

Communauté de Communes du Castelrenaudais



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh à Crotelles et Le Boulay

Note explicative

Objet	Dossier approuvé par le conseil communautaire
-------	---

Date	17 décembre 2025
------	------------------

1.	INTRODUCTION	3
1.1	Objectifs de la modification de droit commun	3
1.2	Rappel de la procédure	3
1.2.1	<i>Champs d'application de la procédure</i>	<i>3</i>
1.2.2	<i>Le régime de l'évaluation environnementale</i>	<i>4</i>
1.2.3	<i>Suivi de la procédure</i>	<i>5</i>
2.	CONTEXTE TERRITORIAL	6
2.1	Localisation.....	6
2.2	Contexte démographique	7
2.3	Contexte administratif et réglementaire.....	8
2.3.1	<i>La Communauté de Communes du Castelrenaudais</i>	<i>8</i>
2.3.2	<i>Les documents d'urbanisme</i>	<i>9</i>
3.	MODIFICATIONS DU PLUi	11
3.1	Justifications du projet.....	11
3.1.1	<i>Une urbanisation différée lors de l'élaboration du PLUi</i>	<i>11</i>
3.1.2	<i>Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh</i>	<i>18</i>
3.1.3	<i>Analyse des espaces constructibles disponibles à Crotelles</i>	<i>23</i>
3.1.4	<i>Analyse des espaces constructibles disponibles à Le Boulay</i>	<i>25</i>
3.2	Modifications apportées au document d'urbanisme	29
3.2.1	<i>Modification du zonage</i>	<i>29</i>
3.2.2	<i>Modification des OAP</i>	<i>31</i>
4.	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE	34
4.1	Avec le PADD du PLUi	34
4.2	Avec le DOO du SCoT	36
5.	INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	37

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Par arrêté en date du 15 mai 2025, la Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais a engagé une procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi qui couvre le territoire. Cette procédure doit permettre :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh située au Sud du bourg de Le Boulay ;
- L'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone 2AUh située sur la commune de Crotelles.

Dans le cadre de cette procédure, les pièces suivantes du PLUi sont modifiées :

- Le zonage ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 CHAMPS D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

1.2.2 LE REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi, les procédures suivantes :

- Celles qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Celles qui, soit changent les orientations définies par le PADD, soit réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances pour les PLUi soumis systématiquement à évaluation environnementale lors de leur élaboration ;
- Celles qui, après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Dans le cas de la présente procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi de la CC du Castelrenaudais, la MRAe a confirmé qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

1.2.3 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

Arrêté du Président	15 mai 2025
Examen au cas par cas <i>ad hoc</i> par la MRAe	16 septembre 2025
Notification aux Personnes Publiques Associées	Été 2025
Présentation du dossier en CDPENAF	18 septembre 2025
Enquête publique	Du 14 octobre 2025 au 14 novembre 2025
Approbation de la procédure en conseil communautaire	17 décembre 2025

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

La Communauté de Communes du Castelrenaudais se situe au Nord-Est du département de l'Indre-et-Loire, en région Centre-Val de Loire.

Les communes de Le Boulay et Crotelles sont toutes deux situées sur la moitié Ouest de l'intercommunalité.

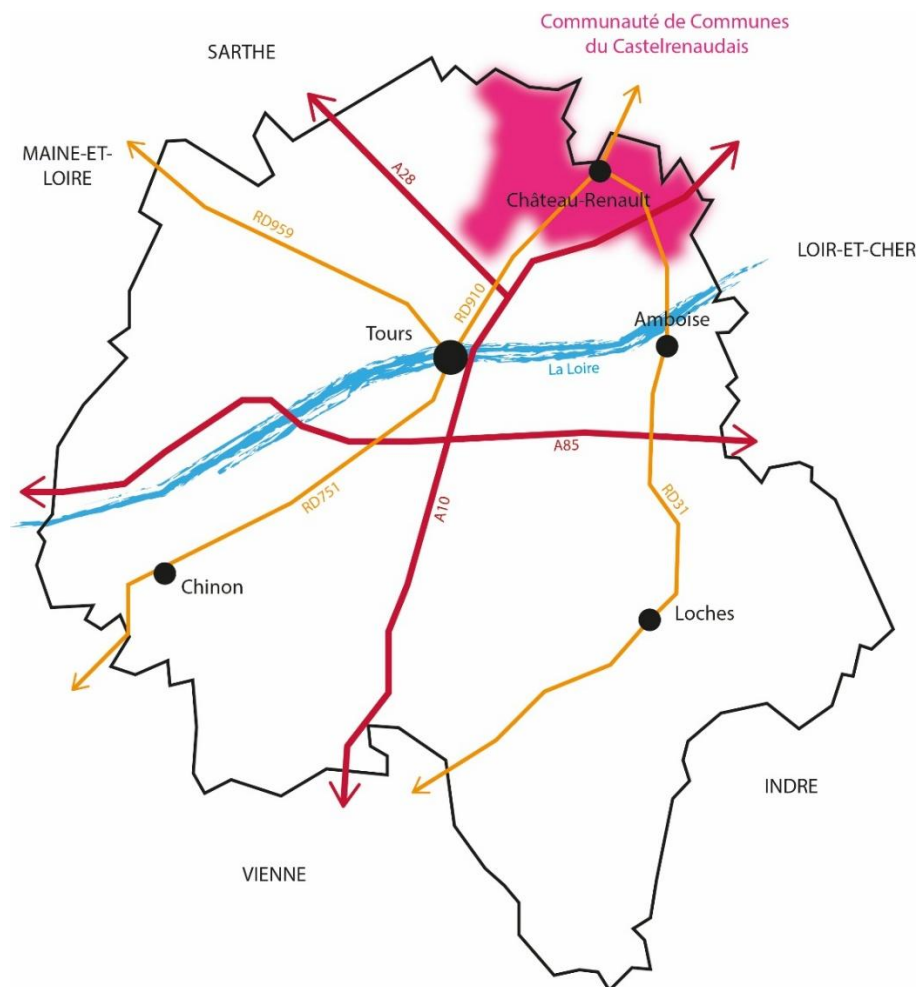


Figure 1 - Carte de localisation de la CC du Castelrenaudais à l'échelle du département (Terr&Am)

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

A l'échelle de la Communauté de Communes du Castelrenaudais

Les données de l'INSEE pour l'année 2021 font état d'une population estimée à 16 255 habitants. L'intercommunalité a enregistré sur la période récente, entre 2015 et 2021, une baisse de sa population de l'ordre de -0.6% par an en moyenne. Cette tendance démographique marque une rupture avec les dynamiques observées précédemment avec une croissance, quoiqu'irrégulière, toujours positive.

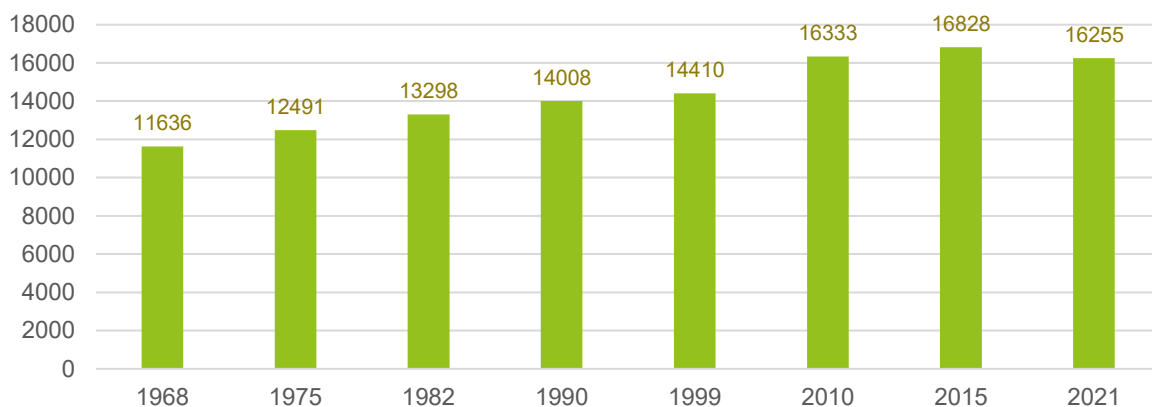


Figure 2 - Evolution de la population de la CC du Castelrenaudais entre 1968 et 2021 (INSEE)

A l'échelle des communes de Crotelles et Le Boulay

Les deux communes concernées par la procédure suivent les mêmes tendances démographiques à la baisse que celles observées à l'échelle de l'intercommunalité :

- Le Boulay enregistre un taux de croissance annuel moyen estimé à -0.5%, portant ainsi la population communale à 795 habitants en 2021. Cette chute du rythme démographique marque une rupture importante avec la période passée (entre 1999 et 2015, la croissance annuelle était estimée à 3.2% en moyenne) ;
- Cette chute démographique récente s'observe aussi sur la commune de Crotelles (taux de croissance annuelle moyen estimé à -1.1% entre 2015 et 2021). La population, en 2021, était ainsi estimée à 653 habitants.

Pour les deux communes, cette baisse du rythme démographique est due principalement à la diminution du solde migratoire.



Figure 3 - Evolution de la population communale de Crotelles et Le Boulay entre 1968 et 2021 (INSEE)

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

2.3.1 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS

La Communauté de Communes du Castelrenaudais réunit au total 16 communes du quart Nord-Est de l'Indre-et-Loire, à savoir Autrèche, Auzouer-en-Touraine, Le Boulay, Château-Renault (siège), Crotelles, Dame-Marie-les-Bois, La Ferrière, Les Hermites, Monthodon, Morand, Neuville-sur-Brenne, Nouzilly, Saint-Laurent-en-Gâtines, Saint-Nicolas-des-Motets, Saunay et Villedômer.



