



## PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

### DE SAINT-JULIEN-DE-CHEDON

#### Séance du 20 janvier 2026

L'an deux mil vingt-six, le 20 janvier à 19h00, le Conseil municipal de la commune de Saint-Julien-de-Chédon, dûment convoqué le 13 janvier 2026, s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes, sous la présidence du maire, M. Michel Leplard.

Présents : Mmes MM. Michel Leplard, Fabrice Raymond, Vincent Houry, Bernadette Bothereau, Jean-Claude Hénault, Kélia Mercier, Thomas Brossier, Eric Girard, Caroline Prallet, Leng Cha, Jacqueline Destouches, Laurent Benoist et Barbara Vérité (arrivée à 19h03)

Excusés : François Lantigny, Odile Juskiewicz

M. Eric Girard a été élu secrétaire.

Nombre de conseillers en exercice : 15

Présents : 13

Votants : 13

<b>ORDRE DU JOUR</b>
----------------------

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 19h00.



*La classe PS MS de notre école vous souhaite une excellente année.  
Qu'elle vous apporte joie, santé et réussite dans vos projets.*

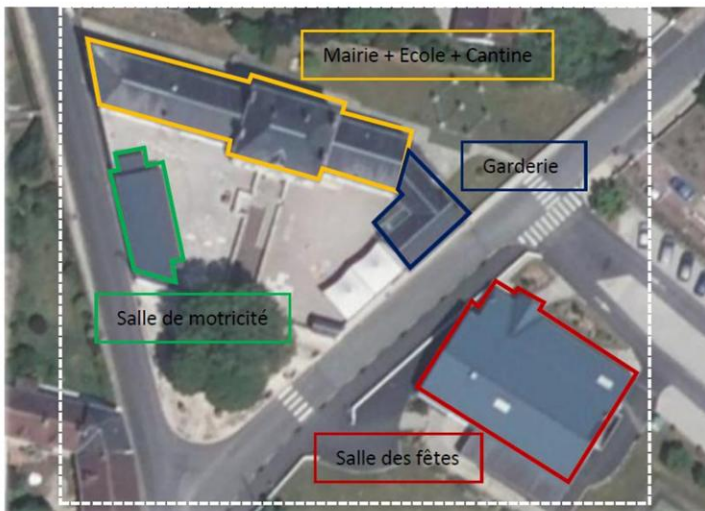
#### **I) Présentation du projet de géothermie par le conseiller en énergie partagé du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais**

Le maire rappelle qu'en 2024, nous avons engagé une réflexion globale sur un réseau de chaleur pour la mairie, l'école, la garderie et la salle des fêtes. Nous avons confié au Pays du Cher et du Romorantinais une étude d'opportunité sur les réseaux de chaleur avec un point sur la géothermie. Cette étude nous a conduit à la réalisation d'une étude de faisabilité sur un réseau de chaleur. Cette étude a été menée par le bureau d'étude CDC Conseil avec l'appui du Pays.

La présente étude a été réalisée afin d'identifier des travaux d'améliorations énergétiques sur les bâtiments communaux de Saint-Julien-de-Chédon : Mairie, Ecole, Salle motricité, Garderie et Salle des fêtes. Elle a pour finalités :

- ✓ d'établir un programme de travaux permettant une réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre
- ✓ d'évaluer un temps de retour sur investissement « dynamique des différents scénarios envisagés en tenant compte de l'évolution du prix des énergies et des surcoûts de maintenances ;
- ✓ d'identifier la nature et le montant des travaux susceptibles d'être subventionnés.

