

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local
d'urbanisme intercommunal-habitat de la communauté de
communes de Castillon-Pujols**

Avis NA-2025-009587/A PP

Porteur du Plan : Communauté de communes de Castillon-Pujols
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 27 novembre 2025
Date de saisine de l'Agence régionale de santé : 19 janvier 2026

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Didier BUREAU, Catherine DELALOY, Cédric GHESQUIERES, Patrice GUYOT, Pierre LEVAVASSEUR, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H, Jérôme WABINSKI.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local d'habitat (PLUi-h) de la communauté de communes de Castillon-Pujols, arrêté le 19 novembre 2025 par son conseil communautaire.

Le projet de PLUi-h est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

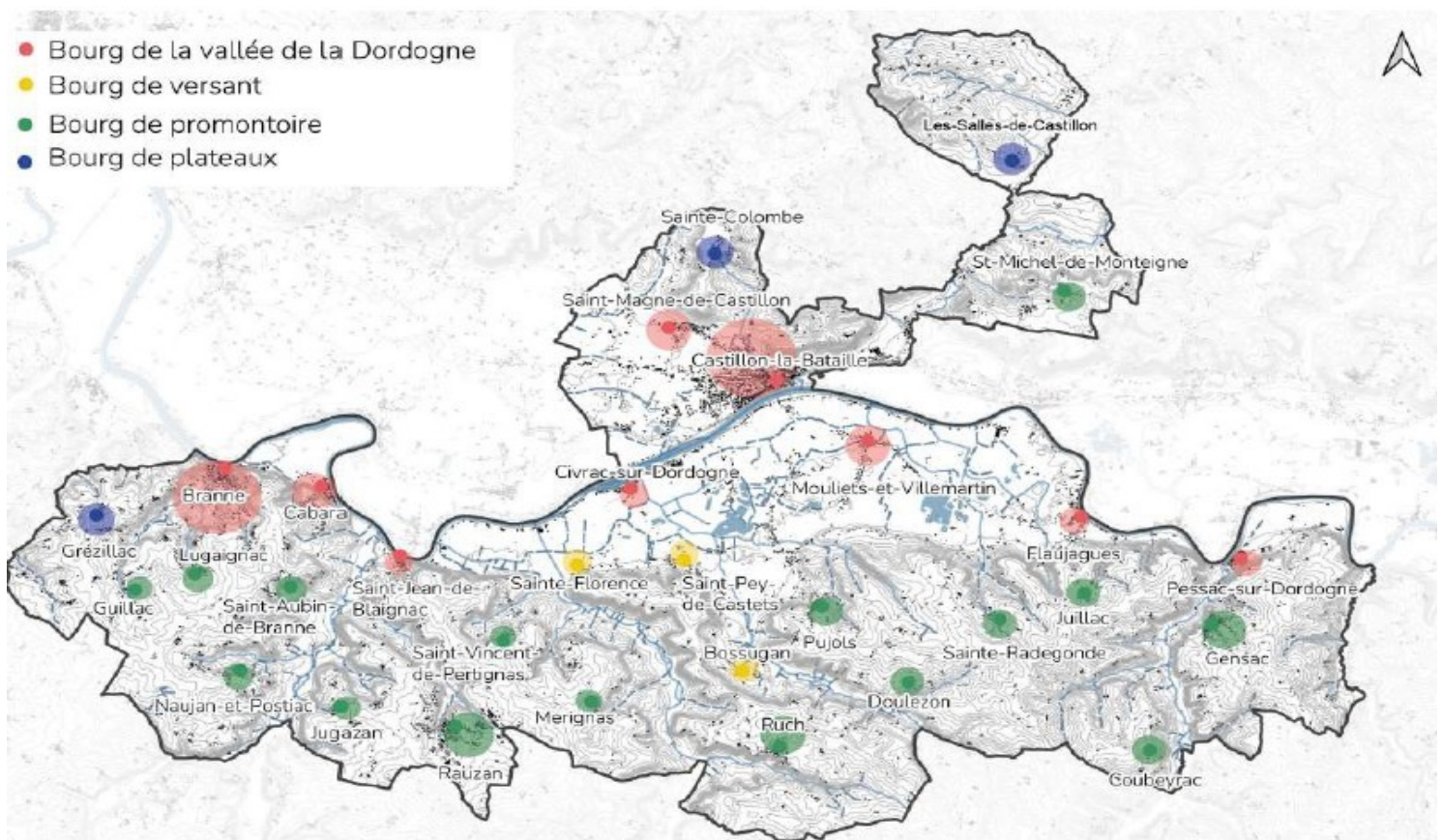
L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La Communauté de Communes de Castillon-Pujols est située au carrefour de plusieurs bassins de vie, à l'est de la Gironde, à mi-chemin entre Bordeaux et Bergerac. L'urbanisation du territoire est globalement diffuse, avec une concentration d'habitants (nombre d'habitants à l'hectare) plus faible que les moyennes départementales.

