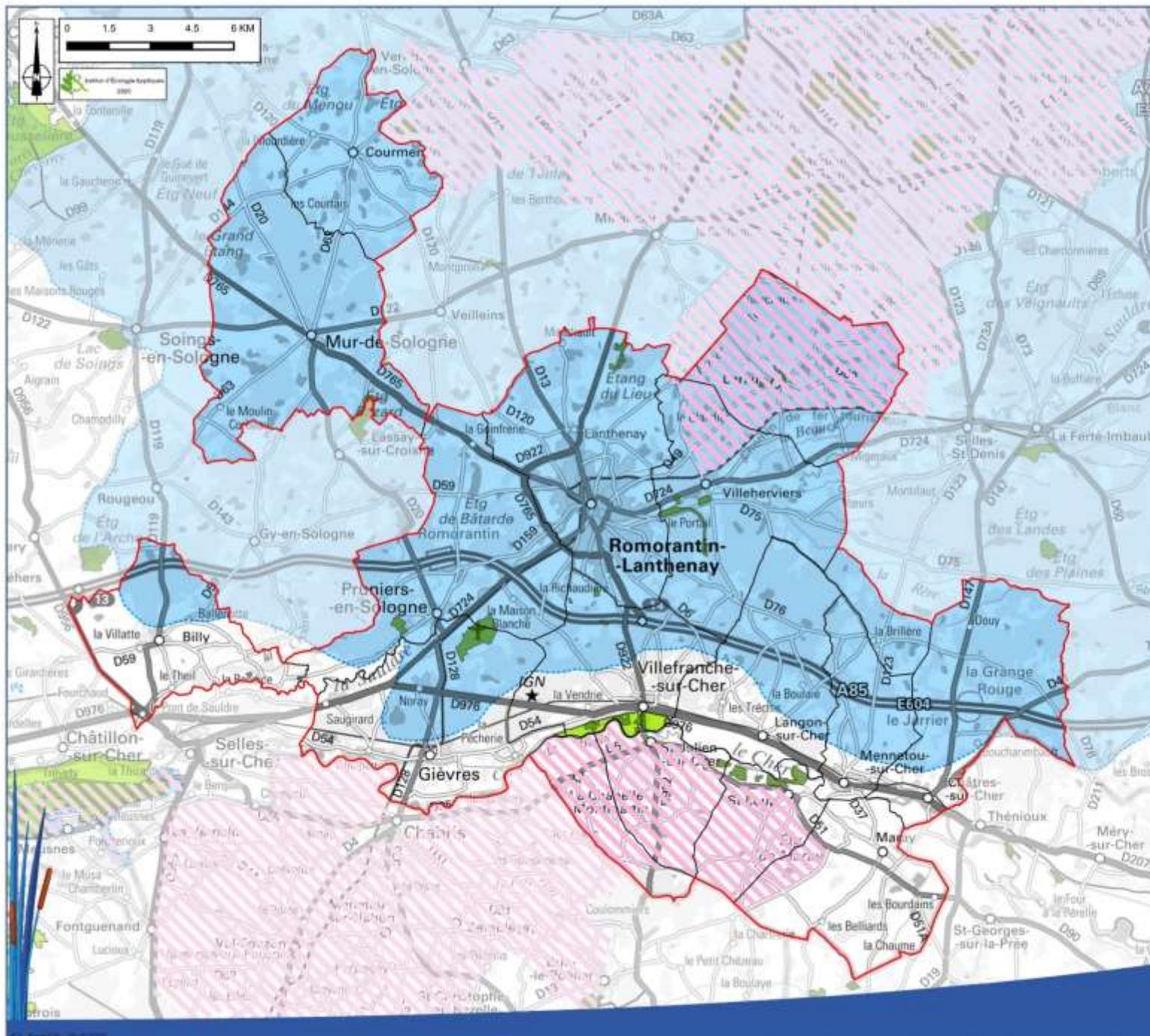
70 hab/km²

18 658 logements

14 277 actifs

taux d'emplois 65%

1035 établissements
employeurs

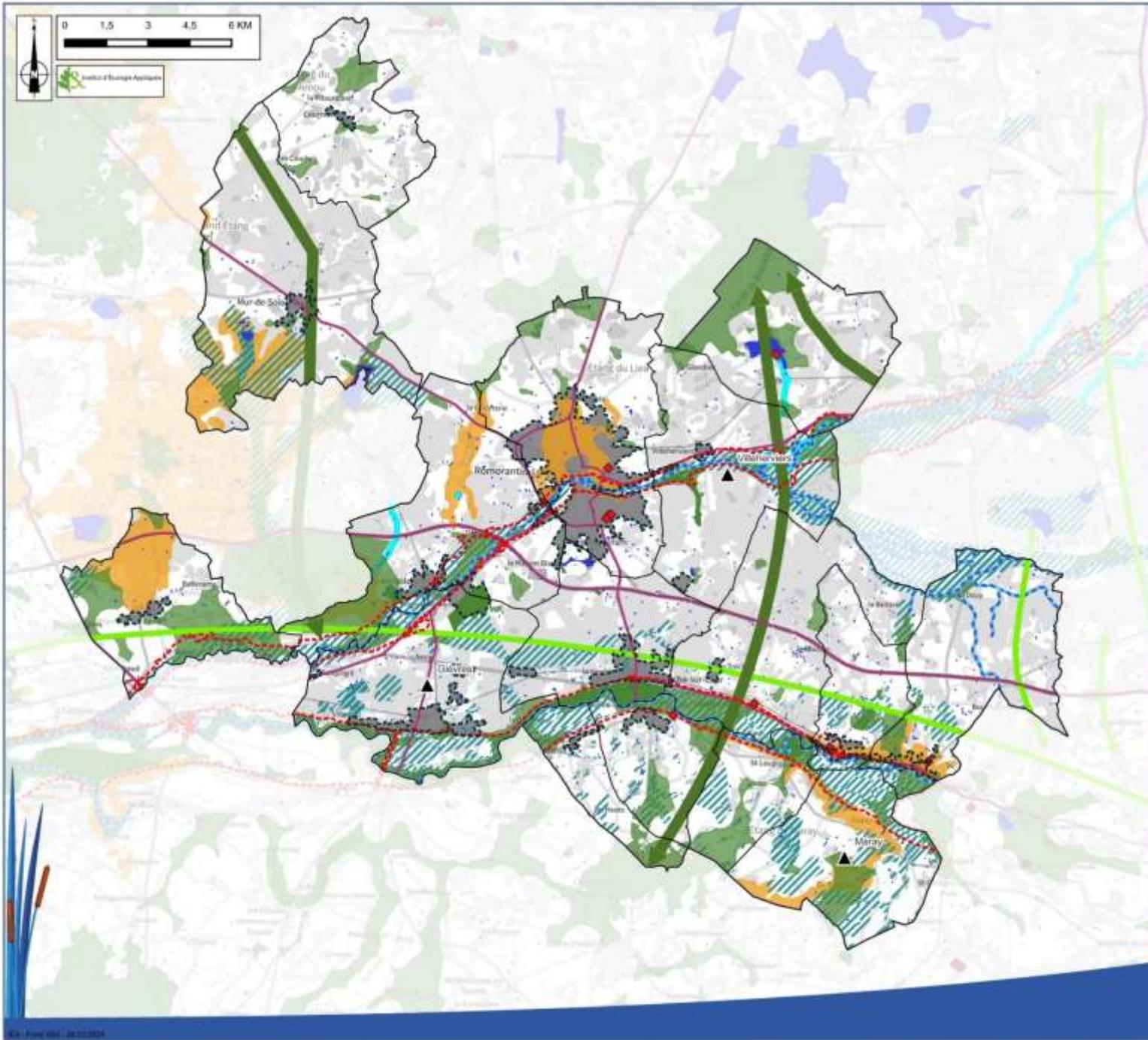


PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT
DANS LE PROJET DE TERRITOIRE
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU ROMORANTINAIS ET DU MONESTOIS (41)

PATRIMOINE NATUREL
Source : DREAL CvdL

-  Limite communauté de communes
-  Limite communale
-  Natura 2000 - Directive Habitats
-  Natura 2000 - Directive Oiseaux
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2





**SYNTHÈSE DES ENJEUX
ENVIRONNEMENTAUX**

-  Limite communauté de communes
-  Limite communale
- Intégrer la limitation des pollutions et des risques au PLUi-H**
 -  Éviter les secteurs soumis à des mouvements de terrains
 -  Limiter le développement des communes dont l'assainissement n'est pas conforme
 -  Protéger les populations face aux risques naturels d'inondation
 -  Intégrer les aléas forts au retrait-gonflement des argiles dans les constructions
- Décliner la TVB locale au PLUi-H**
 -  Réservoirs de biodiversité de la trame verte à protéger
 -  Corridors écologiques de la trame verte à maintenir
 -  Corridors de la trame verte à préciser au PLUi-H*
 -  Mares et étangs
 -  Corridors écologiques de la trame bleue à maintenir
 -  Principaux éléments fragmentant des continuités écologiques
- Protéger les zones humides au PLUi-H**
 -  Poursuivre le recensement des zones humides potentielles
 -  Protéger les zones humides avérées
- Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**
 -  Densifier l'espace urbain pour limiter les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 -  Intégrer une gestion des eaux de pluie à la source au sein des espaces artificialisés