Figure 4 - Carte de l'intercommunalité (site internet de la CC)

2.3.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLUi

Depuis son approbation en conseil communautaire le 16 février 2021, le territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais est couvert par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce document a d'ores et déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une modification simplifiée approuvée le 14 septembre 2022 ;
- Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le 22 mars 2023 ;
- Deux mises à jours (en date du 27 mars 2023 et du 26 juin 2023)

Le PLUi de l'intercommunalité se structure autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comprenant 7 axes majeurs et thématiques :

- Axe 1 : positionnement du territoire
- Axe 2 : qualité environnemental et patrimoniale
- Axe 3 : développement et renouveau urbain
- Axe 4 : développement économique
- Axe 5 : équipements et services du territoire
- Axe 6 : infrastructures de transport et déplacements
- Axe 7 : développement équilibré de l'agglomération de Château-Renault.

En parallèle de la présente procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi, la Communauté de Communes du Castelrenaudais a engagé d'autres procédures d'évolution de son document d'urbanisme. Les modifications apportées dans le cadre de ces autres procédures ne sont pas reportées dans le présent dossier, dans la mesure où celles-ci ne sont pas encore approuvées.

Le SCOT ABC

Le territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais est compris au sein du périmètre du Syndicat Mixte du SCoT Amboise Bléré Castelrenaudais, aussi appelé « SCoT ABC ». Ce syndicat mixte réunit non seulement la Communauté de Communes du Castelrenaudais, mais également celles du Val d'Amboise et Autour de Chenonceaux – Bléré – Val de Cher, soit au total 45 communes. Le SCoT en vigueur a été approuvé le 9 juillet 2018 et établit une stratégie de développement territoriale pour une période de 12 ans (horizon 2030).

3. MODIFICATIONS DU PLUI

Pour rappel, la présente procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi doit permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh à Le Boulay et l'ensemble de la zone 2AUh à Crotelles. Les modifications qui sont apportées concernent les pièces suivantes du document d'urbanisme :

- Les plans de zonage ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les paragraphes suivants viennent préciser les raisons et motivations de chaque changement apporté aux pièces réglementaires ci-avant citées.

3.1 JUSTIFICATIONS DU PROJET

3.1.1 UNE URBANISATION DIFFEREE LORS DE L'ELABORATION DU PLUI

Lors de l'élaboration du PLUi du Castelrenaudais, dont l'approbation a eu lieu en 2021, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs avait été conditionnée, sur les communes de Crotelles et Le Boulay, afin d'assurer une adéquation des systèmes de collectes et d'assainissement des eaux usées, compte tenu de l'arrivée de nouveaux habitants.

Lors de sa consultation pour avis au moment de l'élaboration du PLUi, la DDT avait d'ailleurs exprimé les avis suivants, en s'appuyant sur l'analyse technique du SATESTE 37¹ :

¹ Le Syndicat d'Assistance Technique pour l'Épuration et le Suivi des Eaux d'Indre-et-loire (SATESE 37) a été créé en 1973 dans le but de surveiller le fonctionnement des stations d'épuration du département. Il accompagne aujourd'hui les collectivités territoriales du département dans l'exercice de leurs obligations réglementaires en matière d'assainissement des eaux usées. (pour plus d'informations : <https://satесе37.fr/>)

Code SANDRE	Agglomération	Emplacement	Capacité (E.H.)	Capacité (kg DBO5/j)	Débit de référence (m3/j)	Type de traitement	Mise en service	Observation bilan SATESE 2018	Préconisation DDT
0437092S0001	CROTELLES	L'Etang du Moulin	420	25.5	63	Lag-n	Déc.-95	Le fonctionnement de la station d'épuration est perfectible. Les normes définies pour cette station sont dépassées pour 3 paramètres sur 4. La situation de charge de la station laisse théoriquement la possibilité à de nouveaux raccordements sur le réseau d'assainissement mais ceux-ci doivent être fortement restreints en l'attente de travaux visant à améliorer la qualité du rejet et limiter les volumes d'eaux claires parasites collectées.	Urbanisation conditionnée : engagement de reprise du système de traitement défaillant- branchement ponctuels autorisés- différer l'extension d'urbanisation : zones 1AU → 2AU
0437030S0001	LE BOULAY	L'Abreuvoir	360	21.6	60	BA-AP	Fév.-88	Le fonctionnement du système d'assainissement était peu satisfaisant eu 1er trimestre 2018, avant de redevenir correct sur le reste de l'année. Qualité du rejet est globalement bonne. D'importants volumes d'eaux claires parasites qui ont représenté, en moyenne mensuelle, jusqu'à 200% de la capacité hydraulique nominale de la station. Possibilité à de nouveaux raccordements: jusqu'à une cinquantaine de logements supplémentaires possibles, mais sous réserve d'un travail sur le réseau afin de limiter les apports d'eaux claires parasites	Urbanisation conditionnée : engagement calendaire dans le Rapport de présentation du PLUi : - 1er semestre 2020 : réalisation d'un diagnostic réseaux- travaux- branchement ponctuels autorisés- différer l'extension d'urbanisation : zones 1AU → 2AU

Tableau 1 - Préconisations de la DDT dans le cadre de la consultation des PPA lors de l'élaboration du PLUi du Castelrenaudais (date : 18 décembre 2019)

Pour répondre aux préconisations de la DDT, les deux communes ont ainsi engagé une étude d'analyse de leur système d'assainissement collectif, afin d'envisager d'éventuels travaux.

Station d'épuration de Crotelles

La commune de Crotelles dispose d'une station d'épuration qui a été mise en service en décembre 1995. Celle-ci est implantée à la sortie Nord-Est du bourg et se compose de trois lagunes successives. L'exutoire de cet ouvrage est le Madelon (puis la Brenne).



Figure 5 - La station d'épuration actuelle (Artelia)

Dans le cadre de l'étude de schéma directeur d'assainissement², plusieurs problématiques ont été mises en avant concernant la station d'épuration :

- Sa capacité actuelle (à savoir 420 EH) est insuffisante pour répondre aux besoins hydrauliques par temps sec et temps de pluie, à court et long terme, mais aussi pour répondre aux besoins organiques à long terme. Cette problématique est renforcée dans le cadre d'une prévision d'ouverture à l'urbanisation de l'une ou l'autre des zones 2AUh fléchées dans le PLUi ;
- Du point de vue structurel, les lagunes sont vieillissantes, avec des effondrements de berges relativement importants malgré le bon entretien du site ;
- Les normes de rejet ne sont pas toujours respectées et les rejets de matières en suspension (MES)³ sont trop importants. En conséquence, la qualité du rejet est susceptible de porter atteinte à la qualité du milieu récepteur.

² Réalisée par Audit Environnement, en octobre 2023

³ Définition : « Les matières en suspension (MES) sont des matières solides présentes dans un liquide : visibles à l'œil nu, elles sont indissolubles et peuvent être organiques ou minérales. Elles peuvent être d'origine naturelle (produites par les précipitations ou l'érosion des sols) mais proviennent généralement

Le renouvellement de l'ouvrage épuratoire est donc nécessaire, compte tenu de son ancienneté, mais aussi pour permettre le développement urbain. En effet, l'urbanisation projetée par la commune et affichée dans le PLUi va générer une augmentation des charges, et donc conduire à un dépassement de sa capacité.

La commune a ainsi engagé une étude pour la réhabilitation du réseau d'assainissement et la réalisation d'une nouvelle station d'épuration⁴. Cette nouvelle station d'épuration s'inscrira dans la continuité de celle existante (sur les parcelles A n°420 et ZH n°121). Le procédé de traitement retenu est le filtre planté de roseaux à écoulements vertical à deux étages séparés. D'après le calendrier prévisionnel établi dans le cadre de l'avant-projet, l'aménagement des lagunes devrait être réalisé à partir de l'été 2026.

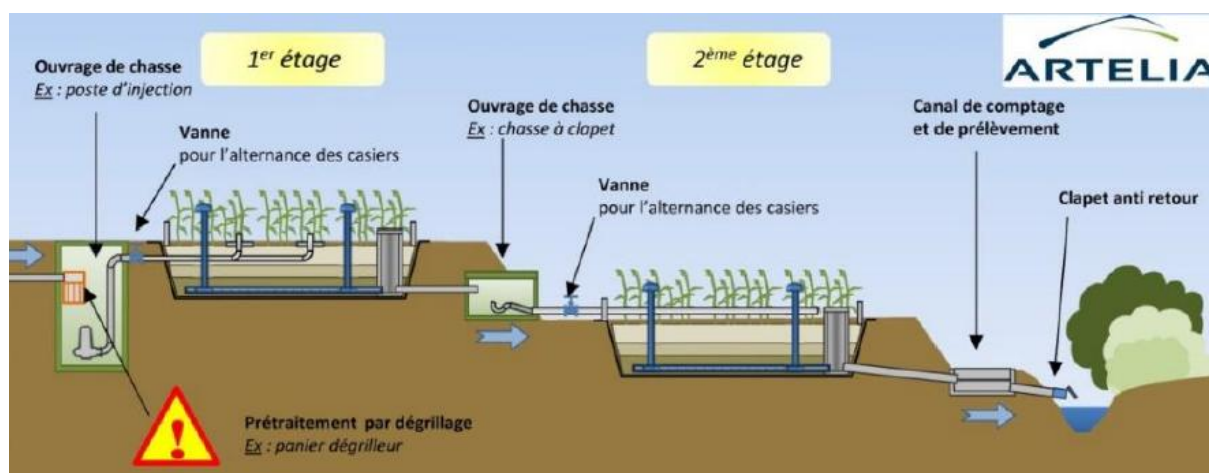


Figure 6 - Profil en long schéma du système de traitement retenu (Artelia)

La réalisation de cette nouvelle station d'épuration nécessite une adaptation des dispositions réglementaires applicables sur le secteur concerné, au sein du PLUi. Ces ajustements sont effectués dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi, menée en parallèle de la présente procédure.

de déchets urbains ou industriels. » (d'après : <https://www.franceenvironnement.com/sous-rubrique/instruments-de-mesures-des-mes--matieres-en-suspension->)

⁴ Etude réalisée par Artelia, dont l'avant-projet a été présentée en novembre 2024



Figure 7 - Plan technique des travaux projetés pour la nouvelle station d'épuration de Crotelles - AVP (Artelia)

Réseau d'assainissement de Le Boulay

Depuis l'approbation du PLUi, la commune de Le Boulay a engagé l'actualisation de son schéma directeur d'assainissement (par AUDIT Environnement) ; cette étude est en cours. Le diagnostic de cette étude a mis en avant les points suivants :

- Concernant la station d'épuration : l'ouvrage épuratoire est en capacité suffisante pour les besoins organiques à long terme, mais insuffisante pour les besoins hydrauliques en temps de pluie sur le long terme. Au regard des résultats des bilans d'autosurveillance, les normes de rejet sont respectées.
- Concernant le réseau d'assainissement : la réduction des charges hydrauliques issues des eaux claires parasites est impérative pour garantir le bon fonctionnement du système global d'assainissement.

