

Commune de Romorantin-Lanthenay

Diagnostic de territoire

LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

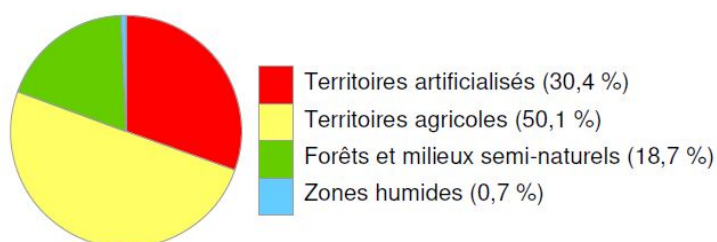
La commune de Romorantin-Lanthenay se trouve au sud du département, au cœur de la région naturelle et forestière de la Sologne. Elle est traversée d'est en ouest par la Sauldre, affluent du Cher.

Elle est issue de la fusion des communes de Romorantin et de Lanthenay en 1961.

Elle s'étend sur 4 530 ha et abrite 17 459 habitants (source INSEE 2014).

D'après les données CORINE Land Cover de 2012, la forêt représente 19 % du territoire, l'espace agricole 50 % et les surfaces artificialisées 30 %.

Les 4 grands types d'occupation du sol
Superficie - Sélection 2012



source : UE-SOeS, CORINE Land Cover - 2012 - total : 4 504

LA DÉMOGRAPHIE

POP T2M - Indicateurs démographiques

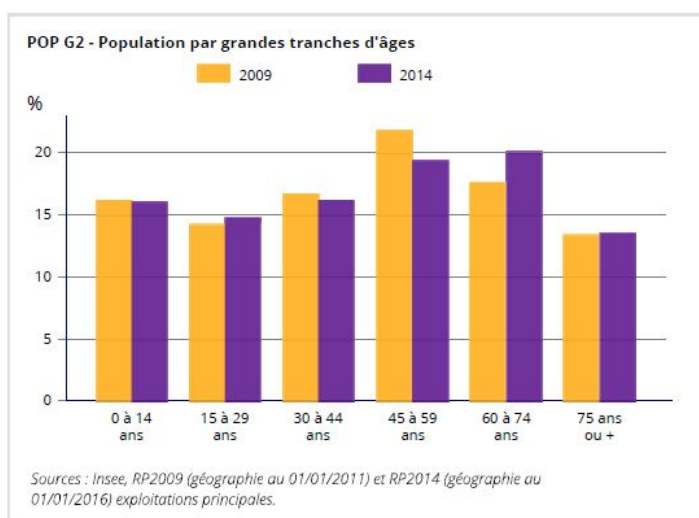
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,5	0,8	0,1	0,3	-0,7	0,4
due au solde naturel en %	0,8	0,5	0,2	0,3	0,1	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,7	0,3	-0,0	0,0	-0,8	0,5
Taux de natalité (‰)	19,6	15,5	12,5	13,1	11,9	11,7
Taux de mortalité (‰)	11,5	10,1	10,9	10,4	11,1	12,6

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales - État civil.

Après un ralentissement de la croissance démographique depuis 1975 et une baisse de la population enregistrée sur la commune entre 1999 et 2009, le nombre d'habitants augmente à nouveau pour atteindre 17 459 habitants en 2014 (+0,4 %). Cette reprise de la croissance démographique est liée à l'arrivée de nouveaux habitants. En effet, entre 2009 et 2014, le solde migratoire est de +0,5 % par an, alors que le solde naturel est légèrement négatif (- 0,1 % par an).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



La légère augmentation de la part des moins de 30 ans entre 2009 et 2014 confirme la reprise démographique de la commune. Sur cette même période, on observe une diminution de la part des 30-60 ans et une augmentation des 60 ans et plus. La population de Romorantin-Lanthenay est donc vieillissante.

Par rapport à la communauté de communes du Romorantinais et Monestois et par rapport au département, la part de jeunes est plus faible à Romorantin-Lanthenay alors que celle des seniors est un peu plus élevée. Ainsi, l'indice de vieillissement de la commune (rapport entre les plus de 65 ans et les moins de 20 ans) est supérieur à celui du Loir-et-Cher (1,2 contre 1,0).