En 2021, la communauté de communes Castillon-Pujols regroupe 31 communes¹ et compte 19 018 habitants selon l'INSEE, répartis sur une surface de 22,80 km². Le territoire comprend deux centralités principales, Castillon-la-Bataille et Saint-Magne-de-Castillon, trois centralités relais représentées par Branne et Grézillac, Rauzan et Gensac et des communes plus rurales. La commune de Castillon-la-Bataille regroupe 19 % des résidences principales de l'intercommunalité.



Composition du territoire de la communauté de commune de Castillon-Pujols, Projet d'aménagement et de développement durable, page 4

¹ 30 communes adhérentes sont situées dans le département de la Gironde. La commune de Saint-Michel-de-Montaigne, située dans le département de la Dordogne et limitrophe de la Gironde, adhère depuis début 2011 à la [communauté de communes Castillon-Pujols](#).

Le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration de son PLUi-h à l'échelle des 31 communes le 8 décembre 2021², en cohérence avec le projet de révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais³.

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été engagée conjointement avec le programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2026-2032⁴.

B. Description du projet intercommunal

Les quatre grands objectifs définis dans la délibération de prescription du PLUi-h ont été traduits dans les trois axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) suivants :

Axe 1 : Fédérer le territoire : une histoire commune à se réapproprier, des valeurs nouvelles à définir :

- Mettre en valeur la colonne vertébrale de Castillon-Pujols : la Dordogne ;
- Valoriser et diversifier les ressources viticoles et agricoles de Castillon-Pujols et encourager une alimentation saine et durable ;
- Dynamiser le territoire et développer la formation pour renforcer les capacités des acteurs d'aujourd'hui et demain ;
- Organiser un récit territorial reposant sur les paysages marqueurs d'identité.

Axe 2 : Garantir une place à tous : définir les conditions optimales pour vivre durablement dans un esprit de ruralité :

- Organiser le développement démographique, répondre aux besoins locaux ;
- Améliorer la capacité d'accueil des réseaux et des équipements ;
- Identifier et dimensionner les équipements nécessaires aux populations actuelles et futures.

Axe 3 : Protéger le cadre de vie : Castillon-Pujols, un territoire aux ressources environnementales riches à valoriser et à préserver :

- Protéger et renforcer les grandes composantes de la trame verte et bleue de Castillon-Pujols ;
- Développer une économie vertueuse dans un contexte d'adaptation et d'atténuation face au changement climatique ;
- Rendre le territoire accessible, éviter sa fragmentation et préserver son cadre de vie.

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi-h de Castillon-Pujols prévoit sur la période 2026-2036 une croissance démographique de 0,3 % par an, soit 875 nouveaux habitants supplémentaires à l'horizon 2036, sous réserve d'être compatible avec les objectifs du SCoT et du plan local pluriannuel de la politique de l'eau. En effet, l'anticipation de cette croissance est conditionnée selon le dossier à la rénovation et l'extension des réseaux d'assainissement, à la rénovation des réseaux d'eau potable et à l'élaboration d'un schéma directeur pour l'alimentation en eau.

Cette hypothèse se traduit selon le plan d'aménagement et de développement durable par une projection de la production de 700 logements entre 2021 et 2036. Le calcul du besoin théorique en logements n'est pas expliqué de manière détaillée. La décomposition du calcul, en nombre de logements à produire par an, ne facilite pas la lecture.

La répartition par commune est précisée dans le dossier (projection de base sans amélioration de la situation de la ressource en eau, et avec amélioration complète). D'après le dossier, cette répartition évoluera au fur et à mesure des améliorations de la gestion de la ressource en eau, en cohérence avec les orientations du SCoT et du PLH.

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

L'articulation du projet de PLUi-h avec les documents de rang supérieur est réalisée au fil des différentes parties du rapport de présentation, et dans le volet « Justifications des choix opérés » du rapport de présentation.

Le rapport de présentation fait référence au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle Aquitaine, au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne sur la période 2022-2027, et aux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Dordogne-Atlantique et Nappes profondes.

L'analyse présentée est très synthétique et mériterait d'être plus précise en s'appuyant sur des données chiffrées, notamment pour les principaux enjeux du territoire comme la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la disponibilité future de la ressource en eau pour l'ensemble de son cycle et de ses usages.

2 17 communes disposent actuellement d'un plan local d'urbanisme, 11 d'une carte communale, et 3 communes relèvent du règlement national d'urbanisme

3 Le SCoT du Grand Libournais est en cours de révision depuis le second semestre 2023. Son projet d'aménagement stratégique a été débattu en comité syndical du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Grand Libournais le 12 mars 2025

4 La durée de validité d'un PLH est de 6 ans.

L'analyse de la compatibilité du projet de PLUi-h avec le SCoT du Grand Libournais n'est pas associée à des données chiffrées, ce qui ne permet pas de démontrer la compatibilité du projet de PLUi-h avec le SCoT en vigueur ou la prise en compte du projet de SCoT en cours de révision.