La station d'épuration de Le Boulay est relativement ancienne (mise en service en 1988), avec une extension de la filière boue réalisée en 2006. Malgré son ancienneté, le fonctionnement et l'entretien corrects de l'ouvrage permettent de respecter les normes de rejets. Il n'apparaît donc pas nécessaire de procéder à la construction d'une nouvelle station d'épuration.

L'enjeu principal correspond donc à la réalisation de travaux sur le réseau afin de réduire la part des eaux parasites. Des prospections ont ainsi été lancées pour comprendre l'origine de ces eaux parasites :

- Des inspections télévisées (en janvier 2024)
- Des reconnaissances complémentaires effectuées par le SATESE 37 (visite en date du 25 mai 2024)

Il apparaît que ces eaux sont collectées essentiellement en période de nappe haute, et liées notamment à des problématiques d'étanchéification de certains ouvrages. Ainsi, le SATESE 37 conseille de procéder à de « nouvelles actions visant à réduire les intrusions d'eaux claires parasites sur le réseau d'assainissement [...]. Pour cela, il est conseillé d'établir un programme pluriannuel de travaux à effectuer, en se basant sur les conclusions de l'étude diagnostique et de schéma directeur d'assainissement qui est sur le point d'être achevé »⁵.

⁵ D'après le rapport de fonctionnement de juin à août 2024 de la station d'épuration de Le Boulay par le SATESE 37.

	Synthèse et principales caractéristiques des STEP	
	Crotelles	Le Boulay
Problématique(s) mise(s) en avant lors de l'élaboration du PLUi	Système de traitement défaillant conduisant à une mauvaise qualité des rejets	Apport important d'eaux claires parasites dans le réseau
Prise en compte / réponse effectuée depuis l'approbation du PLUi permettant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh	La commune a engagé des études pour la construction d'une nouvelle station d'épuration, en remplacement de l'ouvrage actuel.	La réalisation d'un schéma directeur d'assainissement va permettre à la collectivité d'établir un programme pluriannuel de travaux à effectuer sur le réseau d'assainissement afin de limiter l'apport d'eaux claires parasites.

3.1.2 OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AUH

Ainsi, les réserves émises par la DDT lors de l'approbation du PLUi peuvent être levées dans la mesure où les études nécessaires ont été menées concernant les stations d'épuration. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh concernées peut donc être effectuée.

Informations complémentaires :

La majeure partie des zones AU n'est pas encore consommée. Le ralentissement de la consommation foncière et du rythme de construction constaté ces dernières années est en partie lié à la crise sanitaire et au contexte économique. La CC veut se laisser la possibilité de mobiliser du foncier pour les années à venir. A noter, 2 permis d'aménager ont été accordés sur la CC récemment, et devraient être mis en œuvre prochainement.

Secteur « Les Ruelles » à Crotelles

Ce secteur se situe à l'Ouest du bourg de Crotelles, non loin de la vallée du Madelon. Il s'inscrit dans la continuité d'un espace déjà urbanisé, avec un nouveau lotissement qui a été réalisé. Le développement de cette nouvelle zone se veut ainsi être en cohérence avec les espaces déjà aménagés. Le site est actuellement laissé à l'état naturel. Il est bordé, sur la partie Nord, par un boisement relativement dense qui occupe également l'arrière des habitations implantées le long de la rue des Coteaux.

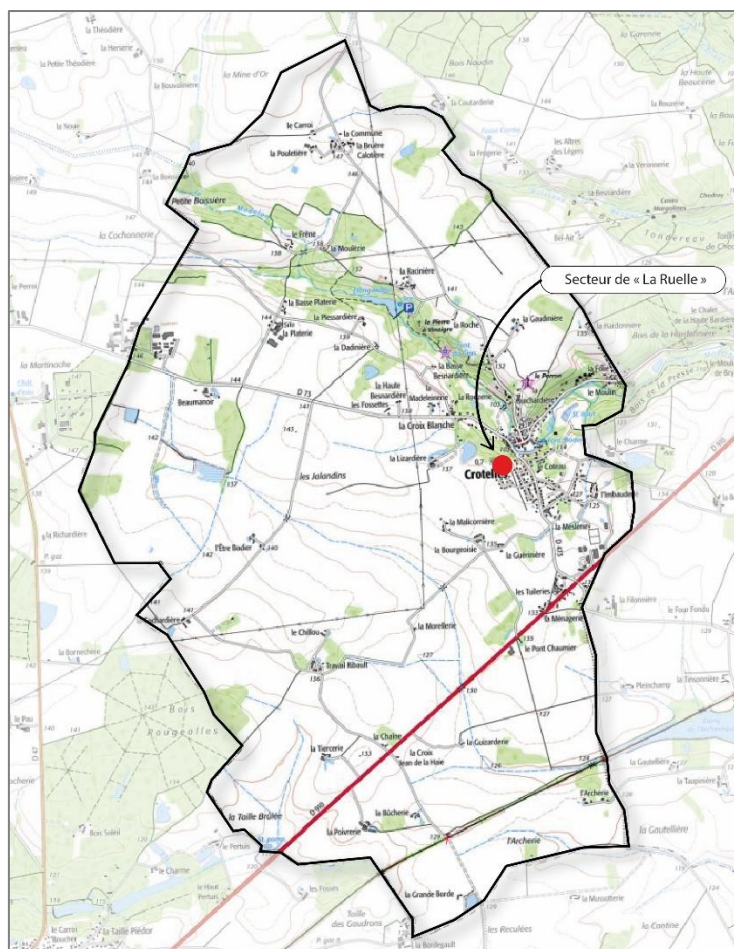


Figure 8 - Carte de localisation du site du projet à l'échelle de la commune de Crotelles (IGN / Terr&Am)

L'ensemble du site occupe les parcelles ZE n°189p et 190, pour une superficie totale d'environ 1.7 ha. Seule la parcelle ZE n°190 appartient à la commune de Crotelles.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh pourrait permettre, en application des chiffres inscrits dans le PADD du PLUi :

	D'après le PADD	Application à la zone 2AUh ouverte à l'urbanisation
Nombre de logements	Densité à appliquer : 13 logements/ha	Superficie de la zone : 1.7 ha Soit 22 logements environ
Nombre d'habitants	Taille moyenne des ménages envisagée : 2.25 personnes	Soit environ 50 habitants supplémentaires



Figure 9 - Extrait cadastral et photo aérienne du site concerné par la modification à Crotelles (Terr&Am)

Des échanges ont déjà eu lieu entre la commune et un lotisseur pour entrevoir l'aménagement futur de ce secteur, qui s'intégrera dans la continuité des aménagements déjà réalisés sur la partie Sud. La mise en place d'un phasage pourra être étudiée avec l'aménageur.

Secteur « Le Bourg » à Le Boulay

Le secteur concerné par la procédure, « Le Bourg », occupe seulement une portion de l'actuelle zone 2AUh identifiée au sein du PLUi, à savoir la partie Ouest. La partie Est de la zone est maintenue en 2AUh, formant ainsi un cœur d'îlot qui sera urbanisable à posteriori.

Ce secteur se situe au Sud du bourg de Le Boulay sur des espaces agricoles recensés comme tels (d'après le registre parcellaire graphique : prairie de 6 ans ou plus avec un couvert herbacé), et s'inscrit dans la continuité d'espaces aménagés récemment, le long de la RD 54 (direction de Château-Renault).