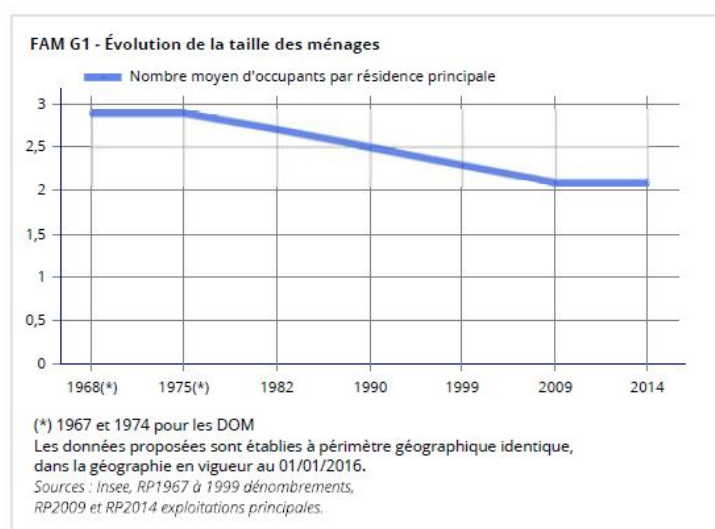
FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2014	%	2009	%	2014	2009
Ensemble	8 043	100,0	7 940	100,0	16 769	16 514
<i>Ménages d'une personne</i>	3 008	37,4	3 001	37,8	3 008	3 001
<i>hommes seuls</i>	1 103	13,7	1 074	13,5	1 103	1 074
<i>femmes seules</i>	1 905	23,7	1 927	24,3	1 905	1 927
<i>Autres ménages sans famille</i>	159	2,0	101	1,3	399	288
<i>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</i>	4 876	60,6	4 838	60,9	13 362	13 224
<i>un couple sans enfant</i>	2 571	32,0	2 558	32,2	5 252	5 255
<i>un couple avec enfant(s)</i>	1 667	20,7	1 606	20,2	6 435	6 224
<i>une famille monoparentale</i>	639	7,9	674	8,5	1 675	1 745

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

La reprise démographique se constate également dans la hausse du nombre de ménages (8 043 en 2014 contre 7 940 en 2009) et en particulier dans la hausse du nombre de couples avec enfants (20,7 % des ménages en 2014 contre 20,2 % en 2009).

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



On constate une diminution de la taille des ménages depuis 1975, comme au niveau national. On compte 2,1 habitants par ménage en 2014, ce qui est légèrement inférieur à la taille des ménages du département.

LE FONCTIONNEMENT URBAIN

1. La zone d'habitat.

Elle est située au centre du territoire, de part et d'autre de la voie ferrée et de la Sauldre. Elle est encadrée au nord et au sud par des espaces naturels et elle est bordée à l'Ouest par les routes départementales 922 et 765 (déviation nord-sud).

Le centre-ville correspond au cœur historique de la ville et à l'hypercentre du territoire. C'est un quartier attractif et résidentiel. On y trouve des équipements publics (mairie, écoles, gare SNCF) et des commerces. Le bâti y est ancien et le parcellaire étroit.

Le secteur Nord de la ville est un quartier mixte à dominante résidentielle. Il regroupe également des équipements publics (écoles, terrains de sport), des activités commerciales et des services.

Le secteur Ouest de la ville est marqué par la présence du centre hospitalier autour duquel se sont implantés des maisons individuelles et quelques logements collectifs.

Le secteur Est de la ville est caractérisé par un habitat particulier constitué d'anciennes maisons ouvrières.

Le secteur Sud de la ville comprend à l'ouest un espace de plein air (parc de Beauvais) et une zone essentiellement résidentielle. Au sud-est se trouve le quartier des Favignolles, inscrit en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV). Ce quartier est composé de logements sociaux construits dans les années 60 (voir en page 6, dans la partie habitat).