*Simplification des corridors de la TVB du Pays de la Vallée du Cher et Romorantinois



Les interlocuteurs du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat



Les élus et les services de la
mairie de Saint-Julien-sur-Cher



Vincent BOQUET responsable du PLUi-
Habitat – Ville de Romorantin Lanthenay
et CC du Romorantinais et du Monestois

L'équipe technique du PLUi-Habitat



POLE URBANISME ARCHITECTURE PAYSAGE *ParenthesesURBaines - Vignes paysage*



POLE HABITAT *Territoires Mutation* - POLE ENVIRONNEMENT *IEA environnement* - POLE MOBILITE *Iprocia*



POLE JURIDIQUE *LGP Avocats*

parenthesesURBaines

Virginie DUCHIRON architecte urbaniste

Sébastien BONDOUX géomaticien

VIGNES PAYSAGE

Juliette VIGNES paysagiste conceptrice

Territoires & Mutation

Carlos MAUCO urbaniste expert habitat

IEA environnement

Chloé PELLE environnementaliste

Iprocia

Yoann KERAMPRAN, expert mobilités

LGP Avocats

Me Prescillia GREGOIRE, avocat

Me Loïc PRIEUR, juriste



Territoires Mutation
Urbaniste Conseil



I PROCIA

LGP

29 mars 2023

**Délibération
du Conseil communautaire
décidant la prescription du
PLUi-Habitat**

Définition des objectifs poursuivis pour l'élaboration du PLUi-Habitat

Arrêt des modalités de collaboration entre la Communauté de communes du Romorantinois et du Monestois et les Communes membres

Définition des modalités de concertation avec le public

Prescription de l'élaboration du PLUi-Habitat, comportant un volet mobilité

Terrains & investigations

Élus
Techniciens communaux
Bureaux d'études

Comité technique

Techniciens CCRM/Communes
Élus
Bureaux études
Experts selon besoin (DDT, chambre
d'agriculture, etc)

Comité d'orientation

Techniciens CCRM/Communes
Élus
Bureaux études

Échange
Discussion
Réflexion

Conseils communautaires Conseils municipaux

- **Présentent**
l'avancement du
projet de PLUi-H
- **Débattent**
- **Délibèrent**

Personnes Publiques Associées (PPA)

- Présence des PPA : autant que nécessaire durant les études
- Réunions spécifiques prévues
- Tables rondes, séminaire et ateliers avec les partenaires
- + 2 Consultations administratives obligatoires

Comité Départemental de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- 1 présentation minimum en commission



- **Préserver les ressources pour préserver l'avenir**
- **Donner la parole aux habitants et aux élus**
- **Arpenter les Communes**
- **Connaitre pour partager les projets**
- **Créer une dynamique d'échanges**
- **Partager une vision des enjeux et une ambition pour le territoire**



Principes de la concertation

- > Accéder aux informations relatives au projet
- > Formuler des observations et des propositions



Moyens offerts au public pour s'informer, débattre, échanger et s'exprimer ...

Modalités de concertation avec le public proposées dans la délibération de prescription du PLUi-Habitat

- > Les registres papier disponibles et accessibles dans chaque mairie



Modalités de concertation avec le public proposées dans la délibération de prescription du PLUi-Habitat

- > Par courrier, courriel : urbanisme@ccrm41.fr ;
plui@ccrm41.fr
- > M. Le Président de la Communauté de communes du Romorantinois et du Monestois, 3 rue Normant Porte des Béliers, BP31 41200 Romorantin-Lanthenay



Modalités de concertation avec le public proposées dans la délibération de prescription du PLUi-Habitat

- > **Site internet** : un onglet spécifique PLUi-Habitat
- > CCRM <https://ccrm41.fr/vivre-et-habiter/urbanisme/>



The screenshot shows the website interface for the PLUi-H project. At the top, there is a search bar with the text 'Rechercher...' and a magnifying glass icon. Below the search bar is a navigation menu with the text 'MENU'. The main content area features a header with the text 'Accueil » Le PLUi-H : un projet structurant pour l'avenir de notre territoire'. The main content is divided into three sections:

- Une vision partagée autour d'enjeux majeurs**: A section with a blue wheelchair icon. The text reads: 'Depuis mars 2023, la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois (CCRM) a lancé l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat avec un volet Mobilité (PLUi-H)**. Le **PLUi-H** s'organise autour d'axes stratégiques qui répondent aux besoins du territoire. Ces axes sont essentiels pour le développement futur et le bien-être des habitants de la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois (CCRM).' To the right of this text is an aerial photograph of a residential area with houses and trees.
- Vivre autour de l'eau**: The text reads: 'Le territoire est traversé par le Cher, la Sauldre et le canal du Berry. L'eau, omniprésente, façonne nos paysages, notre histoire et nos usages. Elle constitue un élément essentiel de l'identité et du cadre de vie du territoire.'
- Préserver les ressources naturelles**: The text reads: 'Le projet a pour objectif de protéger les sols, la biodiversité, et les friches solonchacées tout en favorisant la valorisation des friches existantes plutôt que l'artificialisation de nouvelles terres. L'objectif est de préserver nos ressources naturelles face aux enjeux environnementaux.'