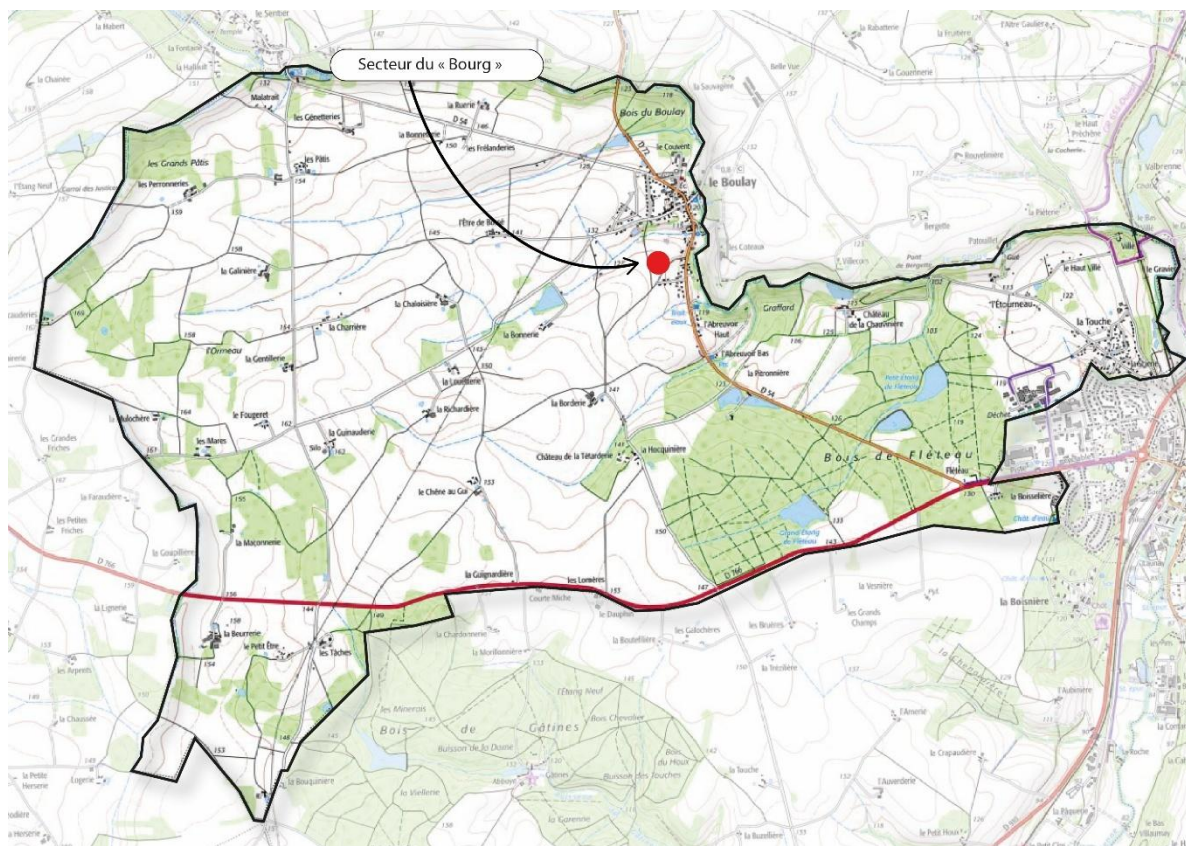


Figure 10 - Localisation du secteur concerné par la procédure à Le Boulay (IGN / Terr&Am)

Environ 1.9 ha sont ainsi concernés par la procédure, regroupant les parcelles cadastrales A n°307p, 306p, 305p et 304p. Seule la parcelle A n°306 appartient à ce jour à la commune de Le Boulay.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh pourrait permettre, en application des chiffres inscrits dans le PADD du PLUi :

	D'après le PADD	Application à la partie de la zone 2AUh ouverte à l'urbanisation
Nombre de logements	Densité à appliquer : 13 logements/ha	Superficie de la zone : 1.9 ha Soit 25 logements environ
Nombre d'habitants	Taille moyenne des ménages envisagée : 2.25 personnes	Soit environ 56 habitants supplémentaires

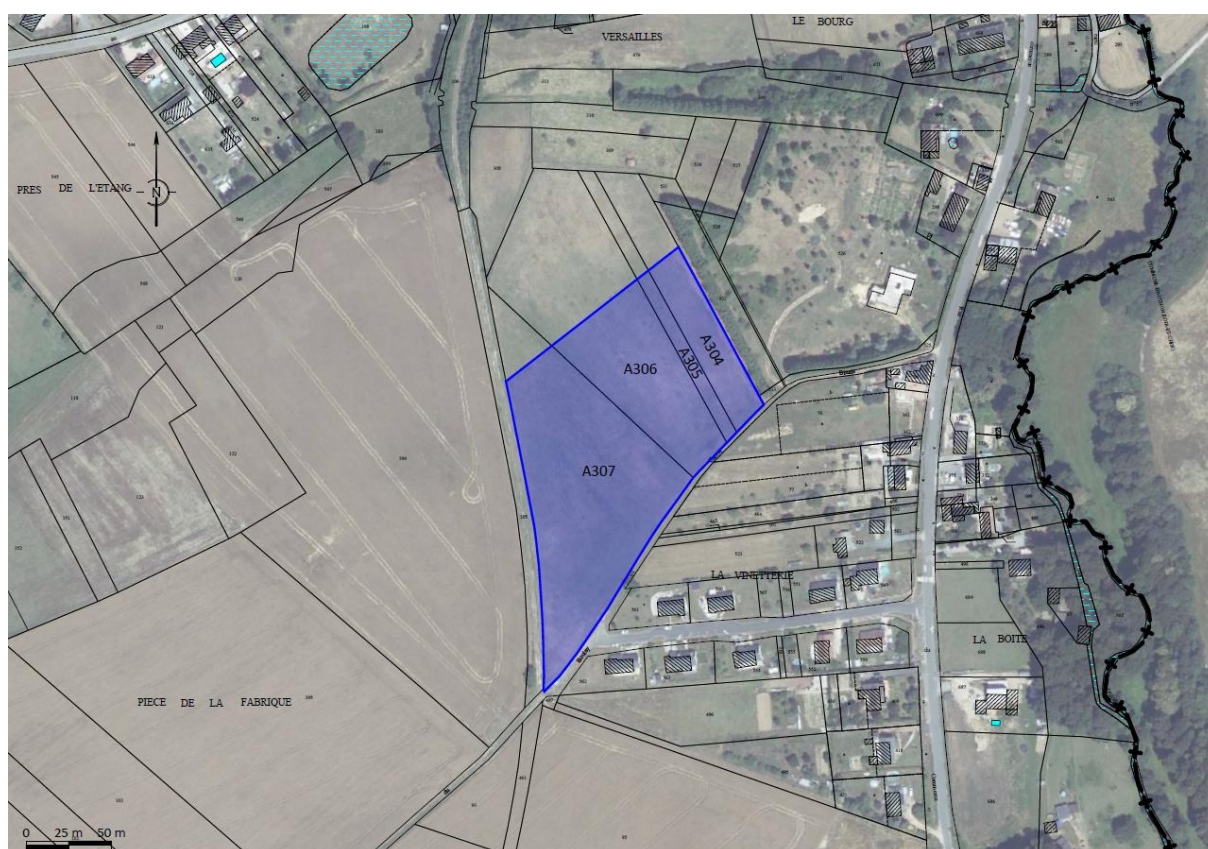


Figure 11 - Extrait cadastral du site concerné par la modification à Le Boulay (Terr&Am)

3.1.3 ANALYSE DES ESPACES CONSTRUCTIBLES DISPONIBLES A CROTELLES

Les dynamiques constructives sur le territoire

Depuis l'approbation du PLUi en 2021, trois permis de construire pour des constructions principales neuves ont été accordés. Ces permis ont entraîné la consommation de 0.3 ha d'espaces semi-naturels, dans la mesure où il s'agissait essentiellement de fonds de jardin ou de parcelles laissées à l'état naturel en attente d'urbanisation.

Résultat de l'étude de densification

Une étude de densification du tissu urbain a été réalisée, afin d'estimer les superficies potentiellement mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements. Cette étude se veut plus précise que celle réalisée lors de l'élaboration du PLUi, car elle se concentre sur l'ensemble des espaces mobilisables inscrits dans les zones U de la commune, donc en théorie constructibles, qu'il s'agisse des dents creuses ou des espaces mobilisables par division foncière. N'ont pas été prises en compte dans le repérage les parcelles répondant aux cas suivants : problématique d'inondation ou de ruissellement connues, topographie non favorable à l'urbanisation,

Au sein du PLUi, la commune de Crotelles n'est pas identifiée parmi les pôles majeurs. Ainsi, une densité de 13 logements / ha est souhaitée sur ce territoire, en application des chiffres du SCOT en la matière. Toutefois, en densification, la mobilisation des espaces libres dépend grandement de l'initiative privée ; pour en tenir compte, un taux de rétention de 50% est appliqué : il intègre notamment les problématiques de succession, les difficultés techniques pour l'aménagement et l'urbanisation des terrains, etc.

	Analyse chiffrée du potentiel de la commune de Crotelles
Superficie repérée en densification (au sein des zones U du PLUi)	2.4 ha
Densité brute appliquée	13 logements / ha
Nombre de logements possibles – taux de rétention de 50% appliqué	18 logements

Ainsi, le tissu urbain actuel de la commune pourrait permettre, à horizon 2030, la réalisation de 18 logements.

