PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT HABITAT (PLUI-H)

RÉUNION PUBLIQUE

3 Décembre 2024

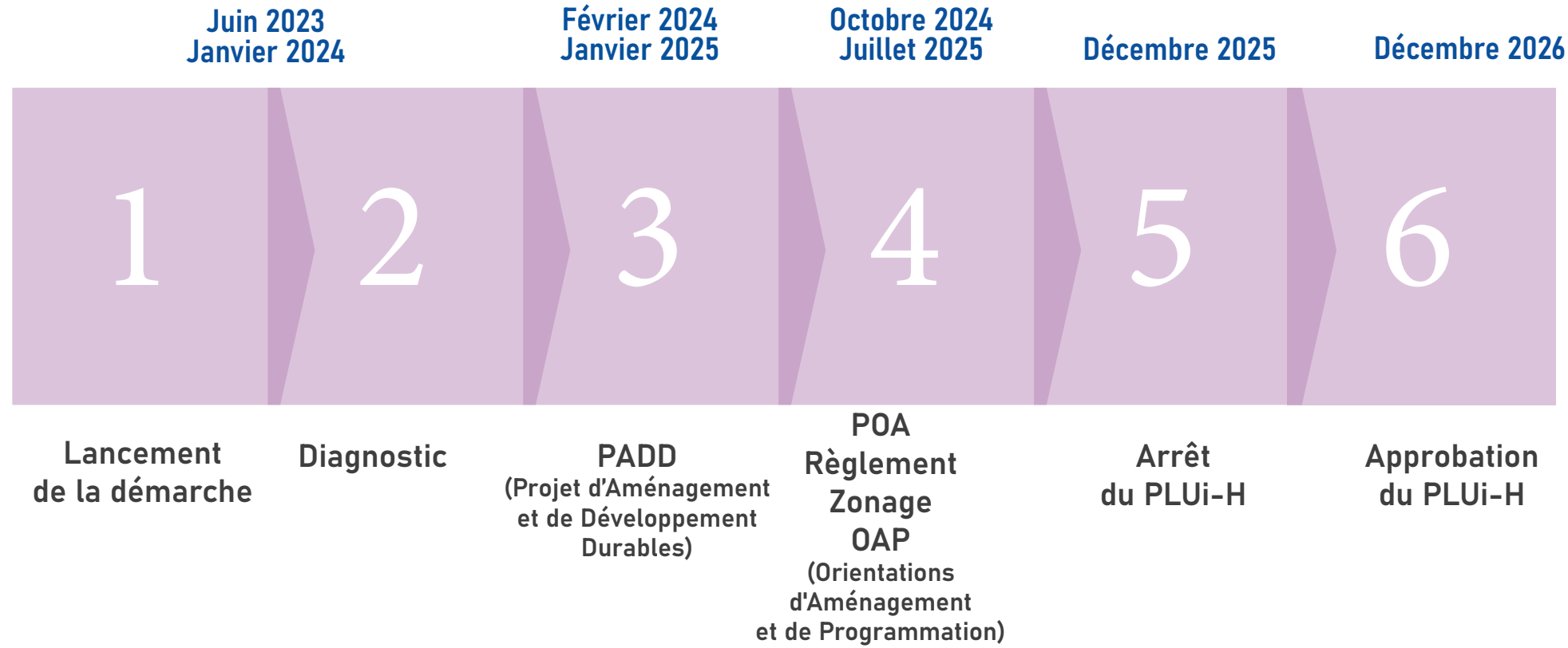
CASTILLON PUJOLS
Communauté de communes

Cittànova

1. Le PLUi-H

Où en est-on ?