## Périmètre de l'étude



- Surface = 1298 m<sup>2</sup>
- Étiquette énergétique C : passage en étiquette B obligatoire pour l'obtention de certaines subventions

## Isolation et ventilation

Passage en étiquette énergétique B :

- Mairie-école
  - Isolation intérieure
  - Isolation des combles perdus
  - Remplacement des menuiseries extérieures
  - VMC double flux
- Salle des fêtes
  - Remplacement des menuiseries extérieures
  - VMC double flux



PAYS DE LA VALLÉE DU CHER  
ET DU ROMORANTINAIS



PAYS DE LA VALLÉE DU CHER  
ET DU ROMORANTINAIS



## Production de chauffage par géothermie



Figure 18 : Proposition d'implantation de la chaufferie et du champ de sondes – Source : HGC

- 6 sondes de 130 mètres
- Pompe à chaleur eau/eau de 27 kW
- Chaufferie située en sous sol de la mairie
- Passage d'un réseau de chaleur pour la salle des fêtes
- Appoint restant assuré par la chaudière gaz déjà existante



## Modifications de l'étude

- Radiateurs existants sauvegardé pour la mairie et l'école = 140 000 € d'économie

Attention : modification possible

- Nouveaux émetteurs pour la salle des fêtes
  - Plafond rayonnant dans la grande salle : chauffage et rafraîchissement sans bruit
  - Radiateur basse température pour le reste : économie



## Subventions



- ✓ **CRST** : 45 % d'aide sur les dépenses d'isolation et de ventilation (hors peinture et carrelage, menuiseries PVC exclus).
- Programme CRST 2025-2028 déjà fléché, subvention uniquement possible à partir du prochain programme en 2028. Demande de dérogation à envoyé avant les travaux. **Cette délibération ne vaut pas attribution.**



- ✓ **COT EnR** : 40 % d'aide sur les dépenses liées à l'installation d'une énergie renouvelable (émetteurs exclus).



- ✓ **FEDER** : 60% sur les dépenses liées à l'installation d'une énergie renouvelable (émetteurs inclus).

## Investissements



PAYS DE LA VALLÉE DU CHER  
ET DU ROMORANTINAIS

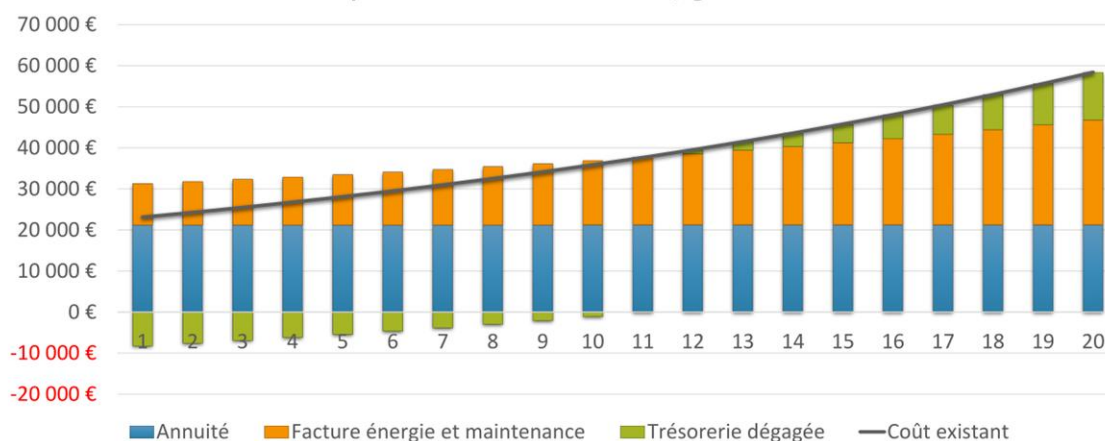
	Postes	Existant	Isolation et ventilation	Solution gaz	Géothermie
Isolation et ventilation	Investissement		415 110 €	415 110 €	415 110 €
	Maître d'œuvre (10%)		41 511 €	41 511 €	41 511 €
	Subvention CRST et CEE		145 190 €	145 190 €	146 252 €
	Reste à charge		311 431 €	311 431 €	310 369 €
Chauffage	Investissement			135 791 €	371 313 €
	Maître d'œuvre (10%)			13 579 €	37 131 €
	Subvention COT et FEDER				261 404 €
	Reste à charge			149 370 €	147 040 €
	Aide FCTVA (Fond de Compensation sur la Taxe de Valeur Ajoutée)		74 904 €	97 201 €	138 756 €
	<b>Total investissement</b>		<b>456 621 €</b>	<b>605 991 €</b>	<b>865 065 €</b>
	<b>Reste à charge</b>		<b>236 527 €</b>	<b>363 600 €</b>	<b>318 653 €</b>
	Consommation par an en € TTC	23 113 €	13 727 €	13 727 €	10 134 €
	Consommations en énergie finale (Mwh/an)	168,0	96,5	96,5	43,7
	Emissions de Gaz à effet de serre (tCO2/an)	35	17	17	4