La MRAe recommande de démontrer la cohérence du projet de PLUi-h avec les documents de rang supérieur à partir de données chiffrées, en identifiant les traductions réglementaires qui s'inscrivent dans leurs orientations, et celles qui permettent de décliner leurs objectifs attendus.

D. Principaux enjeux

Le dossier identifie à l'issue des diagnostics, dont l'état initial de l'environnement (EIE), les principaux enjeux suivants :

- la préservation de la ressource en eau, qui constitue un enjeu fort en raison de la pollution et de la surexploitation de la ressource. Cela inclut la nécessité de diversification de la ressource et de faire évoluer la gestion des eaux usées pour limiter l'intrusion d'eaux claires et la restauration du cycle naturel ;
- la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de la biodiversité menacée par les espèces envahissantes et la fragmentation des habitats ;
- la prévention des risques naturels et sanitaires, comprenant les risques d'inondations, le retrait gonflement des argiles, les carrières souterraines, l'augmentation des épisodes de sécheresse et les canicules.
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- la limitation de l'artificialisation des sols, de l'étalement urbain et la protection des espaces naturels à enjeux ;
- la valorisation des paysages et du patrimoine bâti de la vallée de la Dordogne et des coteaux viticoles, dans un contexte de déprise agricole et de volonté de renforcer l'activité touristique ;
- la transition énergétique pour le territoire qui présente une forte dépendance aux énergies fossiles ;
- l'amélioration des réseaux et équipements nécessaires pour accueillir la population actuelle et future ;
- la qualité urbaine des centres-bourgs et le maintien de l'identité architecturale en tant qu'enjeu clé pour le développement durable ;
- la réduction de la dépendance à l'usage de la voiture par des stratégies d'aménagement.

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation

A. Qualité générale et accessibilité du document

Le dossier comprend le rapport de présentation qui regroupe le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement, les justifications des choix opérés, l'évaluation environnementale et le résumé non technique.

Le dossier présente l'ensemble des thématiques environnementales et apporte les illustrations nécessaires. Toutefois, les synthèses par thématiques mériteraient de mettre en évidence les données chiffrées importantes pour une plus grande lisibilité du projet intercommunal.

Le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement s'appuient sur une connaissance satisfaisante des enjeux environnementaux du territoire. Cependant, le dossier ne précise pas les conditions de réalisation des investigations menées sur le terrain, ce qui affaiblit la robustesse de l'état initial et donc des mesures d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement.

La MRAe recommande de compléter le diagnostic et l'état initial de l'environnement par des explications sur le processus d'identification des enjeux environnementaux du territoire, en particulier par la présentation des méthodes précises d'investigations utilisées et d'inventaires réalisés.

Certaines affirmations du PADD apparaissent incohérentes avec les enjeux identifiés dans le diagnostic. C'est notamment le cas sur le niveau d'équipements sportifs et culturels et sur l'aménagement des pôles d'activités.

La MRAe recommande de veiller à la cohérence des justifications affichées dans le PADD au regard des données analysées dans le diagnostic du territoire.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthode de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Selon le diagnostic, la population a diminué entre 2014 et 2020 de 0,34 %, se réduisant à 19 014 habitants en 2020. Cette décroissance associée à un vieillissement de la population et une diminution de la taille des ménages interroge le maintien de certains équipements scolaires, de certaines classes ou d'équipements périscolaires. À l'inverse, le vieillissement de la population met en tension les équipements dédiés aux personnes âgées. Le document souligne que l'accueil de population a été plus important sur les communes de l'ouest du territoire proches des bassins d'emploi.

Le tissu économique est composé majoritairement de petites unités dans les secteurs de l'industrie, de la construction et du commerce. La viticulture représente une part importante, notamment grâce à son appellation d'origine contrôlée reconnue. Ce secteur, comme celui du tourisme, offre majoritairement des emplois saisonniers.

Avec 79 emplois pour 100 actifs occupés, l'intercommunalité est identifiée comme un territoire impliquant une forte mobilité des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail.

Le diagnostic ne contient pas d'états des lieux des zones d'activités économiques, des zones commerciales et des équipements publics et privés suffisamment détaillés et illustrés. Des analyses prospectives sur les besoins en foncier économique sont évoqués. Toutefois, elles ne conduisent pas à une présentation des besoins projetés au regard de l'existant.

La MRAe recommande de quantifier le besoin foncier, de compléter le diagnostic socio-économique des acteurs économiques du territoire pour le développement de leur activité afin d'ajuster les périmètres de zonage du PLUi-h ouverts à l'urbanisation.