2. Les zones à vocation économique

Elles sont situées au sein de la zone urbaine et elles regroupent des commerces et des services. Des activités industrielles sont implantées au nord-ouest (zones d'activités de la Grange I et II) et au sud du territoire (zones d'activités de St-Marc qui regroupe trois bâtiments industriels, de l'Arche, de Plaisance qui regroupe des activités commerciales et industrielles et des Grandes Bruyères, située en sortie de l'A85).

Le centre ancien constitue un pôle commercial important qui regroupe des commerces de détail et des services. L'espace commercial est dense, les boutiques sont implantées en rez-de-chaussée des bâtiments.

3. L'espace ouvert à dominante naturelle

Il est caractéristique des paysages de la Sologne : des grands bois massifs parsemés d'étangs et de zones naturelles et agricoles. La Sauldre est un élément marquant de cet espace.

L'HABITAT

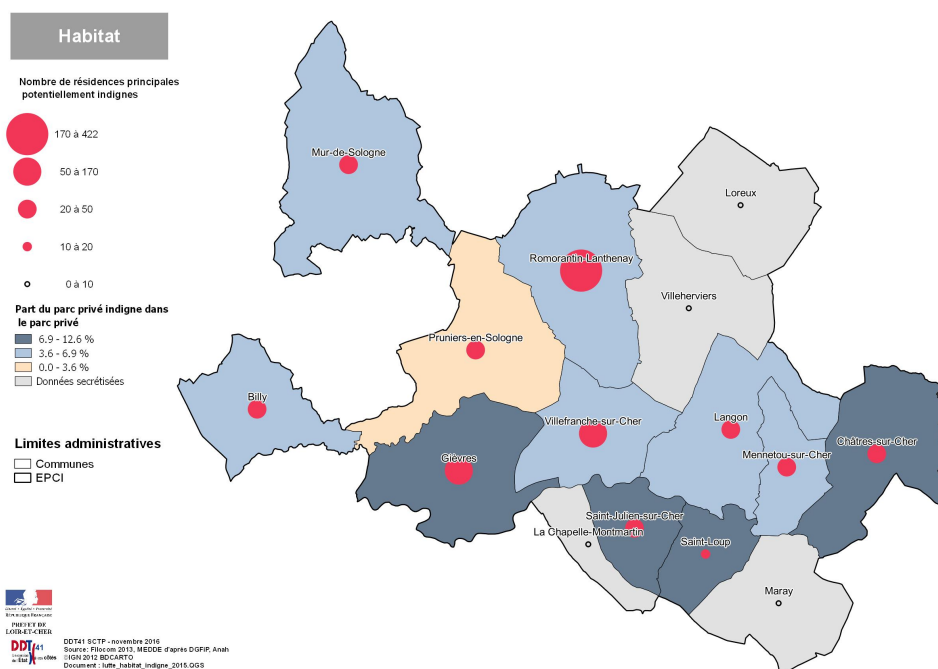
LOG T2 - Catégories et types de logements

	2014	%	2009	%
Ensemble	9 508	100,0	9 293	100,0
<i>Résidences principales</i>	8 049	84,7	7 938	85,4
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	219	2,3	216	2,3
<i>Logements vacants</i>	1 241	13,0	1 139	12,3
<i>Maisons</i>	7 239	76,1	6 747	72,6
<i>Appartements</i>	2 242	23,6	2 506	27,0

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) expl

Avec la reprise de la croissance démographique et le desserrement des ménages, le nombre de logements a augmenté de 2,3 %, passant de 9 293 en 2009 à 9 508 en 2014. On constate cette hausse sur le nombre de résidences principales alors que le nombre de résidences secondaires reste stable (2,3 % de l'ensemble du parc, contre 8 % pour le Loir-et-Cher).