LE PLUI-H_ CALENDRIER PROPOSÉ



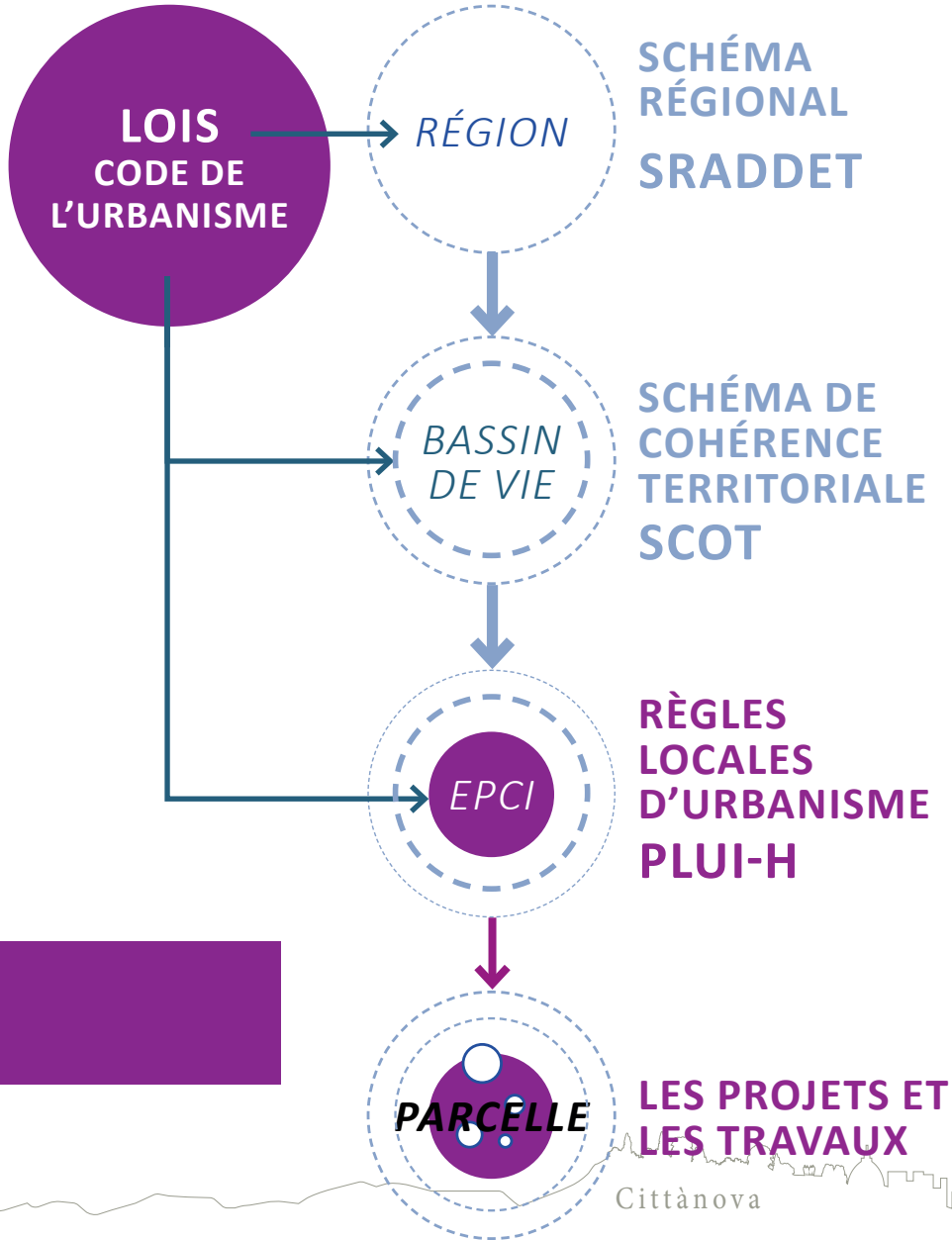
Une Posture volontariste de la Communauté de Communes par rapport à la Révision du SCoT

QUELS LIENS ENTRE CES DOCUMENTS?

> Le SCoT et le PLUi-H utilisent une même boîte à outils : le Code de l'Urbanisme pour traduire un projet de territoire local.

> Le SCoT définit l'organisation du territoire.

> Le PLUi-H traduit cette organisation en règles.



DU SCOT AU PERMIS DE CONSTRUIRE
En passant par le PLUiH.

2. Rappels généraux du PADD

2 : RAPPELS GÉNÉRAUX DU PADD

Coeur du projet, le PADD constitue la pièce maîtresse du PLUi-H

Il exprime le **projet politique** global de la Communauté de communes à horizon 2036,

Il définit les **choix** en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'économie, de protection de l'environnement...,

Il constitue la référence et **le guide** pour la suite de l'élaboration du PLUi-H et pour ses modifications ultérieures,

Il permet de définir **une vision à moyen et long terme du territoire** en dialogue avec ses acteurs et habitants.

Un temps de réflexion collective

Une vision collective pour aboutir à **des choix partagés** par les 31 communes.

LES OBJECTIFS DU PADD

Anticiper le devenir du territoire en termes de développement démographique et économique, et définir les besoins induits en matière de logements, d'équipements et d'infrastructures

Limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers notamment en privilégiant la densification et en mettant en oeuvre une densité minimale dans les futures opérations

Garantir un développement durable du territoire pour ne pas compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs besoins

2 : RAPPELS GÉNÉRAUX DU PADD

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Un PADD qui répond aux enjeux du territoire

LE PADD : UN DOCUMENT DÉFINISSANT L'AMÉNAGEMENT FUTUR GLOBAL DU TERRITOIRE

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

DES ORIENTATIONS QUI DÉCOULENT DU DIAGNOSTIC

Ces orientations doivent constituer la réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

Dessiner le territoire de demain

Rapport de présentation : Diagnostic Territorial et État initial de l'Environnement