Selon les dernières données de l'Insee en 2022, le territoire de la communauté de communes comptabilise 8 717 résidences principales, soit 81,8 % du parc immobilier, 640 résidences secondaires, soit 6 %, et 1 299 logements vacants correspondant à 12,2 % du nombre total de logements.

D'après le diagnostic, la grande majorité des logements se trouve au sein du pôle Saint-Magne-de-Castillon/Castillon-la-Bataille (3036 logements en 2020). Les logements des autres communes du territoire sont dispersés, à l'exception de la commune de Mouliets-et-Villemartin (525 logements), et les polarités secondaires du territoire telles que Branne, Rauzan et Gensac.

Selon les données « LOVAC » du CEREMA relatives aux logements vacants, de nombreuses communes de Castillon-Pujols présentent une vacance structurelle de plus de 10 % (Gensac, Rauzan, Pessac-sur-Dordogne, Saint-Jean-de-Blaignac et Sainte-Radegonde). Parmi les polarités du territoire, seules les communes de Branne et de Saint-Magne-de-Castillon échappent au phénomène de vacance structurelle avec des taux inférieurs à 6 %.

L'état initial de l'environnement contient une partie des zones humides du territoire cartographiées par les syndicats mixtes eaux et rivières de l'Entre-Deux-Mers (SMER-E2M) et des coteaux de Dordogne (SYER) à partir des données du SDAGE Adour-Garonne. Cependant, le document ne précise pas la méthodologie retenue pour les identifier, ni toutes les sources bibliographiques mobilisées.

La MRAe recommande de cartographier l'ensemble des zones humides et présenter les résultats des inventaires sur le terrain en explicitant la méthodologie appliquée (périodes des inventaires, justification selon les espèces considérées, caractérisation des zones humides) afin de mieux démontrer leur prise en compte dans la démarche d'évaluation environnementale du projet.

La déclinaison de la trame verte et bleue (TVB) du SCoT du Grand Libournais à l'échelle du territoire n'est pas expliquée, et l'échelle des cartographies retenue ne permet pas leur exploitation.

La MRAe recommande d'expliquer de manière claire les choix opérés pour décliner la TVB du SCoT du Grand Libournais à l'échelle du territoire de Castillon-Pujols, puis pour l'intégrer dans les choix d'ouvertures à l'urbanisation.

2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

Le dossier⁵ ne présente pas de scénarios de développement démographique spécifique pour le territoire. Le PADD retient comme objectif démographique celui fixé par le SCoT du Grand Libournais de +0,3 %/an permettant l'accueil de 875 nouveaux habitants sous réserve d'améliorations apportées au taux de rendement du prélèvement en eau potable et/ou à une amélioration du traitement du rejet des eaux usées.

Cet objectif s'inscrit toutefois en incohérence avec les dernières tendances démographiques observées par l'Insee (- 0,1 %/an sur 2016-2022) et la perte de population mis en exergue dans le diagnostic socio-économique.

La MRAe recommande d'analyser plusieurs hypothèses d'évolution démographique au regard des dynamiques observées sur le territoire en démontrant la mise en œuvre d'un projet sobre en espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'accueil de 875 nouveaux habitants se traduit par un besoin théorique de 700 logements à produire entre 2021 et 2036. Les valeurs affichées des composantes du calcul du besoin théorique en logements ne sont pas justifiées notamment en présentant les détails des calculs opérés. Cette absence nuit à la lisibilité du projet de PLUi-h.

La MRAe recommande de détailler le calcul du besoin en logements en veillant à justifier les hypothèses étudiées pour chacune de ses composantes afin d'améliorer la lisibilité du projet de PLUi-h.

Par ailleurs, la répartition par commune de la demande en eau potable à l'horizon 2036 est précisée en annexe 2 du volet « Justifications et évaluation environnementale » (page 571). Le tableau affiche une population totale attendue sur le territoire de 2 230 nouveaux habitants. Ce chiffre est incohérent avec les 875 nouveaux habitants qu'affiche le PADD.

La MRAe demande de présenter la répartition par commune des projections du nombre d'habitants attendus sans amélioration de la situation de la ressource en eau et avec amélioration complète. Il conviendra d'expliquer comment cette répartition évoluera au fur et à mesure des améliorations de la gestion de la ressource en eau, en cohérence avec les orientations du SCoT et le PLH.

3 Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

D'après le dossier⁶, le projet de PLUi-h a conduit à étudier 62 sites de projets à partir d'inventaires bibliographiques. Un pré-diagnostic écologiques sur le terrain a, ensuite été réalisé, sur les sites présentant des enjeux forts à très forts au regard des habitats naturels et des espèces faune/flore ou moyens pour les zones humides potentielles.

Toutefois, les résultats des investigations menées ne sont pas restitués. Dès lors, les sites retenus pour l'urbanisation et les mesures d'évitement-réduction-compensation présentées ne sont pas justifiées.