At the bottom right of the page, there is a yellow button with a mail icon and the text 'Nous contacter'.

Modalités de concertation avec le public proposées dans la délibération de prescription du PLUi-Habitat

« Nous devons, ensemble, définir
l'organisation de l'espace intercommunal
pour permettre une gestion cohérente et
équilibrée de notre territoire
qui permettra de renforcer notre
attractivité tout en préservant l'identité de
nos communes. »

Les Élus de la CCRM

> **Dossier explicatif** sur les étapes du Plan Local
d' Urbanisme intercommunal Habitat



PLAN LOCAL D'URBANISME
intercommunal

valant Programme Local de l'Habitat
(PLUi-H) et de la Mobilité

JANVIER 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
ROMORANTINAIS ET DU MONESTOIS



Modalités de concertation avec le public proposées dans la délibération de prescription du PLUi-Habitat

- > Les réunions publiques se déroulent dans chaque commune de la CCRM du 02 juin au 06 juin 2025



Le Plan Local d'Urbanisme
intercommunal Habitat **articule** les
politiques publiques

Schémas régionaux

SRADDET, SDAGE, ...

Schémas départementaux

Gens du voyage, ENS, Habitat, ...

SCoT *en cours*

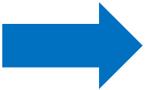
Politiques sectorielles : climat, environnement,
biodiversité habitat, énergie, mobilité, aménagement
commercial, urbanisme

Autorisation d'urbanisme

PLUi-Habitat

Politiques de la CCRM (habitat,
mobilités, EnR, ...)
Servitudes, annexes (réseaux, ...)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat

 **élabore une stratégie
d'aménagement du territoire**

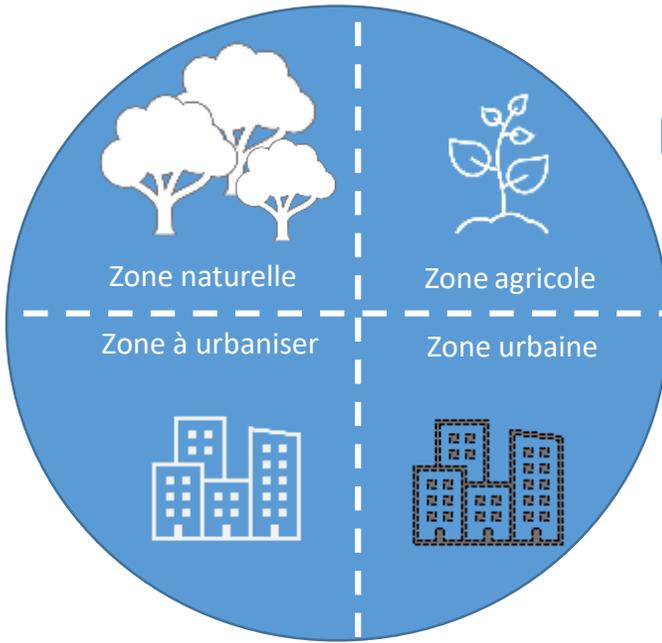
Le Plan Local d' Urbanisme
intercommunal est un document qui
définit les règles
d' utilisation du droit des sols

- > Le PLUi-Habitat est élaboré à l'échelle des **16 communes de la CCRM**
- > Le PLUi-Habitat est construit sur une période de 15 ans mais **il peut/doit être révisé, mis à jour**
- > Le PLUi-Habitat va préciser les **secteurs à protéger et les secteurs constructibles**
- > Le PLUi-Habitat comporte **un zonage + un règlement écrit**

Développement durable

Usage des sols

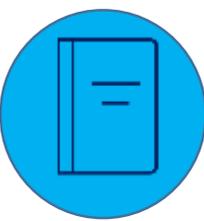
Développement cohérent



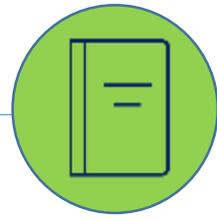
Instruction du droit des sols

Nature des activités

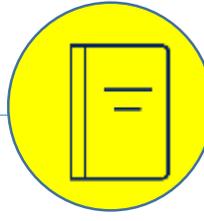
Artificialisation des sols



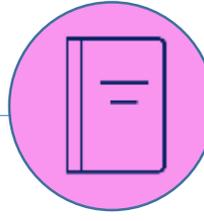
Rapport de présentation
Évaluation environnementale