Justifie

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :
Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

En cohérence avec le PADD, sont élaborés les pièces réglementaires suivantes :

Cohérence

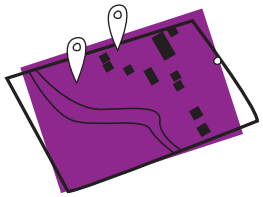
Règlement écrit et Documents Graphiques

Il définit les règles d'utilisation des sols

Ils traduisent graphiquement les règles d'utilisation des sols

Conformité

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :



Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs de projet

Compatibilité

Autorisations d'urbanisme

Doit respecter le règlement

Les permis de construire ou les déclarations de travaux

Doit permettre la réalisation globale des OAP

2 : RAPPELS GÉNÉRAUX DU PADD

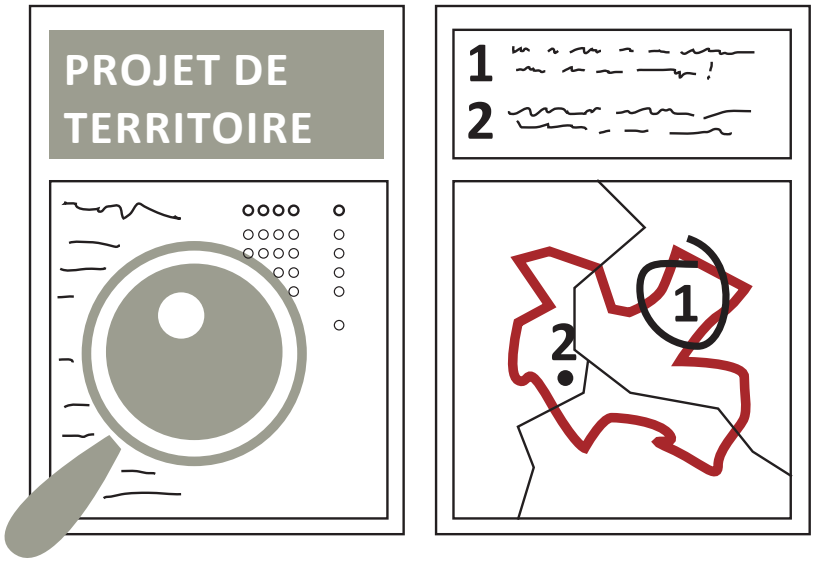
3. LA CONSTRUCTION COLLECTIVE DU PADD

>> des allers-retours successifs avec les Communes

>> la réunion publique du 3 décembre 2024

>> une présentation au Conseil Communautaire en janvier 2025

Phasage de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui s'appuie sur le Projet de territoire de 2023



DIAGNOSTIC
Quels sont les enjeux d'aménagement ?
Janvier-Mars 2024

ORIENTATIONS POLITIQUES À MOYEN TERME (PLUI-H)
Comment répond-on à ces enjeux ?

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE
Comment traduire la réponse politique en règles d'urbanisme ?

ENJEUX
Janvier-Mars 2024

Quels sont les enjeux les plus importants aujourd'hui ?
Et demain ?
Quels secteurs sont en jeu ?

SCÉNARIOS
Juin-Septembre 2024

Comment le territoire pourrait-il évoluer ?
Quel scénario serait le plus durable pour le territoire ?

ORIENTATIONS
Octobre-Novembre 2024

Comment le scénario retenu se décline-t-il ?
(Habitat, Organisation du territoire, etc.)

3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. LE PADD

1. PRÉAMBULE

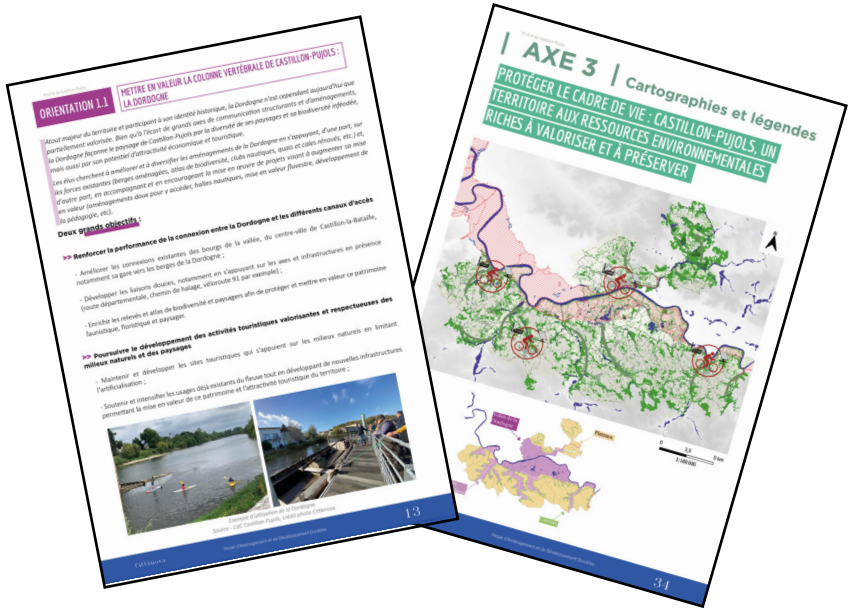
Quelle forme prend le document ?