La MRAe recommande de présenter l'ensemble des résultats des investigations menées justifiant les secteurs ouverts à l'urbanisation car de moindre impact. Il conviendra de préciser les conditions de leur réalisation pouvant expliquer l'absence de contact de certaines espèces locales (ex : avifaune, chiroptères ou encore lépidoptères).

De plus, lorsque des investigations sont réalisées et permettent d'identifier des espèces protégées révélant des enjeux en matière de biodiversité ou de zones humides, des mesures de réduction (extension de l'entreprise Dubourg à Rauzan) voire de compensation (extension du site La Rhode à Saint-Magne-de-Castillon) nécessitant une demande de dérogation « espèces protégées » sont envisagées. Cette approche ne démontre pas, la priorisation de la recherche de l'évitement comme affirmée.

La MRAe recommande pour chaque secteur ayant fait l'objet d'investigations sur le terrain révélant des sensibilités environnementales importantes, de mettre en œuvre la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) en priorisant la recherche des évitements d'impacts.

III. Analyse du niveau de prise en compte de l'environnement par le projet

A. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Selon la méthodologie présentée dans le dossier⁷, basée sur les données du Référentiel Régional d'Occupation des Sols (OCS régional) et sur une méthode d'interpolation pour la période de référence 2011-2021, la consommation d'ENAF sur le territoire est de 106,3 hectares⁸, toutes occupations du sol confondues, soit environ 10,6 hectares par an. Le dossier contient une répartition détaillée de la consommation d'ENAF passée, déclinée à l'échelle des communes.

Sur cette base, le potentiel de consommation estimé dans le PLUi-h est de 51 hectares pour la période 2021-2031, correspondant à une réduction de 52 %, et de 17,1 hectares pour la période 2031-2036 (soit 68,1ha).

Sachant que près de 10 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés entre 2021 et 2024., il en résulte un potentiel de consommation d'environ 58ha.

Le PLUi-h a prévu une consommation d'ENAF de 37,73 hectares à l'échéance 2036 répartis de la manière suivante :

- environ 13,55 ha pour l'habitat répartis entre 6,2 ha au sein des enveloppes urbaines et 7,36 ha destinés à la création des hébergements spécifiques ;
- environ 17 ,99 ha pour le développement économique (hors entreprise Dubourg) répartis entre 1,08 ha au sein des enveloppes urbaines, 6,69 ha au sein des ZAE et 10,22 ha au sein des STECAL et espaces économiques communaux ;

6 Justifications et évaluation environnementale, page 355

7 Diagnostic, pages 217 et suivantes

8 À titre de référence, cette consommation était de 122,7 hectares entre 2009 et 2020, soit 11,2 ha par an.

- environ 5,7 ha pour le développement des équipements répartis entre 1,59 ha en consommation au sein des enveloppes urbaines et 4,2 ha en extension urbaine.

Une réserve foncière de 22,9 hectares correspondant aux zones urbanisables à terme « 2AU » est ajoutée, soit une consommation totale du projet de 60,63 hectares.. En outre, dans ce décompte, l'extension de l'entreprise Dubourg sur 9,1 hectares et les emplacements réservés ne sont pas comptabilisés dans le décompte des surfaces consommées. L'addition de ces prévisions (69 ha) dépasse donc les prévisions estimées.

La MRAe recommande de comptabiliser l'ensemble des consommations d'ENAF projetées sur le territoire. Afin de respecter l'objectif de sobriété foncière du SRADET, il convient d'ajuster à la baisse les projections de consommation d'espaces du projet de PLUi-h.

B. Choix des zones ouvertes à l'urbanisation

Le PLUi-h prévoit l'extension de la zone d'activités existante de La Rhode à Saint-Magne-de-Castillon, et la création de deux nouvelles zones d'activités à Saint-Vincent-de-Pertignas et à Grézillac, sous forme de zones d'aménagement concerté.

Le rapport de présentation ne fournit pas d'étude de densification ou d'optimisation au sein des enveloppes des zones économiques.

La MRAe recommande de présenter une étude sur les possibilités d'optimisation foncière des futurs lots d'accueil des entreprises, sur la base d'un inventaire plus complet des ZAE et afin de rechercher une meilleure maîtrise des consommations de nouveaux espaces.

Le PADD annonce page 22 que le projet porté par le PLUi-h doit permettre la production d'environ 700 logements entre 2021 et 2036, dans la limite de 75 logements neufs par an (dont 45 pour le point mort), et intégrer la remobilisation du parc existant inoccupé (logements vacants) avec un objectif minimal de résorption de 15 logements vacants par an entre 2021 et 2036.

En contradiction avec le PADD, le potentiel total de production de logement est ensuite décliné par commune dans le rapport de présentation⁹ comme suit :

- 611 logements au sein des centralités du PLUi-h, dont 437 dans les centralités d'équilibre et 174 dans les centralités relais ;
- 317 logements au sein des communes rurales.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis¹⁰ affiche un potentiel théorique de 675 logements réduit à 250 logements après l'application de trois critères de choix¹¹ (130 logements en dents creuses et 120 densifiables en divisions parcellaires), puis ensuite réduit à 197 logements sans justifications supplémentaires.