## Temps de retour sur investissement



PAYS DE LA VALLÉE DU CHER  
ET DU ROMORANTINAIS

Comparaison des coûts "existant / géothermie"



## 4. Bilan



PAYS DE LA VALLÉE DU CHER  
ET DU ROMORANTINAIS

- ✓ Projet viable économiquement
- ✓ Retour sur Investissement de 12 ans
- ✓ Améliorations : confort, qualité de l'air, émissions de gaz et effet de serre et consommations réduites, qualité de vie augmentée, patrimoine préservé et prolongé
- ✓ Coût à l'année stable

Attention : Aide du CRST non garanti en 2028

## Prochaine étape...



1. Note d'opportunité bois énergie et/ou délibération du projet avec choix du scénario
2. Choix du Maître d'œuvre

## La phase subvention



Une fois les devis obtenus :

- ✓ **CRST** : En relation avec votre CEP, déposer un dossier de demande de subvention sur la plateforme **Nos aides en ligne**.
- ✓ **COT EnR** : En relation avec votre CEP, déposer un dossier de demande de subvention sur la plateforme **Agir pour la transition**.
- ✓ **FEDER** : En relation avec votre CEP, déposer un dossier de demande de subvention sur la plateforme **Nos aides en ligne**.

Fabrice Raymond ajoute que d'autres subventions sont possibles (DETR, DDSR par exemple).

Vincent Houry interpelle Baptiste Chollet concernant le coût estimé de 140 000 € pour le remplacement des radiateurs car cela lui paraît démesuré.

Baptiste Chollet répond que le bureau d'études a prévu des plafonds chauffants et non des radiateurs basiques.

Le maire informe de la possibilité de visite d'une chaufferie bois à Chissay-en-Touraine le 28 janvier 2026 à 14h45 sur inscription.

Le procès-verbal de la réunion du 9 décembre 2025 est approuvé à l'unanimité.

Monsieur le Maire rend ensuite compte des décisions qu'il a prises, depuis le dernier conseil, dans le cadre des délégations qui lui sont confiées.

Ces décisions sont les suivantes :

### **Décision n°33/2025 – Exercice du droit de préemption urbain**

La commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente des parcelles cadastrées section AH n° 362 & 363 (1144 m<sup>2</sup>) sise La Fosse Neuve à St-Julien-de-Chédon, au prix de **21 000 € TTC**.

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment son article L211-2 ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 20 janvier 2020 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU définies dans le PLUI ex-Cher à la Loire ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 20 janvier 2020 déléguant le droit de

préemption urbain aux communes sur l'ensemble de leur territoire à l'exception des zones ayant une vocation économique ;

**Vu** la demande susvisée ;

**Considérant** que la commune de Saint-Julien-de-Chédon n'a pas de projet sur ces parcelles,

Le Maire n'a pas exercé son droit de préemption.

### **Décision n°34/2025 – Exercice du droit de préemption urbain**

La commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente des parcelles cadastrées section AN n° 130 & 345 (3188 m<sup>2</sup>) sise 9 route de la Vallée Cordier à St-Julien-de-Chédon, au prix de **44 000 € TTC**.

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment son article L211-2 ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 20 janvier 2020 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU définies dans le PLUI ex-Cher à la Loire ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 20 janvier 2020 délégrant le droit de préemption urbain aux communes sur l'ensemble de leur territoire à l'exception des zones ayant une vocation économique ;

**Vu** la demande susvisée ;

**Considérant** que la commune de Saint-Julien-de-Chédon n'a pas de projet sur ces parcelles,

Le Maire n'a pas exercé son droit de préemption.