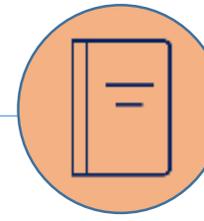
Projet d'Aménagement et
de Développement
Durables



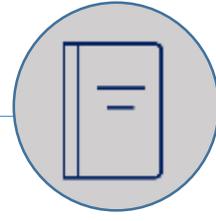
Règlement



Programme
d'Orientations et
d'Actions habitat



Orientations
d'aménagement et de
Programmation



Annexes



RETOURS SUR LES TEMPS FORTS DU PLUI-HABITAT



Territoires Mutations
Ultimate Conseil



IPROCIA

LGP

**20 comités techniques
et comités
d'orientation**

**2 sessions de
permanences avec
chaque commune**

7 ateliers de travail

Forme urbaine, habitat, environnement,
mobilités, PADD, agriculture, foncier, etc

La gouvernance

3 Conférences intercommunales des
Maires, Conseils municipaux, Conseils
communautaires, Bureaux des maires

- **1 diagnostic complet**
- **1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
- **1 Programme d'Orientation et d'Actions habitat en cours**
- **Prochaine étape : le règlement**

MOBILITE

Présentation du diagnostic
06 octobre 2023
Langon-sur-Cher

1) Objectifs des missions

2) Contexte du territoire

3) Diagnostic modaux

3.1. Circulation routière

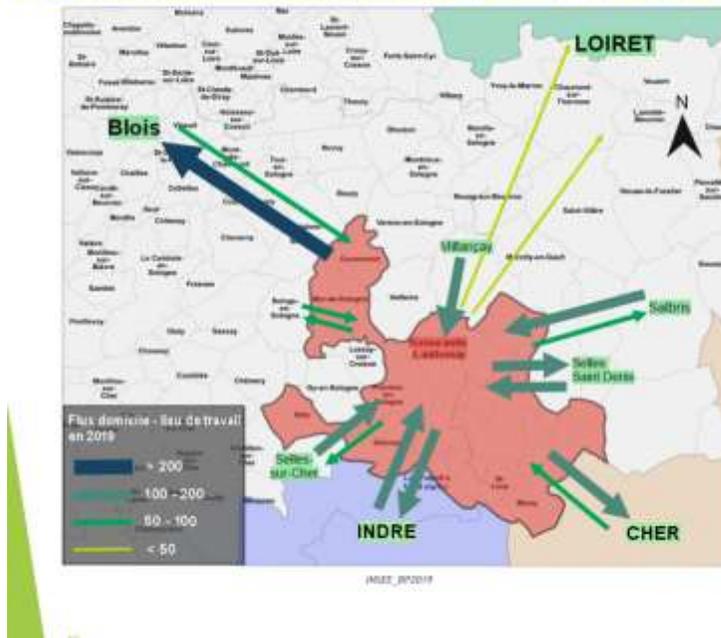
3.2. Stationnement et covoiturage

3.3. Modes actifs

3.4. Transport en commun, intermodalités et mobilité solidaire

4) Analyse du questionnaire

Les déplacements extérieurs à la communauté de commune :



Communauté de commune (2018) :

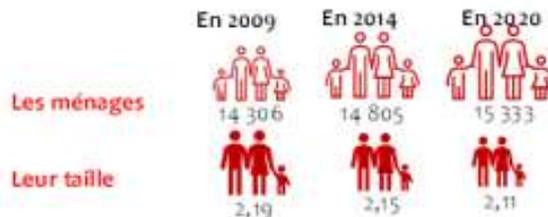
Déplacement de 21,4 km en moyenne
(23,2 km en région CVDL)

21 % habitent à + de 30min. du travail
(23,8 % en région CVDL)

Pôle d'emploi à Blois (2019):
- 277 habitants de Romorantin-L.
- 105 habitants de Mur-de-S., etc.