Le PLUi-h prévoit ainsi de produire 927 logements, dont 150 déjà créés, entre 2021 et 2036. À partir de 2026, il s'agit selon le dossier de créer 197 en comblement de dents creuses et en divisions parcellaires (« OAP densification »), 225 en résorption de logements vacants, 84 logements en renouvellement du parc, 41 changements de destination de bâtis existants en zones N ou A, et 230 logements en OAP sectorielles.

La MRAe recommande de mobiliser davantage le potentiel de logements vacants en vue de satisfaire les objectifs de production de logements sans consommation foncière.

La MRAe relève que l'analyse fournie n'apporte pas suffisamment de connaissance sur la contribution de chaque composante de la densité foncière (comblement de dents creuses, de divisions parcellaires ou d'opérations de rénovation urbaine) pour l'habitat en l'absence d'un atlas complet dans le dossier.

La MRAe recommande d'ajuster le potentiel de production de logements offert aux projections démographiques définies dans le PADD en privilégiant les polarités principales. En s'appuyant sur une présentation de l'armature urbaine du territoire, il conviendrait d'apporter les développements nécessaires permettant de démontrer notamment la compatibilité du projet de PLUi-H avec le SCoT du Grand Libournais.

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau

L'eau potable du territoire est puisée essentiellement dans la nappe déficitaire « Eocène centre » qui fait l'objet d'une attention soutenue et spécifique traduite dans le SAGE « Nappes Profondes ». Selon le dossier, des solutions alternatives pour préserver la nappe sont envisagées (nappe alluviale, champs captant, forage) en diversifiant les prélèvements, néanmoins insuffisantes pour combler le déficit récurrent résultant d'étiages sévères et des besoins en eau d'une population dont le PADD envisage une progression.

⁹ Justifications, pages 460 et 461

¹⁰ Justifications, pages 435 et suivantes, et OAP Densité

¹¹ Les critères d'identification du potentiel net théorique sont : erreur d'identification, contraintes environnementale et paysagère et rétention foncière

Plusieurs syndicats¹² gèrent l'eau potable avec des moyens et des ressources différents. Selon le dossier, tous les syndicats sont conscients de la problématique de ressource en alimentation en eau potable et engagent à leur échelle des actions pour la préserver. Celles-ci sont mises en œuvre en application du SAGE Nappes profondes.

En cohérence avec le SCoT du Grand Libournais, le projet de PLUi-h conditionne, à juste titre, le développement urbain à la disponibilité de la ressource en eau ainsi qu'aux capacités du réseau pluvial et du réseau d'assainissement.

La prise en compte dans les documents d'urbanisme de la vulnérabilité des milieux récepteurs (chute des débits en conséquence du réchauffement climatique) d'ici 2050 est nécessaire. Ainsi, les perspectives de développement de l'urbain doivent être estimées en prenant en compte l'ensemble des perspectives d'évolution démographiques et économiques des communes adhérentes aux différents syndicats en charge de l'alimentation en eau potable. En outre, le calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés en compatibilité avec la disponibilité de la ressource en eau devrait être clairement affiché dans le rapport de présentation et dans les OAP sectorielles concernées.

La MRAe recommande d'apporter les éléments permettant de montrer que la planification des logements et du développement des activités économiques comme des équipements (publics et privés) est cohérente avec le niveau de disponibilité en eau potable et des capacités résiduelles en matière d'assainissement des eaux usées à l'échelle du PLUi-h. Il conviendra également de traduire cette conditionnalité dans les différentes pièces du projet de PLUi-h.

Par ailleurs, de nombreuses mesures sont prévues pour favoriser la perméabilité du milieu urbain et réduire le ruissellement, notamment en s'appuyant sur des Solutions fondées sur la nature (SFN)¹³.

Il convient aussi de relever les mesures en faveur de la préservation des milieux humides, des berges, et des zones tampons, notamment par leur identification et la préservation des captages sensibles listés par le SDAGE Adour-Garonne.