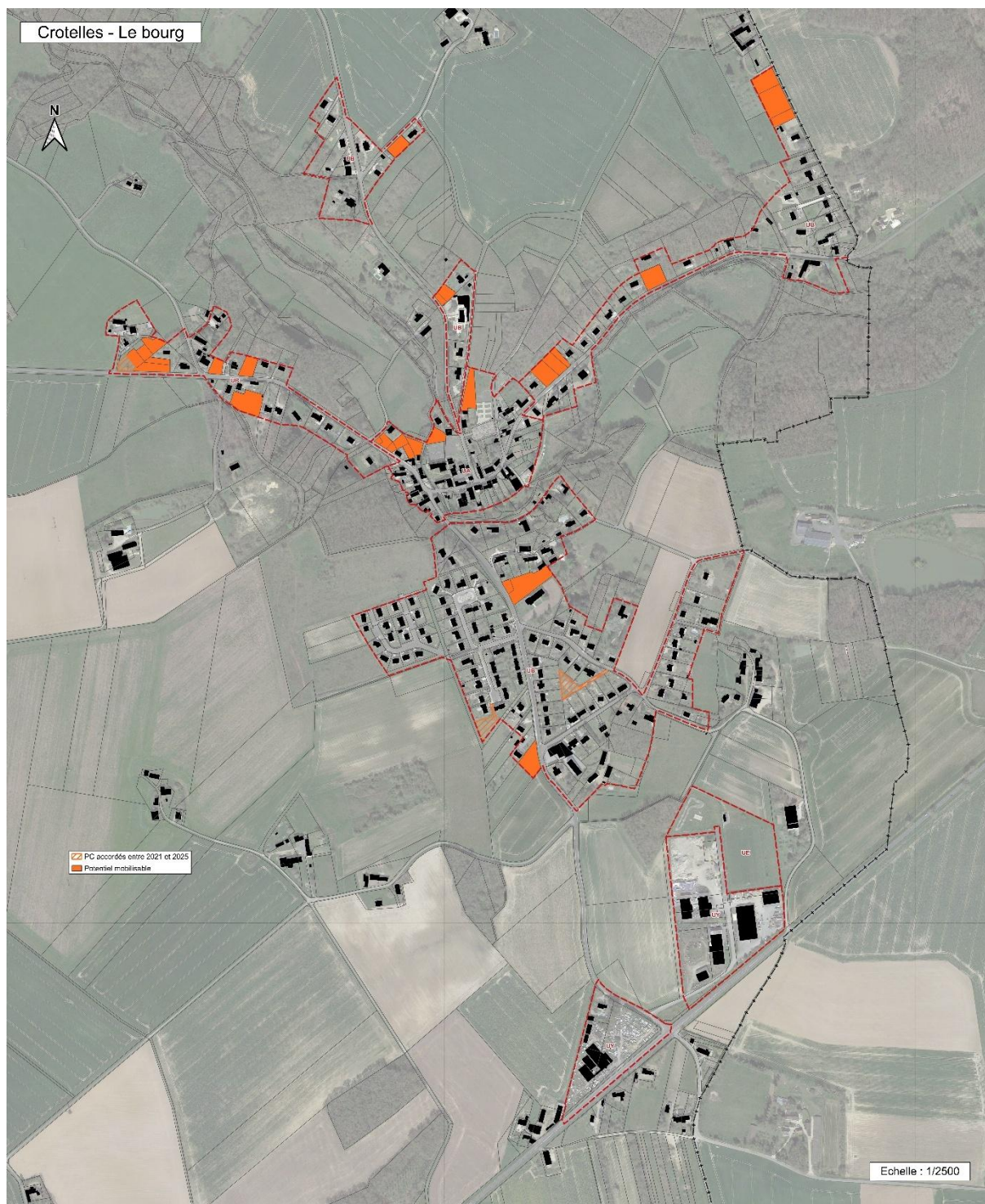


Figure 12 - Etude de densification au sein des zones U de Crotelles (Terr&Am)

3.1.4 ANALYSE DES ESPACES CONSTRUCTIBLES DISPONIBLES A LE BOULAY

La même analyse que celle effectuée sur la commune de Crotelles est effectuée pour Le Boulay.

Les dynamiques constructives sur le territoire

Seulement 2 permis de construire pour des constructions neuves ont été accordés depuis l'approbation du PLUi en 2021. Ces permis ont été accordés sur le secteur de « La Touche » (en dehors du bourg de Le Boulay), dans la continuité des espaces urbanisés de Château-Renault.

Résultats de l'étude de densification

Le processus d'identification du potentiel disponible en densification, au sein des zones U de la commune a été appliqué à la commune de Le Boulay. Les dents creuses et espaces mobilisables par division foncière ont ainsi été identifiés.

La commune est aussi concernée par un objectif de densité de 13 logements / ha, conformément aux éléments inscrits dans le SCoT. Compte tenu du repérage de ces espaces en densification et de la forte dépendance à la mobilisation de ces espaces par leurs propriétaires actuels, un taux de rétention de 50% s'applique.

	Analyse chiffrée du potentiel de la commune de Le Boulay
Superficie repérée en densification (au sein des zones U du PLUi)	3 ha
Densité brute appliquée	13 logements / ha
Nombre de logements possibles – taux de rétention de 50% appliqué	23 logements

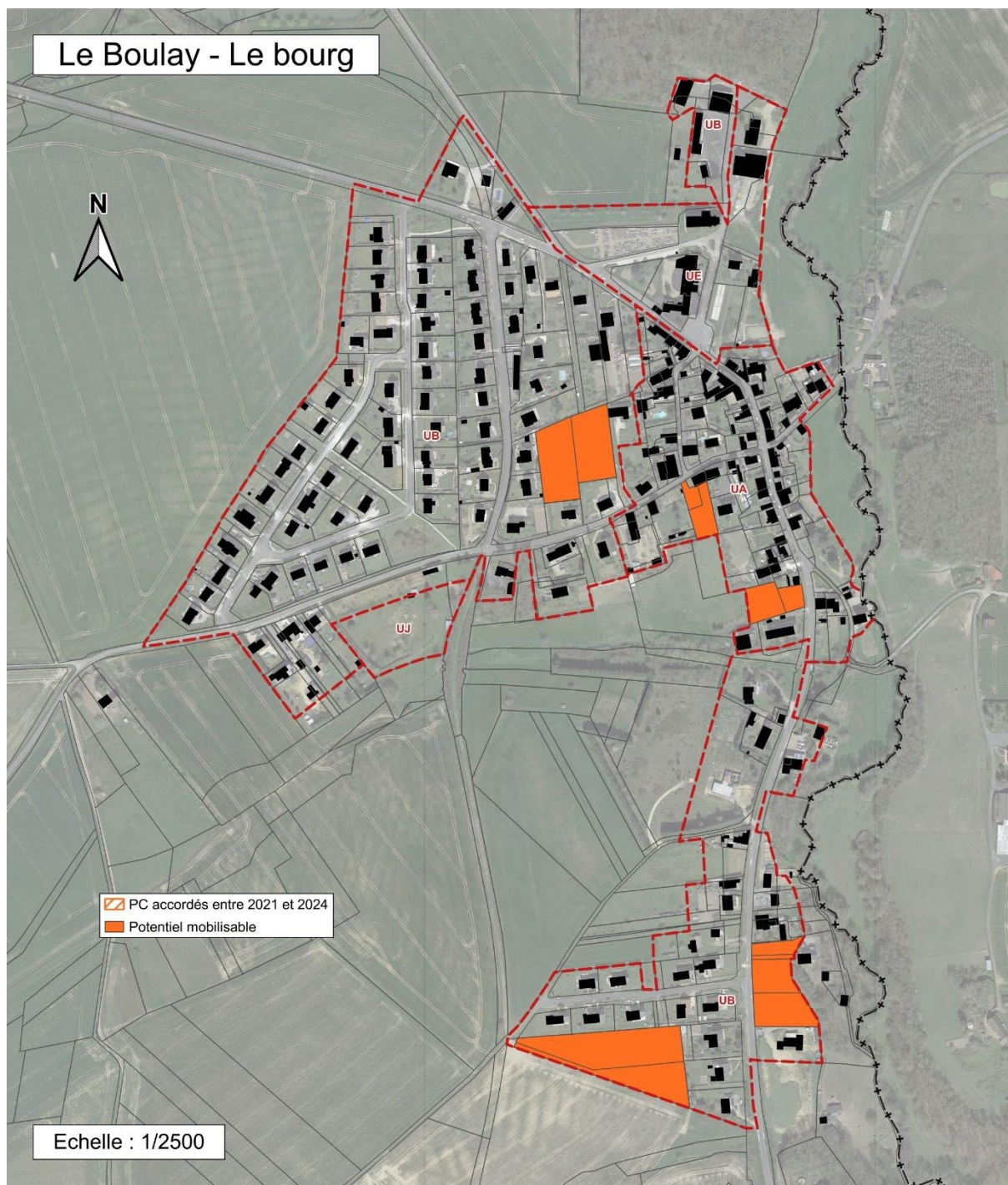


Figure 13 - Etude de densification au sein des zones U à Le Boulay (1/2) (Terr&Am)

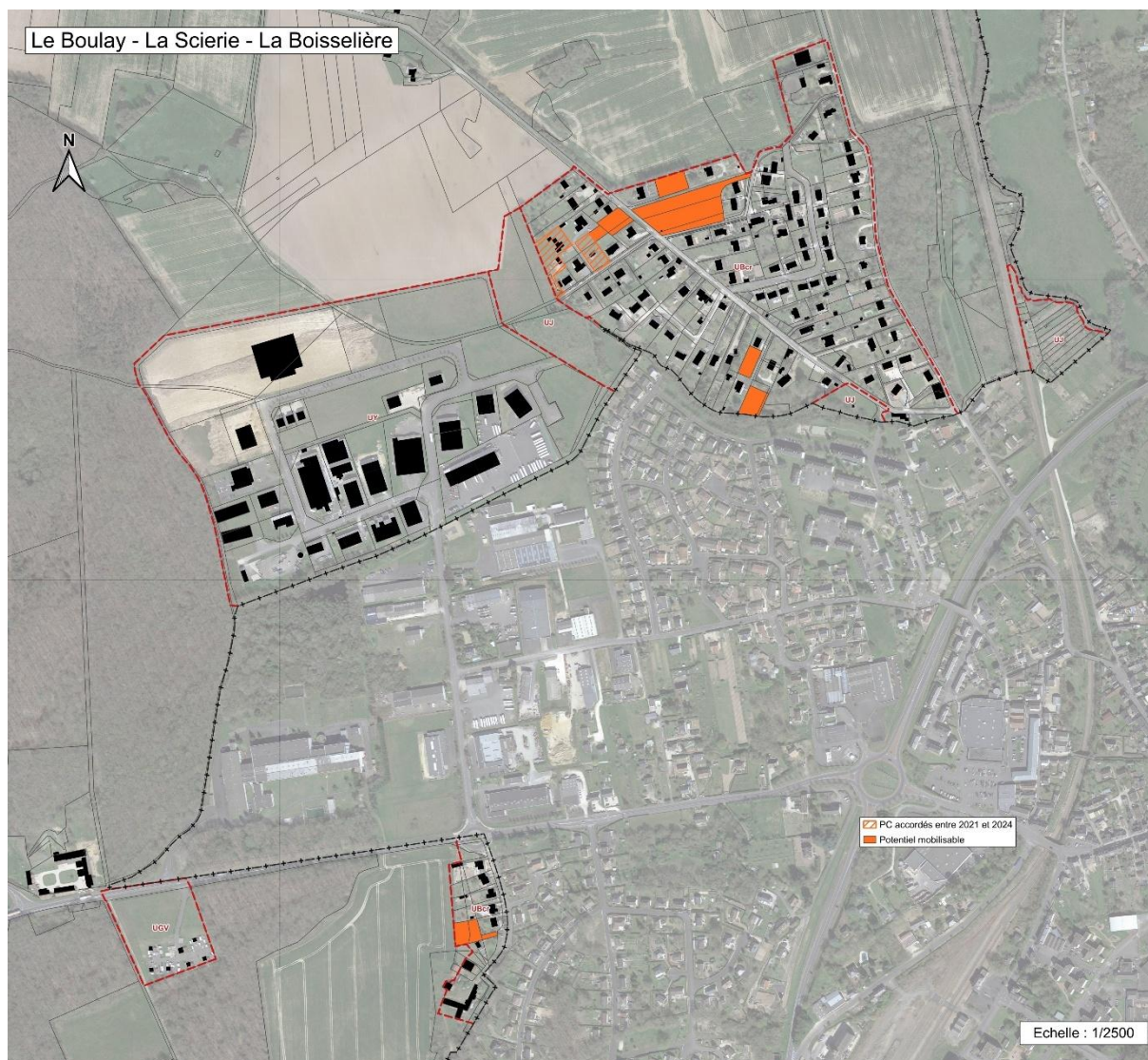


Figure 14 - Etude de densification au sein des zones U à Le Boulay (2/2) (Terr&Am)

En conclusion ...