### **II) Régularisation d'amortissements antérieurs**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le tome 1 titre 10 chapitre 3 de l'instruction M57,

Considérant qu'il y a lieu de corriger les erreurs de comptabilisation d'amortissement sur les exercices antérieurs,

Considérant que la correction d'erreurs sur exercices antérieurs doit être neutre sur le résultat en cours,

Considérant la note du 12 juin 2014 des ministères de l'Intérieur et des Finances et des comptes publics concernant la mise en œuvre de l'avis du conseil de normalisation des comptes publics (CnoCP) n° 2012-05 du 18 octobre 2012, relatif aux corrections d'erreurs sur exercices antérieurs dans les collectivités locales relevant des instructions budgétaires et comptables M57, précisant que des régularisations peuvent être effectuées en utilisant le compte 1068 par des opérations d'ordre non budgétaire,

Il vous est proposé d'autoriser le comptable public à mouvementer en débit le compte 1068 du budget de la commune, sous réserve du solde, par opération d'ordre non budgétaire, pour régulariser les amortissements antérieurs.

La régularisation de ces écritures, par le comptable public, est détaillée ci-dessous :

Compte crédité	Montant	N° inventaire
28188	32,54 €	2024-24

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

Autoriser le comptable public à effectuer un prélèvement de 32,54 euros sur le compte 1068 (au débit) du budget de la commune, par opération d'ordre non budgétaire, pour régulariser le compte détaillé ci-dessus.

### **III) Avis sur la demande d'affiliation volontaire au CDG 41 du Syndicat Mixte du SCoT Vallée du Cher à la Sologne**

Monsieur le Maire expose que l'article L452-13 du Code Général de la Fonction Publique (CGFP) et l'article 2 du Décret n°85-643 du 26 juin 1985 relatif aux centres de gestion prévoient que les communes et leurs établissements publics qui emploient moins de trois cent cinquante fonctionnaires titulaires et stagiaires à temps complet « sont obligatoirement affiliés aux centres de gestion [...] ».

S'agissant des collectivités et établissements non affiliés, l'article L452-20 du CGFP dispose que les collectivités et leurs établissements publics qui ne sont pas affiliés à titre obligatoire aux centres de gestion, peuvent s'y affilier volontairement. Sont notamment concernés les établissements publics administratifs départementaux ou interdépartementaux, les syndicats mixtes groupant exclusivement des collectivités territoriales et leurs établissements publics administratifs qui ont leur siège dans le département.

Il peut être fait opposition à cette demande d'affiliation :

- soit par les deux tiers des collectivités et établissements déjà affiliés représentant au moins les trois quarts des fonctionnaires concernés
- soit par les trois quarts de ces collectivités et établissements représentant au moins les deux tiers des fonctionnaires concernés.

Les communes, les départements, les régions et leurs établissements publics qui s'affilient volontairement à un centre de gestion ne peuvent remettre en cause cette option qu'après un délai de six ans.

Il est proposé au Conseil Municipal de faire valoir son accord à l'affiliation volontaire au CDG 41 du Syndicat Mixte du SCoT Vallée du Cher à la Sologne à compter du 1er avril 2026.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Fonction Publique et notamment ses articles L452-13 et L452-20,

VU le Décret n°85-643 du 26 juin 1985 modifié relatif aux centres de gestion institués par la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relative à la fonction publique territoriale,

Sur le rapport de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

#### **DÉCIDE :**

- De donner un avis favorable à l'affiliation volontaire au CDG 41 du Syndicat Mixte du SCoT Vallée du Cher à la Sologne à compter du 1er mars 2026.
- Que Monsieur le Maire est chargé de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

#### **IV) Informations mutuelles**

- Point CCV2C : PLUi-H

# Planning

## 01 Elaboration du PLUi-H et les étapes passées Planning général de l'élaboration du PLUi-H



### Le diagnostic, première étape du PLUi-H

La phase diagnostic est la première étape de l'élaboration du PLUi-H. Elle permet de faire émerger les enjeux du territoire sur lesquels le projet politique viendra prendre appui.