En matière de gestion des eaux usées, un travail de réhabilitation et de suivi est nécessaire compte-tenu des problématiques de déversements avant station liées à l'intrusion des eaux pluviales. Le dossier constate qu'il convient de déconnecter les eaux de pluie des réseaux et de restaurer le cycle naturel de l'eau dans l'aménagement du territoire sans indiquer de programmation de l'amélioration des systèmes d'assainissement collectifs, pourtant nécessaire à l'accueil de nouvelles population. En l'absence d'une étude prospective sur les incidences du changement climatique, la capacité et la qualité du traitement des eaux usées à prendre en charge les perspectives d'accueil de population du projet n'est pas démontrée. **Ce point doit être amélioré et précisé.**

D. Patrimoine naturel, continuités écologiques et zones humides

Le territoire est concerné par plusieurs protections réglementaires et inventaires :

- les deux sites Natura 2000 de la Dordogne (FR7200660) correspondant à une diversité de milieux (vallées, falaise, forêt et marais) et du réseau hydrographique de l'Engranne (FR7200660) ;
- cinq zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) dont deux¹⁴ de type 1 comprenant des coteaux et trois¹⁵ de type 2 comprenant la Dordogne, l'Engranne et des coteaux calcaires ;
- les 20 sites gérés par le Conservatoire d'espaces naturels de Nouvelle-Aquitaine ;
- une réserve de biosphère du bassin de la Dordogne.

Le PLUi-h définit plusieurs secteurs naturels en fonction de l'intensité du caractère naturel de l'espace concerné à la manière d'un effet entonnoir, du plus sensible au moins sensible. Il en résulte que le secteur Ns comprend les espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental, paysager ou au regard des risques. Le secteur N comprend les espaces de transition entre la zone Ns et la zone A. Sa délimitation s'appuie notamment sur le relief (courbes de niveaux), le paysage ou sur une présence d'une densité végétale plus importante que la zone A.

Certains espaces naturels font l'objet d'une protection supplémentaire, via un classement en « espace naturel ou paysager à préserver » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, comme les alignements de haies et d'arbres et arbres isolés, ou en « espaces boisés classés » (EBC) au titre de l'article L.113-1 du même Code.

12 Il s'agit notamment du SIAEPA de la région d'Arveyres et le SIAP de l'Est Libournais

13 Le concept de solutions fondées sur la nature (SFN) a été défini par l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN). Ce sont des « actions visant à protéger, gérer de manière durable et restaurer des écosystèmes naturels ou modifiés pour relever directement les défis de société de manière efficace et adaptative, tout en assurant le bien-être humain et en produisant des bénéfices pour la biodiversité ».

14 ZNIEFF 1 Coteau calcaire de Pujols (720014164) et ZNIEFF 1 Coteaux de Sainte-Colombe (720007946).

15 ZNIEFF 2 la Dordogne (720020014), ZNIEFF 2 Vallée et coteaux de l'Engranne (7200157156), ZNIEFF 2 Coteaux calcaires de Saint-Emilion (720007942).

Par ailleurs, des dispositions prises au sein du règlement (gestion des eaux usées et pluviales, coefficient de pleine terre et traitement des abords des cours d'eau) ainsi que des principes inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (création de haies, cheminements doux...) participent à la préservation des espaces naturels, dont ceux inclus dans les sites Natura 2000.

Cependant, certaines emprises de secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation recoupent des parties de sites Natura 2000 qui ne sont, dès lors, pas classés en zone naturelle ou agricole mais en zones urbaines. Certains bénéficient d'une protection à un autre titre, comme en « espaces verts » dans les OAP concernées. Il apparaît plus cohérent d'éviter de classer en secteur ouvert à l'urbanisation des secteurs situés notamment dans les sites Natura 2000 sous protection compte-tenu de la sensibilité des milieux concernés.

La MRAe recommande d'améliorer la mise en œuvre de la démarche d'évitement et de réduction afin d'assurer une protection plus complète dans les sites à enjeu écologique.

E. Risques et nuisances

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels, et en particulier le risque d'inondation. Le plan de prévention du risque inondation (PPRI) est retranscrit dans le règlement graphique. Il comprend des mesures réduisant la vulnérabilité (rehaussement des bâtiments, zones refuges, bandes tampons). Certains secteurs inondables sont classés en zone NSs, interdisant toute construction, à l'exception des structures nécessaires au maintien et au développement du site naturel.

Le dossier évoque des études plus récentes de nouvelles zones potentielles d'inondation sur les cours d'eau secondaires, sans montrer leur prise en compte dans le zonage et le règlement du PLUi-h.

La MRAe recommande de veiller à ce que le règlement du PLUi-h et son document graphique prennent en compte l'ensemble des connaissances récentes sur les zones potentielles d'inondation.

Concernant le risque de mouvement de terrain, toute nouvelle urbanisation est interdite dans les zones exposées à ce risque dans ses différentes dimensions (retrait-gonflement des argiles, éboulement ou effondrement de carrières).

Les nouvelles constructions sont également interdites dans les zones à risque de feux de forêts non protégées. En outre, le PLUi-h prévoit le renforcement des dispositifs de lutte contre l'incendie, notamment par la création de points d'eau et l'implantation d'hydrants, en particulier dans les hameaux isolés.

La MRAe recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la création des dispositifs-incendie programmés.

Le PLUi-h prend en compte les risques technologiques et de pollution en localisant les nouvelles activités à risques hors des zones urbaines existantes ou programmées, dans le respect des distances réglementaires ICPE. L'urbanisation le long des axes de transport de matières dangereuses est encadrée pour limiter l'exposition des populations.

