

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, Evelynne 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 2025-038

Objet : Prescription 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 à Le Boulay et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Crotelles

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. »

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 avait la capacité de recevoir les eaux usées de nouveaux logements,
- Seule la partie Nord-Ouest de la zone 2AUh fait l'objet de la présente ouverture à l'urbanisation représentant au total 1.9 ha, tandis que l'actuelle zone 2AUh représente au total 2.8 ha. Seules les parcelles A n°307p, 306p, 305p et 304p sont concernées par ladite procédure,
- 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.

Pour la zone 2AUh à Crotelles, considérant que :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh située au Sud-Ouest du bourg 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 ;
- La zone 2AUh représente une superficie totale de 1.7 ha et concerne la parcelle ZE n°189p,
- 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 d'une partie de la zone 2AUh à Le Boulay et de la zone 2AUh à Crotelles dans le cadre du développement de l'offre de logements sur le territoire communal et intercommunal,
- **DÉCIDE** de prescrire la modification de droit commun n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Castelrenaudais pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh à Le Boulay et la zone 2AUh à Crotelles,
- **AUTORISE** 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