## Cadre juridique

### Cadre législatif

Code de l'urbanisme,  
Code de l'environnement

### Planification régionale

SRADDET

### Planification intercommunale

SCoT - PCAET

### Documents sectoriels

Plan local de l'habitat  
Plan de déplacements urbains

### Planification communale

PLUi-H



## Habiter en Val2C Approche démographique

Une baisse de la population dans les 3 bassins de vie

Baisse de la taille moyenne des ménages

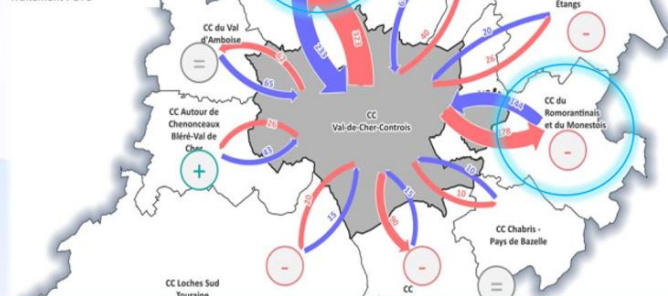
Vieillesse de la population

Un parc de logements peu diversifié

Migrations résidentielles selon le lieu de résidence un an auparavant (avec les EPCI limitrophes)

Flux résidentiels en 2021  
Flux entrants  
Flux sortants

Source : INSEE, 2022  
Traitement : GTC



Un solde positif des migrations résidentielles

## L'habitat et la démographie : les enjeux identifiés

- ✓ Enrayer la baisse démographique par une diversification de l'offre de logements
- ✓ Améliorer qualitativement l'offre de logements et favoriser le renouvellement urbain
- ✓ Répondre aux besoins en logement spécifique

- ✓ Préserver le maillage de l'offre de services et d'équipements
- ✓ Répondre aux besoins spécifiques d'accueil de la petite enfance
- ✓ Répondre aux évolutions sociétales et au vieillissement

## Économie

### Activités économiques

Entreprises et activités économiques

Un territoire maillé de nombreuses Z.A.E.

Surface : 515 ha

60 ha disponibles



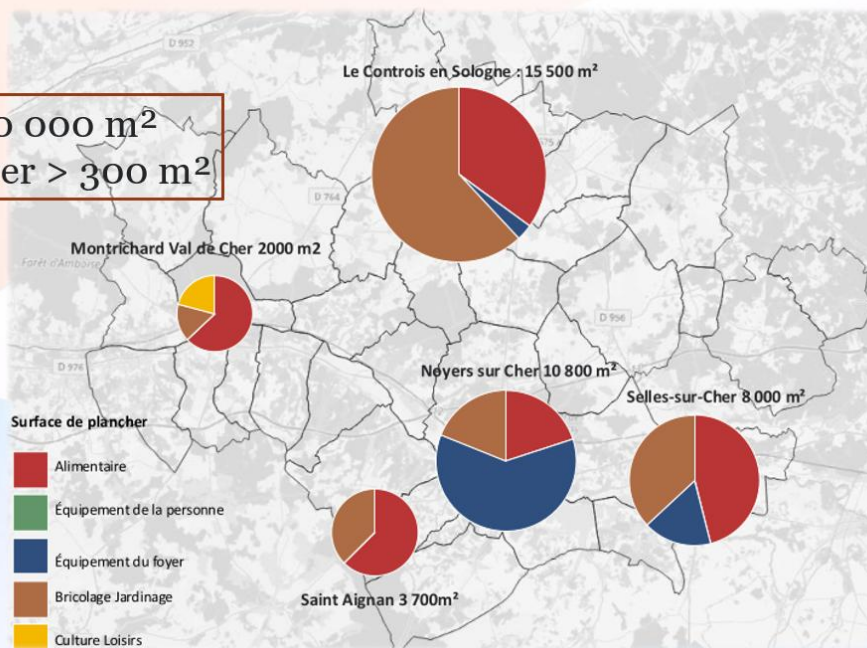
### Activités économiques

#### les enjeux identifiés

- ✓ Maintenir l'emploi industriel sur le territoire
- ✓ Favoriser le développement des entreprises locales
- ✓ Améliorer la qualité des zones d'activités les plus anciennes
- ✓ Prospecter à l'échelle régionale et nationale pour attirer de nouvelles entreprises et soutenir la dynamique de création d'emplois
- ✓ Densifier les zones d'activités économiques pour éviter l'artificialisation de nouveaux espaces