UN PROJET GLOBAL

DÉCOMPOSÉ EN → 3 AXES INDISSOCIABLES

DÉCLINÉS EN → 10 ORIENTATIONS

TRADUITS EN → 26 OBJECTIFS
97 ACTIONS



3 axes de travail indissociables

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

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

Garantir le cadre de vie : Castillon-Pujols un territoire aux ressources environnementales riches à valoriser et à préserver

AXE 1

FÉDÉRER LE TERRITOIRE : UNE HISTOIRE À SE RÉAPPROPRIER, DES VALEURS NOUVELLES À DÉFINIR

Orientation 1.1
Mettre en valeur la colonne vertébrale de Castillon-Pujols : la Dordogne.

Orientation 1.2
Valoriser et diversifier les ressources viticoles et agricoles de Castillon-Pujols et encourager une alimentation saine et durable.

Orientation 1.3
Dynamiser le territoire et développer la formation pour renforcer les capacités des acteurs d'aujourd'hui et demain.

Orientation 1.4
Organiser un récit territorial reposant sur les paysages marqueurs d'identité.

Orientation 1.1
Mettre en valeur la colonne vertébrale de Castillon-Pujols : la Dordogne.

Accompagner les exploitations agricoles du territoire

> Renforcer la performance de la connexion entre la Dordogne et les différents canaux d'accès ;

> Améliorer les connexions existantes des bourgs de la vallée, du centre-ville de Castillon-la-Bataille, notamment sa gare vers les berges de la Dordogne ;

> Développer les liaisons douces, notamment en s'appuyant sur les axes et infrastructures en présence (route départementale, chemin de halage, véloroute 91 par exemple) ;

> Enrichir les relevés et atlas de biodiversité et paysagers.

Poursuivre le développement des activités touristiques valorisantes et respectueuses des milieux naturels et des paysages

> Maintenir et développer les sites touristiques qui s'appuient sur les milieux naturels en limitant l'artificialisation ;

> Soutenir et intensifier les usages déjà existants du fleuve tout en développant de nouvelles infrastructures permettant la mise en valeur de ce patrimoine et l'attractivité touristique du territoire ;

> Poursuivre la rénovation des cales et des quais ;

> Réaliser de nouveaux espaces d'accès au fleuve.

Orientation 1.2
Valoriser et diversifier les ressources viticoles et agricoles de Castillon-Pujols et encourager une alimentation saine et durable.

Donner toutes les chances à la viticulture de se pérenniser, tout en expérimentant de nouvelles cultures

> Conforter la filière viticole historique et permettre son évolution en retravaillant les ambitions de production et de commercialisation ;

> Affirmer sa place de leader dans la production des pépinières viticoles en misant notamment sur la Recherche et Développement ;

> Améliorer la connaissance concernant les friches agricoles actuelles et futures en mesurant la surface totale des vignes susceptibles d'être converties et des friches agricoles ;

> Valoriser le potentiel agronomique du territoire, notamment sur la vallée agricole ;

Développer une politique alimentaire territoriale tout en apaisant les conflits d'usages du territoire

> Encourager à revenir à la polyculture et à l'élevage ;

> Travailler en collaboration avec les agriculteurs pour mettre en place une stratégie alimentaire territoriale « de la terre à l'assiette » ;

> Maîtriser la question des lisières entre habitations et agriculture afin d'apaiser les éventuels conflits d'usages ;

> Limiter le mitage historiquement présent.

Orientation 1.3
Dynamiser le territoire et développer la formation pour renforcer les capacités des acteurs d'aujourd'hui et demain.

Développer la connexion entre le monde de l'entreprise et le monde de la formation

> Créer de nouvelles offres de formations adaptées au territoire (CFA, collège par exemple) ;

> Travailler avec les partenaires institutionnels à l'aménagement de sites dédiés, délocalisés et accessibles telle que la mise en œuvre d'une expérimentation en faveur de l'accueil d'une quarantaine de stagiaires formés aux métiers de la métallurgie au sein de l'ancien site Leader Price à Castillon-la-Bataille ;

> Poursuivre la politique d'accueil de nouveaux entrepreneurs et les accompagner au plus près de leurs besoins, en lien avec le Grand Libournais.