L'habitat est ancien : plus de la moitié des constructions datent d'avant 1975, année de la première réglementation thermique. Cette réglementation permet de catégoriser les logements construits avant cette date (s'ils n'ont pas été rénovés) en classes énergétiques allant de E à G. Ces logements devront être rénovés à l'horizon 2025, comme l'exige la loi sur la transition énergétique. Sur la commune de Romorantin-Lanthenay, entre 3,5 et 7 % des résidences du parc privé sont classées comme potentiellement indignes (pour le département, ce chiffre est égal à 3,8 %).



La part des maisons dans le parc de logement est en hausse (76,1 % en 2014 contre 72,6 % en 2009) et parmi l'ensemble des résidences principales, 62 % sont des grands logements (4 pièces et plus) alors que la taille des ménages diminue. L'offre n'est donc plus adaptée à la demande. On note une baisse de la surface moyenne des terrains : 814 m² sur la période 2005 – 2014, contre 1 016 m² sur la décennie précédente (soit une baisse de 20 %).

Près de la moitié des ménages résidant sur la commune ont emménagé il y a moins de 9 ans, ce qui concorde avec la hausse du solde migratoire.

Le nombre de logements vacants a connu une forte hausse dans les années 2000 mais tend maintenant à se stabiliser. La vacance reste élevée par rapport à celle du département : 13 % à Romorantin-Lanthenay contre 10 % sur le département.

Au 1^{er} janvier 2016, Romorantin-Lanthenay compte 1 643 logements sociaux (soit 20 % des résidences principales). Parmi ces logements, 5 % sont vacants depuis plus de 3 mois et 3,6 % sont vacants depuis plus d'un an.

35 % de ces logements ont été construits avant 1970 et 16 % sont classés comme énergivores, suite au diagnostic de performance énergétique (catégories E, F et G).

Focus sur le projet de rénovation urbaine du quartier des Favignolles

Il s'agit un quartier de 1480 habitants, construit dans les années 1960-1970, essentiellement dédié à l'habitat social :

- un parc HLM de plus de 700 logements vétustes ;
- un quartier en perte d'attractivité ;
- un quartier inscrit à la géographie prioritaire de la politique de la ville et au nouveau programme national de renouvellement urbain.

L'objectif de recréer aux Favignolles un pôle d'attractivité résidentielle en lien avec le centre-ville passe par la rénovation et l'adaptation du parc locatif social aux besoins de la population, par la requalification du cadre de vie et du fonctionnement urbain et par l'amélioration de la sécurité et de la tranquillité publique.

Ce projet de renouvellement urbain a fait l'objet d'une convention partenariale, avec notamment l'ANRU, signée le 14 décembre 2017. Il a pour ambition de corriger les dysfonctionnements urbains et l'excès de spécialisation du quartier en ciblant les points suivants :

- la dédensification du parc social sur-représenté par un programme de démolition de 24 % des logements,
- la recherche de l'efficacité énergétique des bâtiments à réhabiliter, afin d'optimiser la maîtrise des charges,
- la restructuration des commerces et services de proximité et d'un équipement public pour consolider la diversification des fonctions au sein du quartier,
- le réaménagement des espaces extérieurs permettant une amélioration du cadre de vie tout en prenant en compte les enjeux de gestion et de sûreté.

L'ÉCONOMIE

Selon les statistiques éditées par la DIRECCTE Centre Val de Loire, le taux de chômage dans **le bassin d'emploi** de Romorantin (43 communes concernées) atteint 9,3 %, à la fin du 2ème trimestre 2017, valeur supérieure à celle du département (8%) et de la région (8,9%). Il est cependant en baisse depuis la fin du 3ème trimestre 2016, et plus globalement depuis fin 2014. Durant cette période, il était supérieur ou égal à 10 %.

La part des foyers non imposés à Romorantin-Lanthenay (50 % en 2011) est supérieure à la part des foyers non imposés sur l'ensemble du département (43 % en 2011). Le revenu net moyen déclaré en 2011 est égal à 20 417 €, contre 23 704 € pour le département (soit 14 % de moins).

La médiane du revenu disponible est de 18 876 € à Romorantin-Lanthenay, contre 20 131 € sur le département, soit 6 % de moins.