## Commerces

Val2C : 40 000 m<sup>2</sup>  
de plancher > 300 m<sup>2</sup>



## Commerces

### les enjeux identifiés

- ✓ Maîtriser la création de mètres carrés commerciaux
- ✓ Contrôler les implantations opportunistes
- ✓ Requalifier les zones commerciales plus anciennes
- ✓ Créer les conditions de la revitalisation des centres-bourgs
- ✓ Maintenir et soutenir les commerçants présents en centralité
- ✓ Encourager les interactions entre tourisme et centralité,
- ✓ Maintenir un maillage de proximité dans les territoires ruraux
- ✓ Anticiper les besoins futurs en logistique commerciale

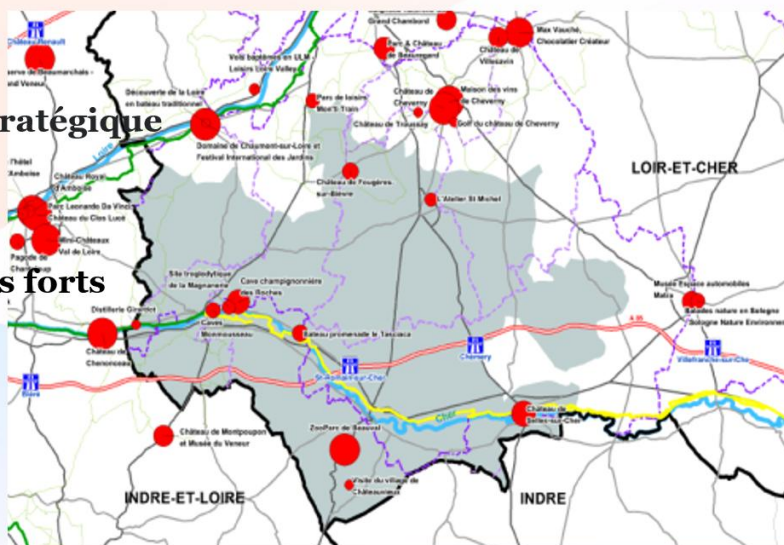
## Tourisme



**Positionnement stratégique**

**Atouts touristiques forts**

**Territoire labélisé**



## *Tourisme*

### *les enjeux identifiés*

- ✓ Renforcer l'interaction entre le tourisme et le commerce de centralité,
- ✓ Améliorer l'offre de logements hôteliers
- ✓ Développer la montée en gamme de l'offre de restauration
- ✓ Encourager les liens entre tous les acteurs touristiques

## *Approche paysagère et spatiale*

- ✓ Un grand paysage et un environnement naturel exceptionnel
- ✓ De nombreux motifs paysagers patrimoniaux caractéristiques
- ✓ Une pluralité de villages et de formes bâties

### **Vers un territoire plus économe en foncier**

Le PLUi-H se doit d'intégrer l'objectif ZAN 2050  
réduction de la consommation ENAF  
de 50% sur l'ensemble du territoire  
sur la décennie en cours

## *Approche paysagère et spatiale*

### *Les enjeux identifiés*

- ✓ Affirmer l'identité paysagère et architecturale
- ✓ Prescriptions paysagères et architecturales renforcées
- ✓ Prise en compte des différences entre les secteurs du territoire
- ✓ Réduire la consommation d'espaces NAF
- ✓ Limiter l'artificialisation du territoire