Accompagner le développement industriel et artisanal du territoire

> Conforter et mettre en réseau les entreprises industrielles et artisanales, notamment celles de Grézillac et Branne, en répondant aux besoins de leur extension de manière coordonnée, aussi bien dans les zones d'activités économiques existantes que dans les lieux plus isolés, comme par exemple l'entreprise Dubourg Automobiles à Rauzan.

Orientation 1.4
Organiser un récit territorial reposant sur les paysages marqueurs d'identité.

Pérenniser le projet partenarial du Centre d'interprétation Michel de Montaigne

> S'appuyer sur l'image et l'histoire de Michel de Montaigne comme récit identitaire territorial ;

> Développer le tourisme, l'éducation et la culture autour des œuvres de Michel de Montaigne ;

> Diversifier et coordonner l'offre d'hébergements touristiques avec les autres communes dans le but de capter les visiteurs sur une durée plus longue sur le territoire.

Valoriser le patrimoine paysager bâti et non bâti

> Encourager les équipements et installations utiles à la pratique d'un tourisme de « nature », propice à la découverte des paysages et à leur respect ;

> Protéger les cônes de vue sur les paysages remarquables le long des axes routiers, des zones à urbaniser, des voies douces, etc. ;

> Recenser les patrimoines bâtis et paysagers ruraux pour mieux les valoriser et préserver les abords des éléments de patrimoine ;

> Réaménager les espaces jouxtant certains bâtiments patrimoniaux d'exception et améliorer leur accessibilité.

Mettre en oeuvre la stratégie de développement touristique définie par la Communauté de Communes

> Développer l'oenotourisme en collaboration avec les viticulteurs ;

> Mettre en valeur les différents circuits touristiques pédestres, cyclables et équestres qui jalonnent l'intercommunalité ;

> Positionner l'office de tourisme de la Communauté de Communes de Castillon-Pujols comme l'acteur majeur et pilote de la stratégie touristique ;

> Mettre en scène les monuments historiques et marquants des villages au travers de spectacles sons et lumières ;

> Développer une stratégie touristique en lien avec les intercommunalités voisines du territoire afin de mutualiser les ressources et améliorer la visibilité de Castillon-Pujols.

AXE 2

GARANTIR UNE PLACE POUR TOUS : DÉFINIR LES CONDITIONS OPTIMALES POUR VIVRE DURABLEMENT DANS UN ESPRIT DE RURALITÉ

Orientation 2.1
Organiser le développement démographique, répondre aux besoins locaux.

Orientation 2.2
Améliorer la capacité d'accueil et la fonctionnalité des réseaux et des équipements.

Orientation 2.3
Identifier et dimensionner les équipements nécessaires aux populations actuelles et futures.

Orientation 2.1
Organiser le développement démographique, répondre aux besoins locaux.

Permettre à Castillon-Pujols d'accueillir environ 875 habitants supplémentaires à l'horizon 2036, soit un taux de variation annuelle de 0.3 % par an, sous réserve d'être compatible aux objectifs du SCoT et au plan pluriannuel de la politique de l'eau qui sera initiée en 2025 sur le territoire.

> Qualifier les entrées de ville et de bourg par la valorisation du patrimoine bâti et naturel ;

> Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité ;

> Maintenir le dynamisme des deux niveaux de centralités en poursuivant les actions de réhabilitation du bâti et de requalification de l'espace public ;

> Préserver la ruralité du territoire à travers un recentrage de l'urbanisation dédiée aux logements, principalement dans les centres-bourgs ;

> Conforter les habitations existantes isolées dans l'espace rural en autorisant, de façon mesurée, leur évolution à travers des extensions et annexes ;

> Valoriser le patrimoine rural et favoriser la réhabilitation de bâtis vacants en identifiant des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination et sensibiliser aux spécificités des constructions traditionnelles ;

> Prendre en compte les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers dans les futurs secteurs de projets et s'inspirer des formes urbaines traditionnelles ;

> Veiller à soigner la relation entre les constructions neuves et le bâti ancien ;

Orientation 2.1
Organiser le développement démographique, répondre aux besoins locaux.

> Proposer une offre de logements favorisant le vivre-ensemble et la solidarité générationnelle (partage de pièces et d'espaces communs et/ou du jardin, coliving, habitat participatif, etc.).

Conforter, améliorer, résorber et renouveler le parc habité

> Améliorer la performance énergétique des constructions, poursuivre la rénovation énergétique du parc privé ;

> Permettre la production **d'environ 700 logements entre 2021 et 2036, dont 14% au minimum provient de la remobilisation du parc existant inoccupé (logements vacants), soit un objectif de 100 logements minimum à résorber ;**

> Diversifier l'offre de logement en termes de formes urbaines dans les nouvelles opérations en requalification ou en extension urbaine en cohérence avec le niveau de polarité des communes et en harmonie avec les tissus urbains existants.