Ces données montrent que les ménages vivant à Romorantin-Lanthenay sont majoritairement des ménages modestes, ce qui peut être un frein à la lutte contre la précarité énergétique dans l'habitat.

EMP T5 - Emploi et activité

La commune de Romorantin-Lanthenay propose 8 899 emplois pour 5 993 actifs résidant dans la commune. L'indice de concentration de l'emploi (nombre d'emplois pour 100 actifs résidant dans la zone) est nettement supérieur à celui du département (148,5 à Romorantin-Lanthenay contre 95,6 pour le département). On note que 67,4 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence.

	2014	2009
Nombre d'emplois dans la zone	8 899	8 706
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	5 993	5 925
Indicateur de concentration d'emploi	148,5	146,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	48,9	47,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2014				2009	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	8 663	100,0	51,2	91,6	8 406	100,0
Agriculture	69	0,8	55,7	70,2	93	1,1
Industrie	1 632	18,8	26,3	97,1	1 542	18,3
Construction	516	6,0	11,2	76,8	571	6,8
Commerce, transports, services divers	3 325	38,4	53,7	87,9	3 104	36,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3 121	36,0	68,0	95,7	3 096	36,8

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires lieu de travail.

Les emplois sont fournis principalement par les commerces, les transports et les services (38,4 % des emplois), puis par l'administration publique (36 %).

Après une longue période de perte d'emplois (fermeture de Matra), la commune en regagne à nouveau dans tous les secteurs sauf dans l'agriculture (-26 % d'emplois) et dans la construction (- 9,6 %).

A noter, l'entreprise Caillau, située aujourd'hui en cœur de ville, compte 470 salariés environ. Son déménagement et son agrandissement permettront le recrutement de salariés supplémentaires.

Le tourisme est un des secteurs économiques de la ville auquel il convient d'être attentif. Romorantin-Lanthenay se situe à proximité d'équipements tels que le Zoo/parc de Beauval, Center Parcs (Chaumont-sur-Tharonne) ou le château de Cheverny.

L'AGRICULTURE

La superficie agricole utile est de 1 069 ha, soit 24 % du territoire communal (- 16 % par rapport à 2000, forte diminution en comparaison de la baisse enregistrée sur le département : - 2,3 %).

25 exploitations agricoles ont leur siège social dans la commune de Romorantin-Lanthenay. Ce nombre a diminué entre 2000 et 2010 de 19 % (contre 23 % pour le département). Les céréales et la polyculture dominant, l'élevage est peu présent.

L'indicateur permettant d'évaluer l'emploi agricole est le nombre d'unités de travail annuel. Ce nombre a reculé de 42 % entre 2000 et 2010.

LES DÉPLACEMENTS

La ville de Romorantin-Lanthenay se trouve à la croisée de plusieurs routes départementales :

- la RD 922, axe Nord-Sud qui contourne la commune par l'Ouest,
- la RD 765, axe Nord-Ouest qui relie les trois grandes villes du département, Blois, Vendôme et Romorantin-Lanthenay. Elle sert de contournement sud à Romorantin-Lanthenay,
- la RD 724, axe Est-Ouest qui relie la commune à Souesmes.

L'autoroute A 85 dessert directement Romorantin-Lanthenay avec un échangeur avec la RD 922 situé dans la zone d'activité intercommunale des Grandes Bruyères. De plus, plusieurs autoroutes passent à proximité : A10 (Paris/Tours/Bordeaux), A20 (vers Limoges/Toulouse) et A71 (vers Bourges/Clermont-Ferrand).

2/3 des actifs travaillent dans leur commune de résidence et la voiture est le mode de transport principal pour se rendre au travail. Seuls 2,5 % des actifs utilisent les transports en commun.

Le Conseil départemental assure les transports scolaires des collégiens et des lycéens : le réseau Route 41 relie la commune à Blois.

Depuis le 1^{er} septembre 2017, la région Centre-Val de Loire assure les déplacements interurbains sur l'ensemble du département (RÉMI : Réseau de Mobilité Interurbaine).