Mercredi 27 mars 2024

Chiffres clés des ménages de la CCRM :

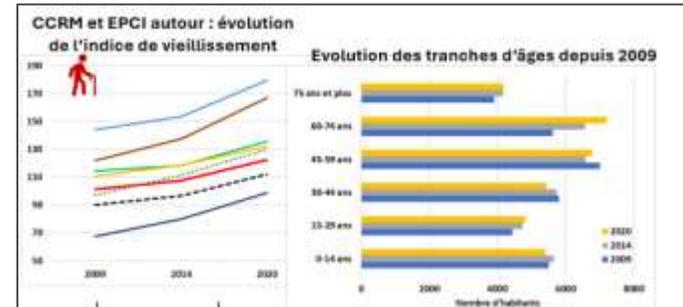
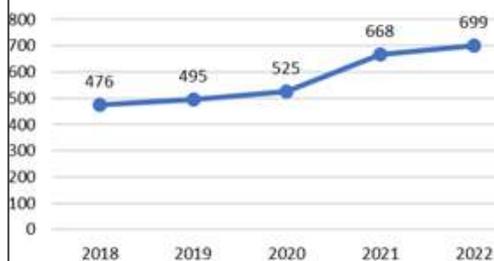


Points clés de la vente de logements

	Part (%)	Prix médian	Surface bâtie médiane
	93%	107 500 €	86 m ²
	7%	77 000 €	51 m ²

Poids de Romorantin-Lanthenay			
Part de la CCRM (%)	Prix médian	Surface bâtie (médiane)	
	51%	114 505 €	83 m ²
	90%	76 000 €	51 m ²

Nb de ventes de logements par an

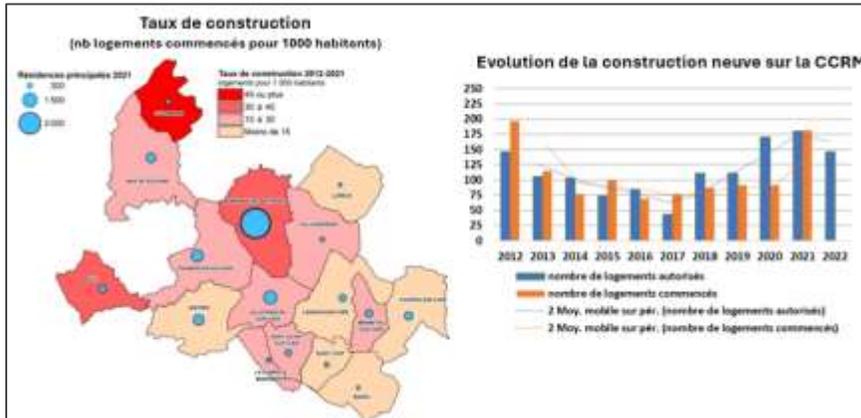


Offre actuelle pour les personnes âgées

Commune	Type	Nom	Mode de gestion	Type	Capacité (nb de lits)
Châtres-sur-Cher	EHPAD	George Daudu	Médicalisé	Public	61
	EHPAD	Maison du Pays de Gièvres	Médicalisé	Privé	20
Pruniers en Sologne	Résidence	Autonomie Les Prunelles	Non	Public	
Villeherviers	EHPAD	Les villes d'Hervé	Médicalisé	Privé	69
	Résidence	Domitys Le Jardin des Rois	Non	Privé	104
Romorantin-Lanthenay	EHPAD	Résid. La Salamandre	Médicalisé	Privé	50
	EHPAD	Résid. des Capucins	Médicalisé	Public	42
	EHPAD	Résid. Les Pics-verts	Médicalisé	Public	40
	EHPAD	Résid. Les Mimosas	Médicalisé	Public	115
	EHPAD	Résid. Les Magnolias	Médicalisé	Public	50
	EHPAD	Résid. Les Hirondelles	Médicalisé	Public	115
Capacité totale					666

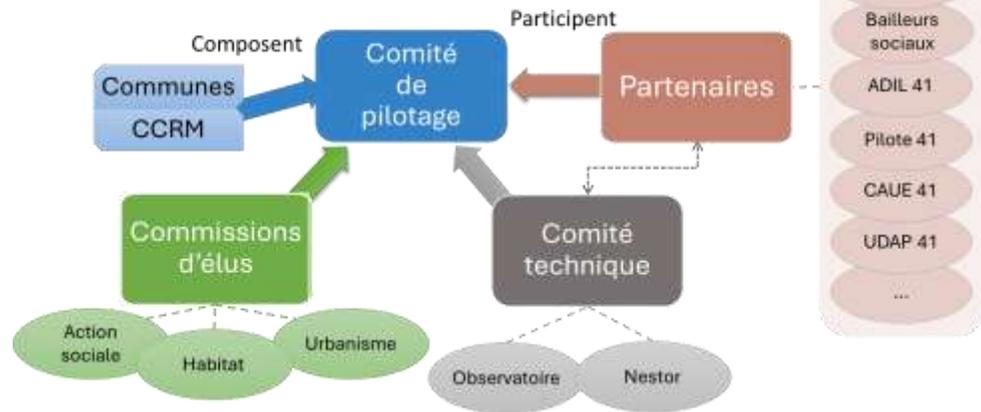
Perception de l'offre et de la demande

- * L'offre assez importante.
- * Accueil des personnes d'un âge de plus en plus avancé, dont les personnes atteintes d'Alzheimer
- * Rôle important de l'assistance pour le maintien au domicile
- * Enjeu du parcours résidentiel : adéquation entre les personnes âgées vivant seules et la taille des logements (maisons)