Structurer une offre de logements et d'hébergements adaptée à la diversité des habitants

> Poursuivre l'accompagnement des ménages vers l'accès à un logement digne ;

> Anticiper la réhabilitation d'une partie des logements indignes ou datant d'avant 1920 vers une offre de logements sociaux afin de **tendre vers un taux de 10% de logements dits locatifs sociaux parmi les logements à produire à l'échelle de Castillon-Pujols**

Orientation 2.1
Organiser le développement démographique, répondre aux besoins locaux.

> Étudier l'opportunité de la mise en œuvre du dispositif du permis de louer et de diviser dans chaque commune ;

> Maintenir la capacité d'accueil de l'aire d'accueil des gens du voyage ;

> Favoriser une nouvelle offre d'habitat adaptée pour les personnes vulnérables au plus près des espaces équipés ;

> Encadrer la division parcellaire afin de préserver le cadre de vie des habitants par la réduction des conflits de voisinage ;

> Proposer une densification différenciée selon le cadre de vie et l'armature territoriale en appliquant une densité minimale dans le tissu existant comme en extension urbaine.

Orientation 2.2
Améliorer la capacité d'accueil et la fonctionnalité des réseaux et des équipements.

Instaurer une gouvernance partagée de l'eau afin de responsabiliser les différents acteurs et usagers dans la gestion de l'eau

> Anticiper la capacité des réseaux au regard de la future croissance démographique, en prévoyant dans le temps les extensions des stations d'épuration existantes ou la création de nouveaux systèmes d'assainissement en associant les syndicats et le SMEGREG ;

> Rénover les réseaux vieillissants à l'origine de nombreuses pertes d'eau potable ;

> Favoriser la gestion du petit cycle de l'eau (gestion à la parcelle) ;

> Sensibiliser les populations à lutter contre le gaspillage et à économiser l'eau ;

> Étudier l'opportunité d'élaborer un schéma directeur d'alimentation en eau potable.

Travailler la question prioritaire de la ressource en eau afin de s'assurer de l'approvisionnement en eau potable et de l'entretien des réseaux, dans un souci d'un développement urbain soutenable et respectueux de l'environnement

Conforter les polarités équipées et commerçantes existantes pour, à la fois, faire rayonner le territoire et assurer l'accès aux services du quotidien de la population de Castillon-Pujols

> Ajuster le nombre de logements par commune en fonction de la suffisance des équipements en présence.

Orientation 2.3
Identifier et dimensionner les équipements nécessaires aux populations actuelles et futures.

Assurer la pérennité des équipements existants et structurants du territoire

> Travailler la coopération intercommunale en faveur d'une mutualisation des équipements qui constitue la charpente du territoire ;

> Planifier en fonction de la croissance démographique prévue la construction de nouveaux équipements nécessaires ;

> Assurer la bonne fonctionnalité d'équipements existants et la création de grands équipements futurs ;

> Répondre à la diversité des besoins en équipements dans une logique de solidarité territoriale et de complémentarité entre les communes ;

> Favoriser les nouveaux équipements et commerces dans les polarités déjà équipées ;

> Faciliter les déplacements entre les communes et surtout l'accès aux pôles d'équipements, de services et de commerces.

> Favoriser l'enfouissement du réseau d'énergie électrique existant.

Proposer et soutenir une offre commerçante, de services et médicale de qualité au plus proche de la population

> Travailler en lien avec les demandes d'une population changeante à la mise en place de services répondant aux nouveaux besoins ;

> Affirmer un principe de complémentarité entre l'offre commerciale dans les centres-bourgs et la zone d'activité commerciale de St-Magne-de-Castillon ;

Orientation 2.3
Identifier et dimensionner les équipements nécessaires aux populations actuelles et futures.

> Préserver les linéaires commerciaux existants dans les centres-bourgs.

Déployer un ensemble d'équipements permettant l'attrait de populations et entrepreneurs

> Continuer les travaux d'aménagements en matière de numérique, notamment d'installation de la fibre optique.

AXE 3

PROTÉGER LE CADRE DE VIE : CASTILLON-PUJOLS, UN TERRITOIRE AUX RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES RICHES À VALORISER ET À PRÉSERVER

Orientation 3.1
Protéger et renforcer les grandes composantes de la trame verte et bleue de Castillon-Pujols.

Orientation 3.2
Développer une économie vertueuse dans un contexte d'adaptation et d'atténuation face au changement climatique.

Orientation 3.3
Rendre le territoire accessible, éviter sa fragmentation et préserver son cadre de vie.

Orientation 3.1
Protéger et renforcer les grandes composantes de la trame verte et bleue de Castillon-Pujols.