CROTELLES :

Lors de l'élaboration du PLUi, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été différée compte tenu des problématiques d'assainissement (qualité des rejets de la station d'épuration au regard de son ancienneté). Depuis l'approbation du PLUi, la commune a engagé les études nécessaires et une nouvelle station d'épuration doit être construite prochainement (pour une mise en service au cours de l'année 2026 en théorie). Cette nouvelle station d'épuration vient ainsi lever les réserves émises par les services de l'Etat lors de l'élaboration du PLUi : ainsi, le classement en zone 2AUh de la zone des « Ruelles » n'est plus justifié. La commune de Crotelles souhaite donc procéder à l'ouverture de cette zone (classement demandé en 1AUh) pour disposer d'un foncier suffisant à vocation d'habitat. La mutualisation de cette nouvelle zone à urbaniser avec les disponibilités foncières existantes en zone U (densification) permettrait à terme la construction d'une quarantaine de nouveaux logements (18 logements en densification et 22 logements en extension).

LE BOULAY :

De la même façon que pour Crotelles, le développement urbain sur la commune de Le Boulay a dû être régulé et différé afin d'adapter le réseau d'assainissement. La problématique associée aux eaux claires parasites a été prise en compte, via différentes opérations d'inspection ; la mise en place d'un plan pluriannuel d'investissement pour pallier à cette problématique sera réalisée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement. La commune demande ainsi le classement d'une partie de la zone 2AUh en zone 1AUh pour relancer son dynamisme démographique. Le cumul de l'ensemble des disponibilités foncières pourrait conduire à la construction d'une petite cinquantaine de logements (23 logements en densification et 25 logements en extension).

Pour les deux communes, il apparaît nécessaire de disposer d'un foncier urbanisable en extension pour inverser les tendances démographiques récentes à la baisse. Ce foncier est plus facilement mobilisable que les espaces en densification, dont la mobilisation dépend grandement du souhait des propriétaires actuels. Cette facilité d'accès au foncier permet ainsi aux personnes souhaitant s'installer sur le territoire de se projeter plus rapidement. L'accueil de nouveaux ménages est devenu un enjeu fort pour les collectivités, afin d'assurer le maintien de leurs services (les écoles notamment), malgré la consommation foncière d'environ 3.6 ha d'espaces agricoles qui est engagée.

3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

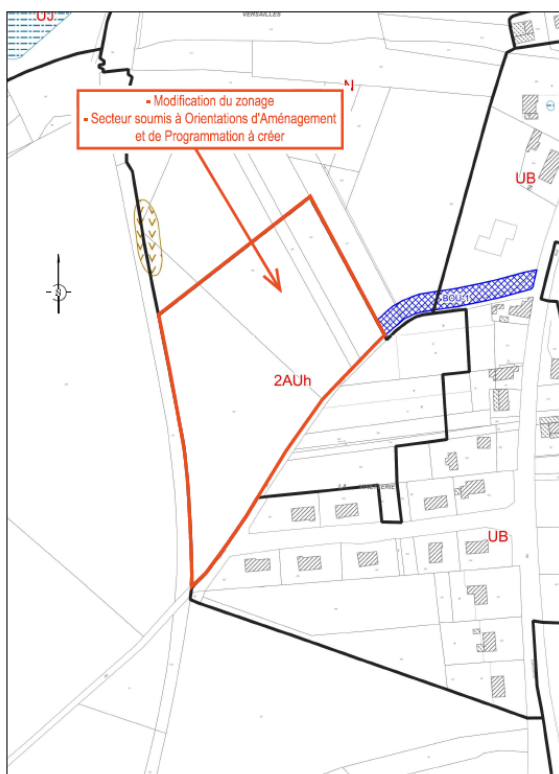
3.2.1 MODIFICATION DU ZONAGE

Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh

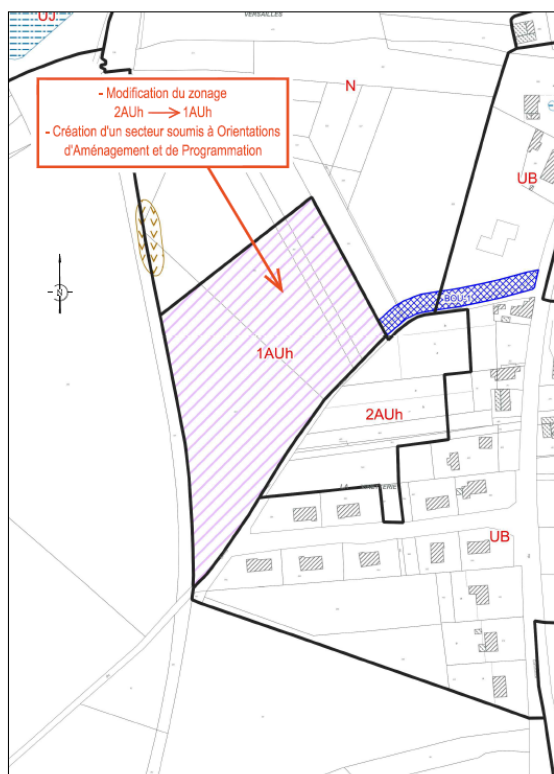
Conformément aux éléments exposés ci-avant et étant donné que les stations d'épuration sont en capacité d'accueillir de nouveaux habitants, le report de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh à Crotelles et Le Boulay n'est plus justifié :

- A Crotelles, l'ensemble de la zone 2AUh est donc inscrite en zone 1AUh, représentant au total une superficie de 1.7 ha. A noter que l'emplacement réservé qui contourne le périmètre à l'Ouest est maintenu ; il doit permettre la création d'un chemin agricole ;
- A Le Boulay, seulement la partie Ouest de la zone 2AUh est basculée en zone 1AUh, pour une superficie totale de 1.9 ha. La partie restante en zone 2AUh représente désormais 0.9 ha.

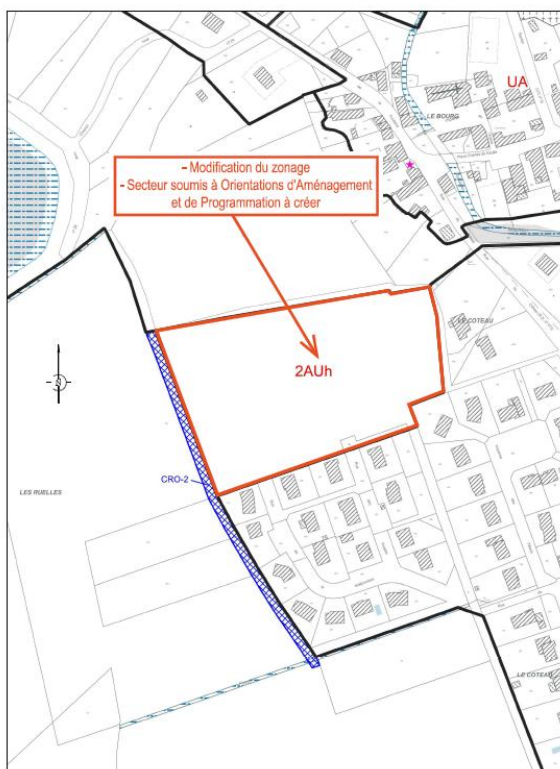
Zonage actuel du PLUi (Le Boulay)



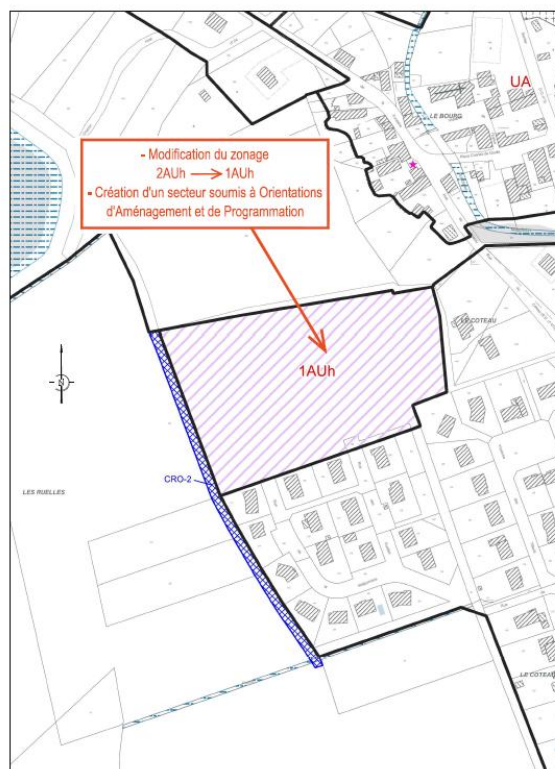
Zonage projeté du PLUi (Le Boulay)



Zonage actuel du PLUi (Crotelles)



Zonage projeté du PLUi (Crotelles)



Bilan des superficies des zones modifiées

	Avant la modification de droit commun n°3	Après la modification de droit commun n°3	Superficie modifiée
Zone 1AUh	21.8 ha	25.4 ha	+3.6 ha
Zone 2AUh	18.7 ha	15.1 ha	- 3.6 ha

Consommation d'espaces

La présente procédure engage par ailleurs la consommation de 3.6 ha d'espaces agricoles. Les deux sites concernés par la procédure sont en effet répertoriés au sein du registre parcellaire graphique (cf. illustration suivante). Cependant, étant donné que les zones 2AUh étaient d'ores et déjà fléchées au sein du PLUi du Castelrenaudais, cette consommation d'espaces agricoles était déjà anticipée à l'échelle du document d'urbanisme.