HABITAT

Présentation du diagnostic socio-démographique et habitat
11 octobre 2023
Romorantin-Lanthenay



HABITAT

Séminaire Habitat
04 avril 2025
Romorantin-Lanthenay



ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

Atelier de sensibilisation et diagnostic
08 novembre 2023
Gièvres



Qu'est-ce les ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS - ENAF ?

La consommation correspond aux espaces qui « étaient NAF et qui deviennent urbanisés » sur une période définie.

LA CONSOMMATION DES ENAF SE MESURE SUR UNE PÉRIODE DÉFINIE

2000 - 2005

2006 - 2010

2021



Source : IGN - communal de Courmenin



Qu'est-ce les ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS - ENAF ?

Pourquoi calculer LA CONSOMMATION DES ENAF ?

DES RELATIONS EXISTENT ENTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET L'ÉROSION DE LA BIODIVERSITÉ

- Accélération de la **perte de la biodiversité** et fragmentation des espaces
- Diminution des capacités de **stockage de carbone** par les sols et augmentation du réchauffement climatique
- Amplification des **phénomènes d'inondation** par l'accélération du ruissellement des eaux pluviales
- Réduction de la **capacité de l'agriculture à nous nourrir**
- Accroissement des **dépenses publiques**
- Moteur de l'**étalement urbain** et de ses conséquences (allongement des distances domicile-travail, hausse des émissions de CO₂,...)

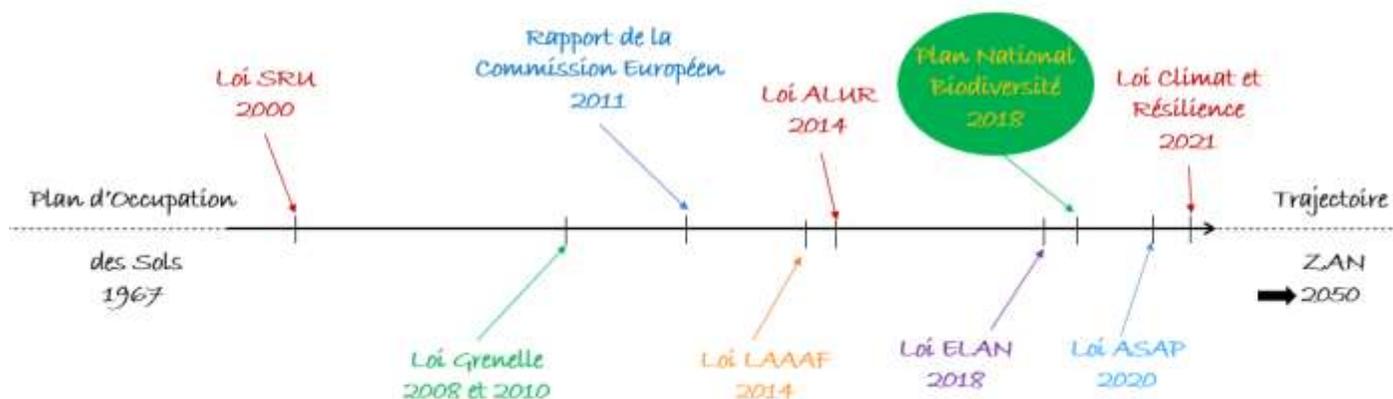


ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

Atelier de sensibilisation et diagnostic
08 novembre 2023
Gièvres

LE DEVELOPPEMENT DURABLE, enjeux prioritaires de la planification depuis 2000

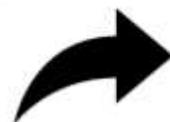
Une déclinaison **LEGISLATIVE** pour une préoccupation partagée



Le rôle des élus



Maîtriser sa consommation d'espaces,
renaturer ...