Préserver et renforcer la fonctionnalité des continuités écologiques (trame verte, bleue, brune et noire) et des réservoirs de biodiversité

> Protéger les réservoirs écologiques de Castillon-Pujols reconnus mais également les milieux non protégés mais qui constituent des réservoirs secondaires ;

> Assurer la préservation et la fonctionnalité de la Trame Bleue ;

> Assurer la préservation et la fonctionnalité de la Trame Verte ;

> Favoriser la bonne circulation des espèces animales et végétales, diurnes et nocturnes, en assurant des transitions fonctionnelles entre les espaces urbains, agricoles et naturels ;

> Poursuivre la connaissance de la biodiversité présente et des menaces sur la biodiversité.

Préserver et mettre en valeur la nature ordinaire et extraordinaire

> **Atteindre progressivement l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 en fixant un objectif de 52% de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031 par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021, et de 30% de l'artificialisation à l'horizon 2041 par rapport à l'artificialisation des sols entre 2021 et 2031.**

> Donner à voir la place de l'eau dans les futurs sites de projets, notamment par sa valorisation et son insertion paysagère ;

> Accompagner les projets d'amélioration de l'accès à la nature et d'aménagements d'espaces verts des collectivités

Orientation 3.1
Protéger et renforcer les grandes composantes de la trame verte et bleue de Castillon-Pujols.

> Veiller à adapter les plantations en fonction du changement climatique ;

> Lutter contre la dissémination et le développement des espèces exotiques envahissantes ;

> Choisir des essences locales pour le reboisement des vignes arrachées lors des plantations forestières ;

> Développer des outils de gestion foncière pour préserver les espaces à enjeux ;

> Sensibiliser le grand public et acteurs locaux aux enjeux de biodiversité du territoire.

Développer la nature dans les espaces urbains

> Maintenir ou rétablir des continuités écologiques dans les tissus bâtis par la conservation du végétal et le développement d'une trame verte urbaine multifonctionnelle ;

> Développer les îlots de fraîcheur grâce au développement du végétal et de l'eau ;

> Réduire l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces perméables et/ou de pleine terre intégrant la gestion des eaux pluviales aux projets ;

> Promouvoir et encourager l'expérimentation et l'innovation en matière de nature en ville, comme les Solutions Fondées sur la Nature (SFN).

Orientation 3.2
Développer une économie vertueuse dans un contexte d'adaptation et d'atténuation face au changement climatique.

Encadrer le développement des énergies renouvelables

> Permettre la diversification du mix énergétique et une souveraineté locale en matière d'énergie respectueuse du paysage ;

> Permettre l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sur les bâtiments publics et privés tout en portant une attention à leur insertion paysagère.

Favoriser l'émergence d'une économie plus durable

> Développer l'économie circulaire et le réemploi de matériaux.

> Investir les champs de l'économie sociale et solidaire.

Faire de la protection du sol un levier pour la gestion des risques, particulièrement d'inondations, d'érosions et de mouvements de terrain

> Intégrer le risque inondations par débordement des cours d'eau et ruissellement en ;

> Pour l'ensemble des risques naturels (inondations par remontées de nappe, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles) ;

> Protéger et maintenir les arbres remarquables et de haut jets dans le paysage et planter de futurs arbres remarquables ;

> Accélérer l'entretien des cours d'eau des bassins versants contenus dans les Programmes Pluriannuels de Gestion (PPG, document de planification programmant des actions sur 5 ans).

Orientation 3.3
Rendre le territoire accessible, éviter sa fragmentation et préserver son cadre de vie.

Assurer la cohabitation des moyens de mobilités dans l'espace public

> Renforcer les services de la gare afin qu'elle devienne un pôle multi-modal indispensable à l'accessibilité du territoire, du Libournais, de la Métropole bordelaise et de la Dordogne par tous et toutes ;

> Pacifier les centres-bourgs :

> Assurer des conditions de stationnement adéquates.

Accompagner le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle

> Sécuriser les axes routiers stratégiques et leurs abords et encourager de nouvelles formes d'usages de la voiture (covoiturage, autopartage public et entre particuliers, service de location longue durée de vélos à assistance électrique etc.) ;

> Mettre en place les conditions d'un développement du recours aux modes doux.

4. Les objectifs chiffrés

1. Estimation du besoin en logements

UNE PROJECTION À 2036 :

	Nombre d'habitants
Population des ménages en 2036	*19 892 habitants* *+0.3%/an*

Compatibilité avec le SCoT ?

L'établissement du SCOT travaille actuellement le PAS et le DOO. Des retours sont attendus en mars 2025.

