



**Arrêté n°A 2025-072 portant sur l'engagement de la Modification de Droit Commun n°3
du PLUi du Castelrenaudais pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh de Le Boulay
et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Crotelles**

La Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais approuvé par le conseil communautaire le 16 février 2021 ;

Vu la modification simplifiée du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 14 septembre 2022 ;

Vu la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 22 mars 2023 ;

Vu la mise à jour n°1 du Périmètre de la ZAC n°2 "Extension Porte de Touraine" arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 27 mars 2023,

Vu la mise à jour n°2 des annexes du PLUi arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 26 juin 2023,

Vu la délibération motivée n°CC 2025-038 du Conseil communautaire justifiant les raisons de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh à Le Boulay et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Crotelles ;

Considérant que la Communauté de Communes du Castelrenaudais souhaite modifier son PLUi pour permettre, sur la commune de Le Boulay, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh et, sur la commune de Crotelles, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh.

Pour la partie de la zone 2AUh à Le Boulay, considérant que :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh située au Sud du bourg à Le Boulay doit permettre de répondre au besoin en logements exprimé sur le territoire et d'envisager une reprise du dynamisme de l'attractivité ;
- La définition d'une nouvelle zone dédiée à l'habitat sur la commune de Le Boulay avait été conditionnée, lors de l'élaboration du PLUi du Castelrenaudais, à l'inscription en zone d'aménagement différée (zone 2AUh), afin de procéder à la réalisation d'un diagnostic de la station d'épuration ;
- Depuis l'approbation du PLUi, la commune de Le Boulay a réalisé ledit diagnostic qui a démontré que la station d'épuration était en capacité de recevoir les eaux usées de nouveaux logements ;
- Seule une partie de la zone 2AUh fait l'objet de la présente ouverture à l'urbanisation, à savoir la partie Nord-Ouest de la zone, pour une superficie de 1.9 ha environ ;

Pour la zone 2AUh à Crotelles, considérant que :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Crotelles doit permettre de répondre au besoin en logements exprimé sur le territoire et d'envisager une reprise du dynamisme de l'attractivité du territoire ;
- La définition d'une nouvelle zone dédiée à l'habitat sur la commune de Crotelles avait été conditionnée, lors de l'élaboration du PLUi du Castelrenaudais, à l'inscription en zone d'aménagement différée (zone 2AUh), dans la mesure où la station d'épuration était alors en incapacité de recevoir de nouveaux habitants ;
- La commune de Crotelles a, depuis l'approbation du PLUi, procédé à la réalisation d'un diagnostic ayant conclu à la nécessité de travaux qui seront réalisés durant le dernier trimestre 2025 pour l'extension et la mise aux normes de station d'épuration ;

Considérant que le PLUi actuellement opposable nécessite une modification de droit commun pour répondre à ces objectifs ;

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Considérant que, pour la mise en œuvre de la production, le projet de modification de droit commun, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, feront l'objet d'une enquête publique afin de permettre au public de formuler ses observations qui seront alors enregistrées et conservées ;

Considérant que les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté et seront portées à la connaissance du public 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans 2 journaux diffusés dans le département ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, il sera présenté le bilan devant le Conseil communautaire qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une modification de droit commun n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Article 2 :

Le projet concerne les communes de Le Boulay et Crotelles et porte sur l'ouverture à l'urbanisation :

- A Le Boulay d'une partie de la zone 2AUh située au Sud du bourg, sur les parcelles A n°307p, 306p, 305p et 304p.
- A Crotelles de la zone 2AUh située au Sud-Ouest du bourg, sur la parcelle ZE n°189p.

Article 3 :

Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire, et notifié aux Personnes Publiques Associées.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et à la mairie de Crotelles et Le Boulay pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Château-Renault, Le 15 mai 2025

La Présidente,

Brigitte DUPUIS