## Approche environnementale

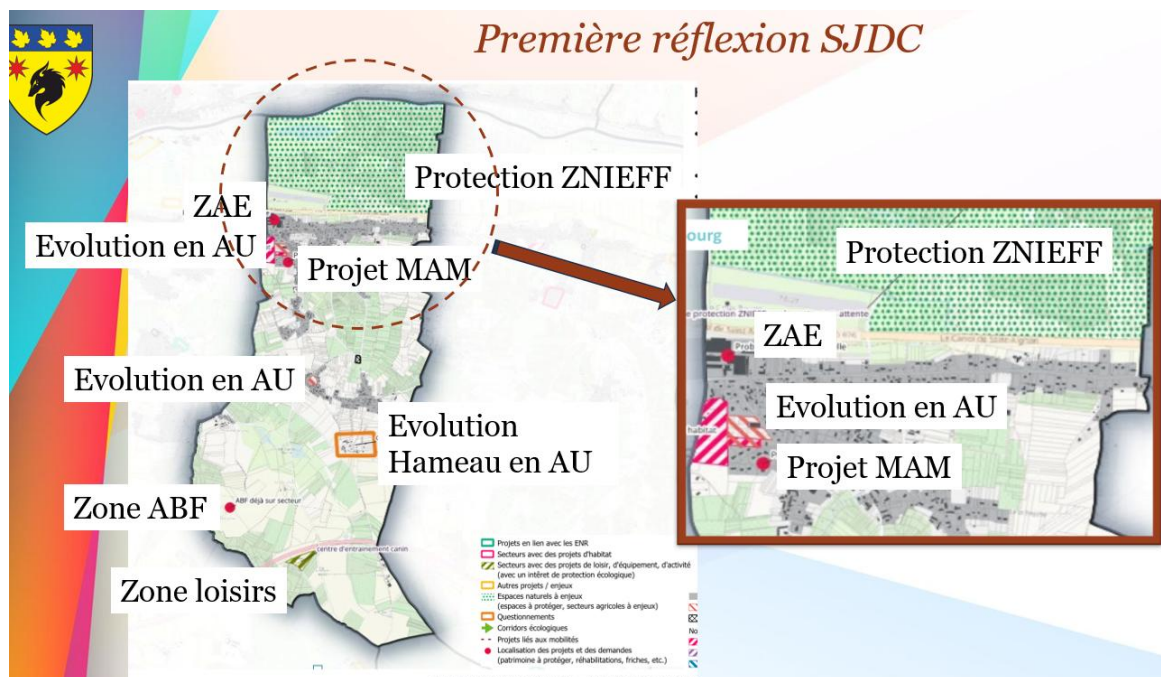
- ✓ Un écosystème diversifié
- ✓ Trame Verte et Bleue du SCoT
- ✓ Pression sur la ressource en eau
- ✓ Adaptation aux changements climatiques
- ✓ Augmentation des risques naturels

## Approche environnementale

### les enjeux identifiés

- ✓ Organiser une urbanisation économe en ENAF
- ✓ Végétalisation des espaces urbains,
- ✓ Mettre en valeur les coteaux du Cher
- ✓ Décliner les objectifs du PCAET
- ✓ Accorder le développement urbain et lien avec la santé
- ✓ Penser le PLUi-H dans une dynamique de changements climatiques

### Première réflexion SJDC





Laurent Benoist demande si la partie agricole et notamment les friches viticoles ont été prises en compte. Il indique qu'aujourd'hui un accord a été signé avec une enveloppe budgétaire pour l'arrachage. Quid des cultures possibles à l'avenir.

Fabrice Raymond répond que ce point a été évoqué avec le Pays, la chambre d'agriculture et que cela est pris en compte dans le SCoT mais attention on touche à du privé.

Le maire ajoute qu'il n'a pas intégré ce volet dans sa présentation mais confirme ça prise en compte dans le PLUi-H.

- Elections municipales : permanences – 15 mars 2026

8h – 10h30	Michel Leplard Fabrice Raymond Eric Girard Leng Cha
10h30– 13h	Fabrice Raymond Bernadette Bothereau Caroline Prallet Odile Juskiewicz
13h – 15h30	Vincent Houry Jacqueline Destouches Barbara Vérité Jean-Claude Hénault
15h30 – 18h	François Lantigny Laurent Benoist Kélia Mercia Thomas Brossier

- Fermeture du réseau cuivre à Saint-Julien-de-Chédon à partir janvier 2029. Attention aux arnaques possibles.
- Les rencontres sociales territoriales auront lieu le mercredi 4 février au collège Les Pressigny à Selles-sur-Cher.

- Rassemblement des Saint-Julien le week end du 23/24/25 mai 2026 à Saint-Julien-sur-Garonne : inscriptions avant le 08/02/2026.
- Laurent Benoist demande si la commune est en relation avec Centrair. Le maire répond par l'affirmative et informe que la mise en conformité demandée a été réalisée.

**Prochain conseil : mardi 3 mars 2026**

**Séance levée à 19h58**