Figure 15 - Registre parcellaire graphique (2023) sur les sites concernés (Géoportail)

3.2.2 MODIFICATION DES OAP

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur les deux secteurs concernés par la procédure. La pièce n°3 du PLUi est donc modifiée en conséquence pour intégrer ces nouvelles OAP.

OAP « Les Ruelles » à Crotelles

L'établissement d'OAP sur ce secteur doit répondre aux objectifs suivants fixés :

- 1) Permettre le développement démographique de la commune à court terme : l'OAP prévoit, en application des objectifs du SCoT, la production de 22 logements minimum sur ce secteur. Afin de permettre une réponse aux besoins de la population et à l'évolution des modes de vie (taille moyenne des ménages en baisse notamment), les dispositions de l'OAP demandent une « réinterprétation des formes urbaines », en diversifiant l'offre de logements, notamment sur sa forme et sur sa taille. Ainsi, la diversification du parc de logements doit permettre de rendre attractif le secteur à court (voire moyen) terme.
- 2) Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions vis-à-vis des espaces naturels attenants : cet objectif est repris au sein de plusieurs dispositions :
 - En encourageant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, dans la mesure du possible, afin de limiter les impacts sur les espaces environnants, et notamment en direction de la vallée du Madelon ;

- En imposant la plantation d'une haie végétale en limite Ouest du secteur, qui permettra d'assurer une transition douce avec les espaces agricoles voisins ;
 - En maintenant la lisière boisée située au Nord, dans le cadre de la valorisation de la trame verte sur le territoire.
- 3) Limitier la consommation d'espaces agricoles en privilégiant un secteur en extension inexploité : le site est en effet identifié comme un espace de prairie depuis plus de 6 ans. Les mesures mises en œuvre dans l'OAP tentent de réduire l'impact sur les espaces agricoles, notamment via la connexion du futur quartier aux espaces aménagés existants pour la desserte routière et les réseaux, afin d'éviter le morcellement progressif des espaces agricoles voisins.



Figure 16 - Schéma de l'OAP "Les Ruelles" à Crotelles (Terr&Am)

OAP « Le Bourg » à Le Boulay

Trois objectifs sont poursuivis dans le cadre de cette OAP :

- 1) Permettre le développement démographique de la commune à court terme, en contribuant au maintien des équipements : la réalisation de cette opération doit permettre la production à minima de 25 logements. Compte tenu de l'identification d'une zone 2AUh, la commune aura ainsi la possibilité de poursuivre cette arrivée progressive de nouveaux habitants dans les

années à venir. La diversification de l'offre de logements est également plébiscitée pour répondre autant que possible aux besoins des ménages, et ainsi envisager une reprise de la croissance démographique.

- 2) Veiller à la bonne intégration de ce nouveau quartier dans son environnement urbain et à proximité d'espaces agricoles : les mesures mises en œuvre dans l'OAP veillent à offrir un cadre de vie agréable, par l'aménagement d'un espace vert au sein de la future opération.
- 3) Limiter l'urbanisation linéaire en privilégiant un épaississement des espaces déjà urbanisés : le secteur identifié se situe en retrait de la RD54, avec comme enjeu en filigrane de densifier ce secteur d'entrée de ville. La connexion avec les espaces urbanisés est d'ailleurs encouragée, via la poursuite des accès existants.

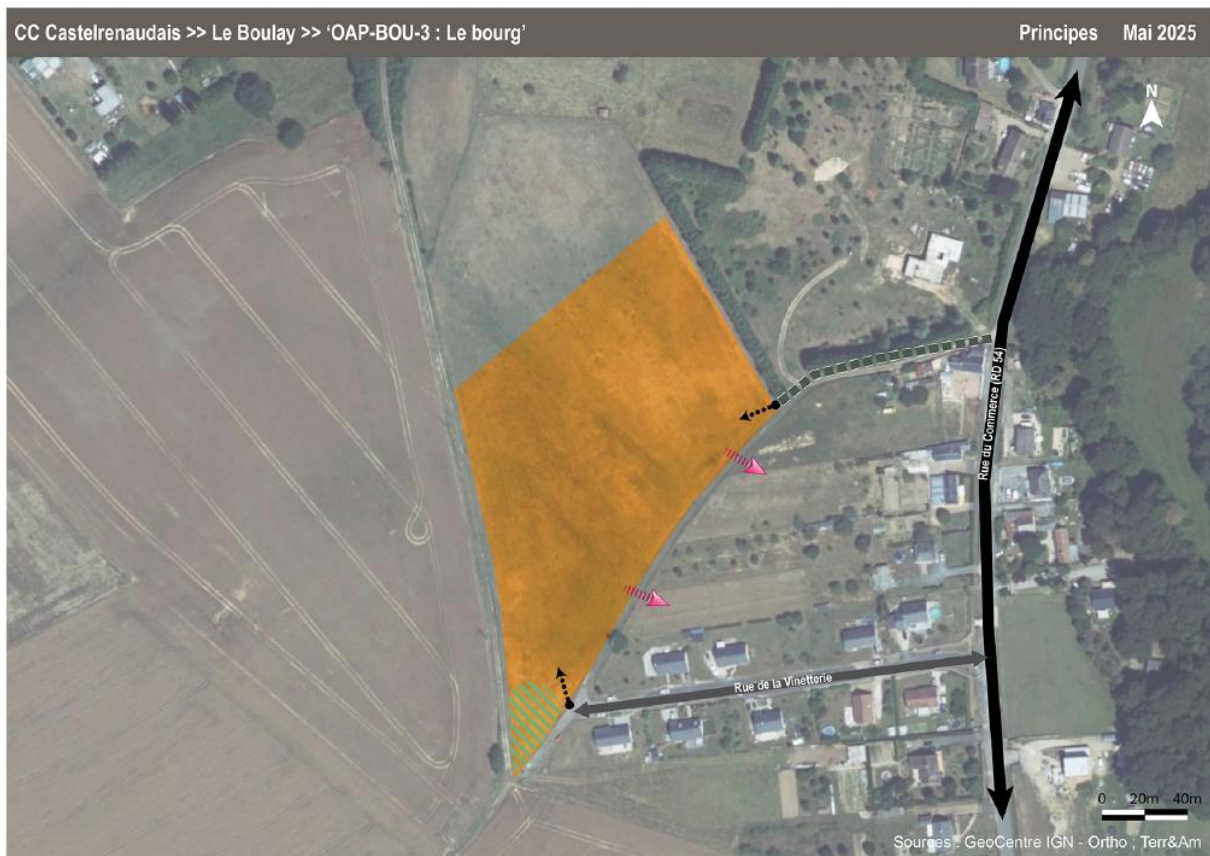


Figure 17 - Schéma de l'OAP "Le Bourg" à Le Boulay (Terr&Am)

4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

4.1 AVEC LE PADD DU PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Le PADD du PLUi de la CC du Castelrenaudais s'organise autour de sept grandes orientations telles que détaillées en suivant. Les modifications apportées au PLUi dans le cadre de cette procédure ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du PADD.

Axe du PADD	Réponse apportée par la procédure et les modifications apportées au PLUi
Axe 1 : Positionnement du territoire	Le PADD fixe un objectif de croissance démographique de +0.8% en moyenne par an, assurant un gain de 1360 habitants à horizon 2030 sur le territoire intercommunal. Cette croissance démographique est portée principalement par le pôle urbain structurant de l'agglomération de Château-Renault. Les « autres communes », catégorie à laquelle sont associées Le Boulay et Crotelles, doivent « accepter un développement démographique différencié », en particulier Crotelles qui doit s'affirmer à termes comme « pôle de proximité » compte tenu de sa localisation sur l'axe structurant Château-Renault / Tours. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AUh permet de répondre à cet objectif, avec des projections démographiques qui sont ainsi étalées dans le temps depuis l'approbation du PLUi.
Axe 2 : Qualité environnementale et patrimoniale	Les modifications apportées au PLUi ne sont pas de nature à remettre en cause les éléments caractéristiques de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle commune (cf. partie « 5. Incidences éventuelles sur l'environnement »). Cependant, elles engagent, en cumulé, la consommation d'environ 3.6 ha d'espaces agricoles actuellement identifiés comme des prairies permanentes à la PAC ; cette perte d'espaces agricoles était toutefois d'ores et déjà inscrite au sein du PLUi

	depuis son approbation car les secteurs étaient fléchés en zone 2AUh (et non en zone A).
Axe 3 : Développement et renouvellement urbain	Le PADD fixe des objectifs de densité de logements qui sont repris et respectés au sein des OAP. Les deux communes concernées doivent respecter une densité minimale de 13 logements/ha, conduisant ainsi à une production minimale de 22 logements à Crotelles et 25 logements à Le Boulay. Les OAP permettent également d'encadrer les types et tailles de logements qui seront proposés, afin d'inciter les porteurs de projet à proposer une offre diversifiée de logements qui vienne ainsi répondre aux besoins de la population. L'hypothèse est ainsi faite que la diversification du parc de logements permettra le maintien à minima de la population actuelle, voire l'accueil de nouveaux habitants (inversion des tendances démographiques actuelles où le solde migratoire des deux communes est négatif).
Axe 4 : Développement économique	La modification de droit commun n°2 du PLUi ne concerne pas cet axe du PADD.
Axe 5 : Offre en équipements, commerces et services	Comme signalé au préalable au sein de la précédente notice explicative, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh concernées avait été conditionnée, lors de l'élaboration du PLUi, à la mise en œuvre d'études justifiant ou non les capacités de station d'épuration à recevoir les effluents de nouvelles habitations, et à la réalisation des travaux nécessaires le cas échéant. Ces études ont bien été réalisées, justifiant la levée des réserves émises par la DDT d'Indre-et-Loire. Par ailleurs, les communes espèrent faciliter l'installation de nouveaux ménages sur leur territoire ; cela permettra de maintenir les services et équipements publics qui sont présents, en particulier les écoles.
Axe 6 : Infrastructures de transport et mobilités	Les OAP encadrent la réalisation des futures voies d'accès aux nouvelles zones à urbaniser, pour réduire la consommation d'espaces.

