

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU CASTELRENAUDAIS**



Date de la convocation :
Le 6 mai 2025

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 14 mai 2025

Nombre de conseillers en exercice : 31
Nombre de présents : 23
Nombre de pouvoirs : 4
Nombre d'absents : 4

L'an deux mille vingt-cinq, le 14 mai à 16h30, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique au siège de la Communauté de communes sous la présidence de **Brigitte DUPUIS, Présidente**.

Présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Fabien HOUZÉ, Odile LANDRY, Brigitte DUPUIS, Fernand GARCIA, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelyne HAURY, Gaëlle POUPIN, Yves ROUSSEAU, Christiane AUGEREAU, Viviane RENARD, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Gino GOMMÉ, Joël BESNARD, Isabelle SÉNÉCHAL, Béatrice VERWAERDE, Catherine DATTÉE, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné pouvoir :

Chantal AVENET donne pouvoir à Odile LANDRY, Léandro GOMES donne pouvoir à Viviane RENARD, Joël DENIAU donne pouvoir à Brigitte DUPUIS, Chantal GONZALEZ-BOURGES donne pouvoir à Denis SEYNAEVE.

Absents :

Véronique BERGER, Frédéric LAUGIS, Annick REITER, André DAGUET

Alain DROUET est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2025-037

Objet : Prescription de la modification de droit commun n°2 du PLUi du Castelrenaudais pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Nouzilly

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,

Considérant que l'article L.153-38 dispose que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »,

Considérant que :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Nouzilly, d'une superficie de 2.1 ha, doit permettre de répondre au besoin en logements exprimé sur le territoire, en particulier sur la partie Sud-Ouest de l'intercommunalité,
- Les zones 1AUh actuellement identifiées sur la commune de Nouzilly font l'objet de projets d'aménagement (projet de 27 lots à bâtir et 2 îlots de 9 logements locatifs sur la zone 1AUh « Les Vignes du Prieuré » dont la viabilisation va débiter et projet de maison de santé avec stationnement en cours sur la zone 1AUh « Saint-Robert »), à l'exception de la zone 1AUh de la Guillaumerie, d'une superficie de 1.4 ha, qu'il est proposé de reclasser, dans le cadre de cette procédure, en zone 2AUh. Ce reclassement en zone 2AUh en 1AUh permettra à la collectivité de disposer d'un temps préférable pour penser l'aménagement de ce secteur et de mobiliser ce foncier lorsque le besoin sera exprimé,
- La zone 2AUh, objet de la présente délibération, se situe dans la continuité de la zone 1AUh « Bellevue », faisant l'objet d'un projet par Val Touraine Habitat. Le reclassement de cette zone 2AUh permettra ainsi d'entrevoir un aménagement global du secteur cohérent,

- Depuis l'approbation du PLUi en conseil communautaire, en 2021, 28 permis de construire ont été accordés pour des constructions neuves sur la commune, entraînant une consommation foncière d'environ 1.9 ha sur 4 ans. Les disponibilités foncières ne sont à ce jour pas suffisante pour répondre au besoin en logements exprimé, dans la mesure où il s'agit essentiellement d'espaces situés en dents creuses dont la mobilisation dépend essentiellement du souhait des propriétaires actuels,
- La demande d'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUh respecte les objectifs et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.

Le Conseil communautaire à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **APPROUVE** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Nouzilly, dans le cadre du développement de l'offre de logements sur le territoire communal et intercommunal, et du reclassement en zone 2AUh de l'actuelle zone 1AUh « La Guillaumerie »,
- **DÉCIDE** de prescrire la modification de droit commun n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Castelrenaudais pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUh,
- **AUTORISER** la Présidente à signer tout document nécessaire au bon déroulement de ce dossier.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault, le 14 mai 2025



La Présidente,

Brigitte DUPUIS