- dents creuses, îlots
- les locaux vacants
- les friches
- les espaces de renouvellement

FORMES URBAINES

Atelier
18 janvier 2024
Romorantin-Lanthenay

3 SITES - CHÂTRES - SUR-CHER



2 temps

Le 26 juin 2024 : **L'ATELIER du PADD**
Les élus se réunissent et échangent

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

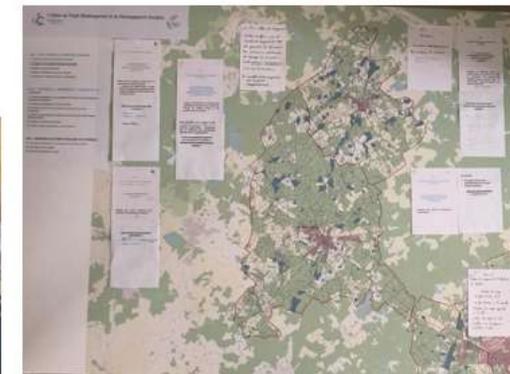
Atelier du PADD
26 juin 2024
Romorantin-Lanthenay



les discussions



le territoire

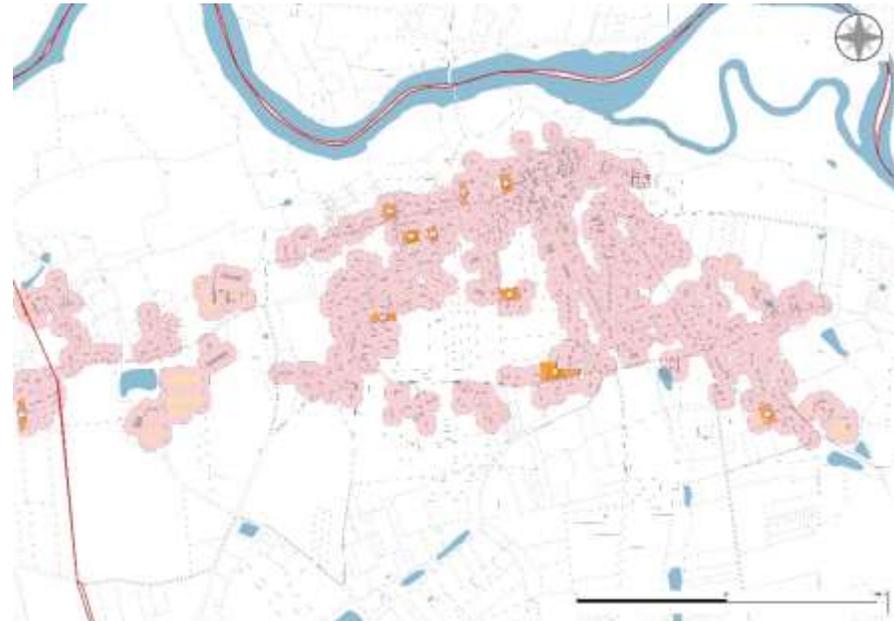


PERMANENCES INDIVIDUELLES « PROJETS »

Rencontre par commune

- 8 et 9 septembre 2024
- 5 et 6 mai 2025

Romorantin-Lanthenay





LES PROCHAINES ÉCHÉANCES 2025-2026



Territoires Mutants
Ultime Conseil



IPROCIA

LGP

PADD transmis aux Communes*



Conseils municipaux délibération*



Débat PADD Conseil communautaire délibération



- *Partie règlementaire*
- *Secteurs de projet pressentis : terrain*
- *Investigations faune flore zones humides*
- *Rédaction des justifications*

- *Arrêt du PLUi-Habitat*
- *Avis des PPA**
- *Enquête publique*
- *Approbation*



2025																								2026	
avril			mai			juin			septembre			octobre			novembre			décembre							

* **Conseils municipaux** sont invités à débattre sur les orientations générales du PADD avant l'examen du projet de PLUi-H au sein du Conseil communautaire
 * PPA : personnes publiques associées
 * PADD : projet d'aménagement et de développement durables

CHANGEMENT DE DESTINATION



Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat, volet mobilité (PLUi-H), vous avez la possibilité d'intégrer votre bâtiment situé en zone Agricole (A) ou Naturelle (N) sur l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

[Lire la suite](#)

Qu'est-ce qu'un changement de destination ?

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Par exemple, vous pouvez transformer une grange à caractère patrimonial située en zone Agricole ou en zone Naturelle, en habitation.

<https://ccrm41.fr/>

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)



Depuis le 24 mars 2014, le Code de l'Urbanisme a durci les possibilités d'exercer une activité économique dans les zones Naturelles et Agricoles des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux.

Des exemples ...

- *Agrandissement d'un bâtiment de stockage*
- *Création d'un nouveau bâtiment pour développer une activité artisanale existante*
- *Création d'un gîte*
- *Création d'une salle de location (mariage, fête de famille,...)*

Qu'est-ce qu'un STECAL ?

C'est un système dérogatoire qui a été instauré afin de permettre le maintien et l'évolution des activités existantes en zones naturelles et agricoles. Ce système dérogatoire nécessite la connaissance de vos projets liés à vos bâtiments d'activités pour les 5 prochaines années.



Merci pour votre
écoute

Nous répondons à
vos questions