La communauté de communes, dans le cadre de sa convention TEPCV (territoire à énergie positive pour la croissance verte), a souhaité enclencher des actions favorisant les déplacements propres et limitant les déplacements individuels. Ainsi, elle a prévu :

- la mise en place d'une plateforme d'auto-partage au sortir de l'A85 ;
- la mise en place d'un plan de déplacement à destination des salariés pour leur faciliter l'accès aux entreprises.

Une seconde plateforme est envisagée (en fonction des résultats de la première), au nord de Romorantin-Lanthenay, pour les déplacements pendulaires vers Orléans et Blois.

Enfin, dans le cadre du déploiement des bornes de recharge des véhicules électriques, le SIDELC (syndicat intercommunal de distribution d'électricité de Loir-et-Cher) a prévu l'implantation de 4 bornes sur le territoire de Romorantin-Lanthenay.

La commune dispose également d'une gare ferroviaire, la gare de Romorantin-Blanc-Argent, située au sud-ouest du centre-ville. Elle est desservie par la ligne Le Blanc – Salbris. Cette ligne a une vocation touristique mais permet surtout des migrations domicile-travail et la desserte des collèges et lycées.

La commune s'inscrit dans le cadre du plan des itinéraires inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Pour ce qui est du réseau cyclable, la commune est concernée par des itinéraires inscrits au Schéma directeur cyclable du Loir-et-Cher.

LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Les équipements scolaires et les équipements à destination de la petite enfance

Plusieurs structures scolaires sont installées sur la commune :

- 8 écoles élémentaires réparties sur tout le territoire, principalement au centre mais aussi en périphérie sud et nord,
- 3 collèges,
- 2 lycées.

On constate depuis 6 ans une augmentation régulière des effectifs dans les établissements scolaires, en lien avec l'arrivée des ménages avec enfants sur la commune.

La commune dispose d'un seul centre aéré, situé au sud.

7 garderies et crèches sont implantées dans le centre et en périphérie (accueil régulier, occasionnel ou d'urgence).

Les équipements sportifs

On trouve sur la commune 25 équipements sportifs (patinoire, piscine, court de tennis, gymnase, salle de musculation, dojo...) et 45 associations sportives.

Les espaces et les activités de loisirs

- Espace Jeunes des Favignolles : organisation d'activités culturelles et rencontres de jeunes
- Camping et zone paysagère en bordure de Sauldre
- Activités proposées aux habitants : activités aériennes à l'aérodrome de Pruniers-Romorantin et activités liées à la nature (proposées par l'association Sologne Nature Environnement) autour des étangs

Les équipements culturels

- La Pyramide Espace François 1^{er}
- Sudexpo
- École Municipale de Musique
- Médiathèque
- Cinéma Le Palace
- Salon d'exposition de la Fabrique Normant
- Centre culturel Moulin des Garçonnetts (MJC)
- 3 musées : musée de la Sologne, musée de Marcheville et musée Matra
- Circuit touristique

Les équipements de santé

- 1 hôpital
- 5 maisons de retraite en centre-bourg
- 4 établissements recevant des handicapés
- 7 pharmacies implantées dans le centre et en périphérie
- 11 cabinets médicaux implantés en centre-ville et aux environs (sur un rayon de 1 km)

LE PATRIMOINE

Tout comme le département, Romorantin-Lanthenay abrite un patrimoine varié sur le plan culturel et naturel. 11 édifices sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Ils sont quasiment tous situés dans le centre-ville :

- L'église Notre-Dame et Saint Etienne
- La tour de la sous-préfecture
- La tour Jacquemard
- La Maison en bois dite « Le Carroir doré »
- L'hôtel de la Chancellerie
- L'hôtel Saint Pol
- La Maison Louis XIII
- La Maison en pan de bois
- Le Château pagode du parc de l'Hôtel Lionel Normant
- L'usine Normant
- L'église de Monthault (située au nord de l'ancienne commune de Lanthenay)