Les sites pollués connus sont repérés, cartographiés et soumis à des règles spécifiques pour préserver leur mémoire et sécuriser leur usage. Ils ont annexés au PLUi-h en tant que SIS (Secteurs d'information sur les sols). Avant tout projet sensible (crèches, écoles...), le projet de PLUi-h prévoit le contrôle de la compatibilité des sols et des nappes avec l'usage prévu.

Le projet prévoit la création d'un espace tampon d'au moins 10 mètres en limite des parcelles, entre zones urbanisées et agricoles ou viticoles. Cette bande végétalisée, composée d'espèces locales et structurée en plusieurs strates, contribue à renforcer les continuités écologiques. Son aménagement, obligatoire également pour les constructions d'accueil du public, est à la charge de l'aménageur ou du bénéficiaire de l'extension. Toutefois, la MRAe relève que le diagnostic agricole met en exergue des difficultés pour permettre l'agrandissement des exploitations.

La MRAe recommande d'approfondir le choix d'urbaniser les espaces proches des exploitations agricoles et, le cas échéant, de formaliser des mesures d'accompagnement au cas par cas dans les règlements écrits et graphiques du PLUi-h.

F. Changement climatique

L'État, dans le cadre de la stratégie d'adaptation au changement climatique, a établi une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) permettant d'anticiper les effets du changement climatique et leurs conséquences dans l'aménagement. Cette TRACC a pour objectif d'aider les porteurs de documents de planification à anticiper les impacts du climat futur et ainsi orienter leurs mesures d'adaptation territoriale. La MRAe recommande de consolider l'analyse portant sur l'adaptation au changement climatique en s'appuyant notamment sur les références disponibles (TRACC, Météo France¹⁶, DRIAS-Eau¹⁷).

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des enjeux de l'adaptation du territoire au changement climatique en se préoccupant notamment des incidences sur la disponibilité de la ressource en eau et sur l'exposition du territoire au risque d'inondation.

Le projet de PLUi-h apporte un cadre réglementaire relatif à la gestion des sites de production d'énergie renouvelables via un zonage dédié. Ce zonage vise à délimiter les installations existantes ou à intégrer les zonages d'accélération de production des énergies renouvelables disposant d'un prérequis favorable en dehors des terres agricoles de forte valeur identifiées par le diagnostic agricole.

Le projet de PLUi-h prévoit également la valorisation énergétique des déchets et intègre les zones adaptées à l'éolien ou aux réseaux de chaleur dans les secteurs denses (secteurs dédiés dits « Aenr » et « Nenr »).

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de PLUi-h de Castillon-Pujols planifie à l'horizon 2036 un projet de territoire commun et partagé par les 31 communes membres de l'intercommunalité, dans les départements de la Gironde et de la Dordogne.

Le projet prévoit l'accueil de 825 habitants supplémentaires en 2036 par rapport à 2021, sous conditions d'amélioration de la sécurité de l'approvisionnement en eau potable et des systèmes d'assainissement des eaux usées. Dans un contexte d'adaptation au changement climatique, nécessitant l'anticipation de ses effets et de ses conséquences sur l'aménagement, la prise en compte du risque d'inondation constitue également une condition à la mise en œuvre du projet.

La collectivité, dans son PADD, fixe un objectif de production de 700 logements, mais traduit dans ses documents une prévision de production de logements d'environ 927 logements, dont toutes les justifications ne sont pas apportées.

Par ailleurs cette prévision s'inscrit dans une trajectoire d'augmentation de la population en contradiction avec le diagnostic effectué.

Les surfaces agricoles, naturelles ou forestières rendues consommables par le projet restent supérieures aux besoins identifiés en particulier pour les activités économiques.

Les choix d'ouvertures à l'urbanisation de certaines zones demandent à être plus amplement argumentés au regard des sensibilités environnementales identifiées, d'autant plus que la méthodologie des investigations menées pour établir l'état initial n'est pas suffisamment précisée, et en priorisant l'évitement des impacts les plus significatifs.

En l'état, le projet de PLUi-h peut-être amélioré en matière d'évitement et de réduction des impacts. La démarche d'évaluation environnementale doit être poursuivie afin de réduire les consommations de nouveaux espaces, et d'utiliser de façon plus efficace les outils de protection disponibles pour les secteurs à enjeux.

La MRAe fait un certain nombre d'autres observations et recommandations qui sont précisées dans le présent avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 27 février 2026.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
la présidente par intérim

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h

16 Pour Météo France : <https://meteofrance.com/le-changement-climatique/la-trajectoire-de-rechauffement-de-reference-pour-sadapter-au-changement-climatique>

17 Pour DRIAS-Eau : <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/agir/espace-documentaire/drias-les-futurs-leau>