4.2 AVEC LE DOO DU SCOT

Les axes du PADD du PLUi du Castelrenaudais ci-avant détaillés reprennent ceux du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais (SCoT ABC). Ainsi, les points explicités ci-avant démontrent, en plus de la compatibilité avec le PADD du PLUi, la compatibilité avec le DOO du SCoT ABC.

5. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas effectuée auprès de la MRAe – Dossier réalisé par l'Institut d'Ecologie Appliquée.

DETERMINATION DES IMPACTS INDUITS PAR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-EVALUATION

L'incidence de la modification de droit commun n°3 du PLUi sur l'environnement est étudiée au regard de plusieurs thématiques environnementales :

Incidences notables issues de la procédure	
Consommation d'espace et étalement urbain	Les secteurs objets de la modification du PLUi sont inscrits en zone 2AUh (3,6 ha) au PLUi en vigueur. La modification du PLUi a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation les zone 2AUh sur les communes de Crotelles et de Le Boulay. Ainsi, la procédure ne vient pas augmenter les consommations foncières prévues par le PLUi en vigueur.
Milieux naturels et biodiversité	Selon les prospections menées dans le cadre de la modification de droit commun du PLUi en vigueur, les secteurs sont composés principalement de prairie mésophile à faible potentiel écologique sur le secteur « Bourg » à Le Boulay. Pour le secteur "Crotelles", cet habitat correspond aux « Prairies fauchées mésophiles à méso-xérophiles thermo-atlantiques » inscrit à la directive Habitats comme habitat d'intérêt communautaire (code Natura 2000 : 6510). L'état de conservation est dégradé en raison de la densité du couvert graminéen et de la faible richesse en dicotylédones. Ces prospections n'ont relevé aucune potentialité sur la flore. Elles ont révélé la présence de 5 espèces patrimoniales en matière de faune : Cisticole des Joncs, Hirondelles rustique, Alouette des champs et Lézard à deux raie. Seule le lézard à deux raies est déterminant de sites Natura 2000. Des potentiels gîtes chiroptères ont été identifiés sur le secteur « Les Ruelles ». Ainsi, une destruction de la zone d'alimentation voire une délocalisation des espèces pourrait être notée. Toutefois, l'OAP du secteur « Les Ruelles » maintient les arbres de la lisière boisée sur lesquels les chiroptères pourront se reporter. Les espèces observées étaient en alimentation et en reproduction sur les sites sauf l'Hirondelle rustique qui était juste en alimentation. Celles-ci pourront se reporter sur les autres espaces agricoles et naturelles présents sur la commune. Par ailleurs, les OAP sectorielles ajoutées par la présente procédure de modification de droit commun viennent préserver la lisière boisée le long du boisement au Nord du site, créer des haies ou des espaces verts favorisant le maintien de la biodiversité sur les secteurs. Aucune incidence potentielle n'est retenue sur les sites Natura 2000 au regard de l'état dégradée de la prairie mésophile sur la commune de Crotelles, de l'éloignement des secteurs de projet par rapport aux sites Natura 2000 le plus proche séparé par des enveloppes urbaines d'autres communes, des infrastructures routières telles que la RD 116, la voie ferrée, l'A28 et l'A10 créant des ruptures aux continuités écologiques (19,8 km pour le secteur « Bourg », 15,6 km pour le secteur « Les Ruelles »), des vulnérabilités des sites Natura 2000 liées principalement à l'activité humaine sur les sites Natura 2000, de l'absence d'espèce floristiques ou faunistique patrimoniale déterminante d'un site Natura 2000. Aucune incidence n'est retenue sur les continuités écologiques au regard de la proximité directe des secteurs à l'enveloppe urbaine existante. Aucune incidence retenue sur les zones humides au regard de l'absence de zones humides identifiée sur les secteurs lors des prospections écologiques réalisées en avril 2025.
Ressource en eau	L'accueil d'une nouvelle population engendre une augmentation des besoins en eau potable. Toutefois, la gestion en régie et la bonne qualité de l'eau permettent d'adapter la distribution en eau potable à la capacité du territoire. La commune de Le Boulay contient un captage d'alimentation en eau potable. Aucun secteur de projet n'est inscrit au sein d'un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable. La qualité de l'eau distribuée est conforme aux paramètres mesurés (bactériologique et physico-chimique) selon les prélèvements du 10 juin 2025 sur les communes de

Incidences notables issues de la procédure	
	Crotelles et de Le Boulay. Le raccordement au réseau d'eau potable est imposé par les dispositions générales du PLUi en vigueur. La création de nouveaux logements engendre potentiellement des pollutions additionnelles des nappes superficielles ou des cours d'eau liées à des ruissellements d'eaux pluviales sur des surfaces nouvellement imperméabilisées. Toutefois, les secteurs se situent à proximité du réseau d'assainissement collectif. La STEP de Le Boulay est conforme en équipement et en performance mais est chargée à 73% de sa capacité. La réalisation d'un schéma directeur d'assainissement va permettre à la collectivité d'établir un programme pluriannuel de travaux à effectuer sur le réseau d'assainissement afin de limiter l'apport d'eaux claires parasites. Quant à la STEP sur la commune de Crotelles, elle est conforme en équipement mais non conforme en performance et est chargée à 20% de sa capacité. Toutefois, la commune de Crotelles a ainsi engagé une étude pour la réhabilitation du réseau d'assainissement et la réalisation d'une nouvelle station d'épuration. Cette nouvelle station d'épuration s'inscrira dans la continuité de celle existante. La réalisation de cette nouvelle station d'épuration nécessite une adaptation des dispositions réglementaires applicables sur le secteur concerné, au sein du PLUi. Ces ajustements sont effectués dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi, menée en parallèle de la présente procédure. L'OAP du secteur prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation des sols permettant de limiter le phénomène de ruissellement et de charges en polluant. Le règlement écrit du PLUi en vigueur prévoit au sein des zones 1AUh un coefficient de pleine-terre de 20% des unités foncières de plus de 300 m².
Paysage, patrimoine naturel et bâti	Aucun périmètre de protection de monument historique, ni site classé ou inscrit n'est présent à proximité des secteurs, objets de la procédure. Les secteurs ne se situent pas en entrée de ville. Cependant, l'OAP sectorielle « Les Ruelles » à Crotelles prévoit la plantation d'une haie et la préservation du boisement au Nord du site permettant de jouer le rôle d'espace tampon entre le tissu urbain et l'espace agricole et naturel et de mieux intégrer le secteur dans le grand paysage. Quant à l'OAP sectorielle « Bourg » à Le Boulay, un espace arboré est à planter au Sud du site. Au sein de la zone 1AUh du PLUi en vigueur, des prescriptions en matière de hauteur, de qualité architecture et urbaine des constructions (façade, toiture, clôtures, ouvertures, ...), de préservation d'espaces libres et de plantations sont imposées aux constructions permettant de veiller à la qualité paysagère des secteurs.
Pollutions et nuisances sonores	Aucun site pollué ou potentiellement pollué (BASOL) n'est présent sur les communes de Le Boulay et Crotelles et donc ne se situe sur les secteurs de projet de la présente procédure. Aucune ancienne activité site industriel et activités de services (CASIAS) ne se situe sur les secteurs de projet. Aucune voirie ou voie ferrée classée à l'arrêté préfectoral des infrastructures de transport terrestre engendrant des nuisances sonores n'est présente sur la commune de Le Boulay et donc impacte le secteur, objet de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. Le secteur de projet « Les Ruelles » se situe à 900 m de la RD910 classée à l'arrêté préfectoral des infrastructures de transport terrestre engendrant des nuisances sonores. Le secteur « Bourg » à Le Boulay se situe à 170m environ de la RD 72 qui n'est pas classée à l'arrêté préfectoral. Ainsi, l'exposition des secteurs aux nuisances sonores ne sera pas significative.
Risques naturels et technologiques	Les secteurs ne sont pas inscrits dans un Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques. Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ne se situe sur les secteurs ou à proximité (la plus proche à 2,3 km pour le secteur « Bourg » à Le Boulay constituée par une entreprise de reprise de véhicules et à 1,7 km pour le secteur « Les Ruelles » à Crotelles constituée par une exploitation agricole d'élevage d'animaux). Aucune canalisation de transport de matières dangereuses ne se situe sur les secteurs ou à proximité (la plus proche à 1,2 km du secteur « Les Ruelles » et 2,5 km du secteur « Bourg »). Aucun mouvement de terrain ou cavité n'est identifié sur les secteurs ou à proximité.

Incidences notables issues de la procédure	
	Les secteurs sont exposés à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles engendrant une augmentation de l'exposition de la population à ce phénomène. Toutefois, le règlement écrit du PLUi en vigueur rappelle l'obligation de réaliser une étude géotechnique préalable à la construction dans les secteurs d'aléa moyen à fort et de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Le secteur « Bourg » sur la commune de Le Boulay est inscrit au sein d'une zone sujette aux inondations de cave.
Air, énergie, climat	L'accueil d'une nouvelle population pourrait engendrer une augmentation de la pollution de l'air par le trafic supplémentaire. La création de nouveaux logements pourrait engendrer une augmentation de la consommation énergétique et la dégradation d'un milieu séquestrateur de carbone. Cependant, les secteurs sont implantés en lien avec l'enveloppe urbaine ce qui favorisera l'usage de mobilités douces pour les trajets quotidiens. Le règlement écrit de la zone 1AUh favorise la production d'énergie renouvelable sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque...).