LES RISQUES

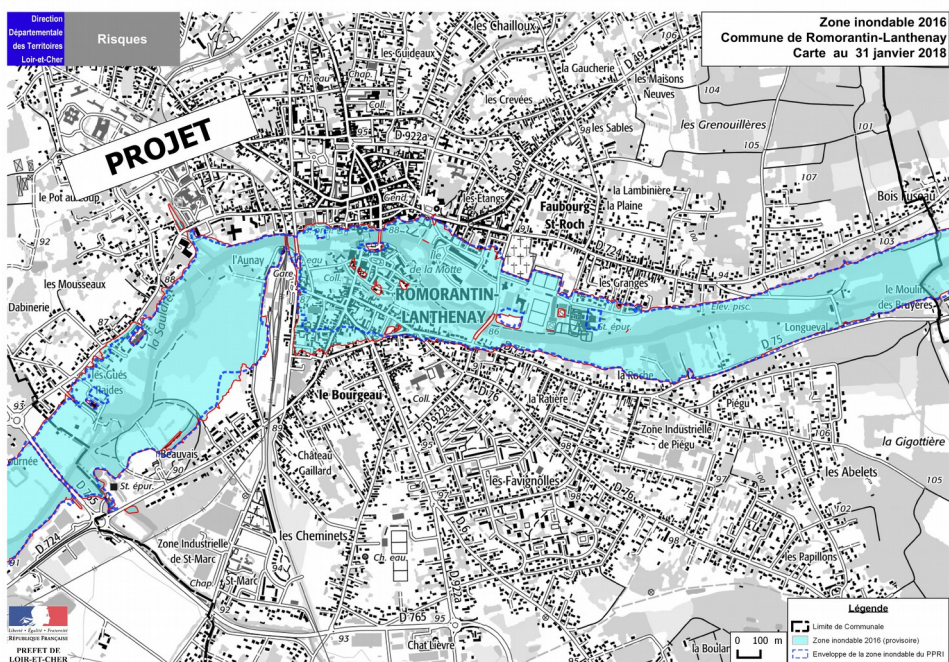
La commune de Romorantin-Lanthenay est soumise aux risques naturels majeurs liés aux inondations aux abords de la Sauldre et à une problématique d'effondrement de sols dans le quartier des Favignolles.

Les crues de la Sauldre sont provoquées par des pluies importantes venant de l'ouest. Elles surviennent généralement en hiver ou au printemps après de forts épisodes pluvieux.

Le risque d'inondation concerne plus particulièrement le quartier du Bourgeau, fortement touché par la crue du 26 novembre 1770 (7 victimes et quartier complètement ravagé), par la crue de 1910 (gros dommages matériels mais aucune victime) et par la crue de 2016 (inondation généralisée touchant les personnes (sans occasionner de décès) et les biens.

Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Sauldre, approuvé le 2 octobre 2015, a été établi en prenant comme référence la crue de 1910, crue la plus forte alors connue. La crue de 2016 qui a généré des inondations plus importantes qu'en 1910, notamment à Romorantin-Lanthenay pour les secteurs au sud du Bourgeau, a conduit à engager en 2017 la mise à jour de l'atlas des zones inondables de la Sauldre.

Dans le périmètre de la zone inondable, les enjeux de la commune sont les habitations groupées, les voies submersibles avec certains équipements publics, les constructions isolées et les équipements sportifs.



Carte projet des zones inondables par la Sauldre sur Romorantin-Lanthenay.

Dans la partie sud de Romorantin-Lanthenay, outre le phénomène de retrait/gonflement des sols argileux, le quartier des Favignolles est soumis à un risque d’effondrements d’origine karstique. Un zonage de risques a été établi en 2006 par le bureau d’études Arcadis sur une partie de ce quartier.

BILAN DE LA CONSOMMATION D’ESPACE

D’après le rapport de présentation du PLU de Romorantin-Lanthenay (juillet 2017), la ville a consommé, entre 2008 et 2015, 108,6 ha d’espace foncier pour réaliser 789 constructions :

- 776 pour l’habitat (81,8 ha),
- 13 pour des activités économiques (26,8 ha).

La totalité du foncier consommé se trouve dans les zones U et AU.