Maintien de la population le temps de la mise en oeuvre d'un plan d'actions relatif aux problématiques sur l'eau

Au fil de l'eau : moyenne des taux de croissance annuels sur 10 ans

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Taux de variation annuelle de population (en %)	0	0.35	0.3
Population en 2021		19 018	
Population en 2036	19 018	20 041	19 892
Nombre d'hab. supplémentaires par rapport à 2021	285	765	700
NOMBRE DE LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES (DONT POINT MORT)			

Scénario intermédiaire retenu : réduction du rythme de croissance démographique par rapport à la période passée

1. Estimation du besoin en logements

RÉCAPITULATIF DES DYNAMIQUES À L'OEUVRE ENTRE 2010 ET 2021

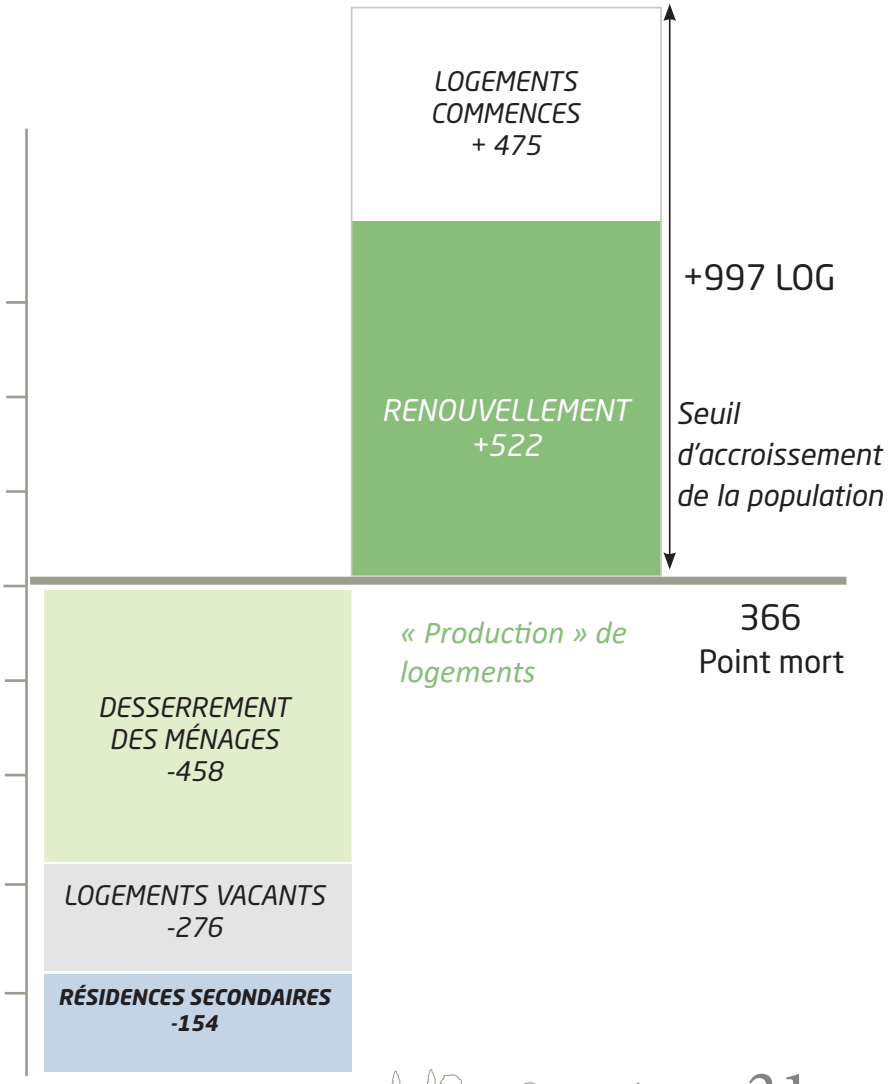
Les différents phénomènes ci-contre, ont été fortement consommateurs de logements sur la période récente. Le desserrement des ménages a été le plus « consommateur » de logements, mais a été compensé par la production de logements en renouvellement urbain.

Logiquement, 997 résidences principales ont permis d'accueillir près de 2 164 nouveaux habitants entre 2010 et 2021 en plus.

Or, le diagnostic territorial a enregistré une croissance démographique de 1.66%, soit + 311 habitants à la même période.

La diminution du nombre de logements vacants, observée en parallèle de la création de nouveaux logements, vient réduire ce bilan. Entre 2010 et 2021, si 475 logements ont été commencés, 154 logements vacants ont disparu.

Synthèse rétrospective du « point mort » entre 2010 et 2021



1. Estimation du besoin en logements

POINT MORT PROSPECTIF

D'ici 15 ans

Synthèse prospective de l'équilibre des dynamiques de logement entre 2020 et l'échéance du PLUi-H

PRODUCTION DE LOGEMENTS HORS PLANIFICATION («RENOUVELLEMENT» STATISTIQUE DU PARC DE LOGEMENTS)

700 logements à produire

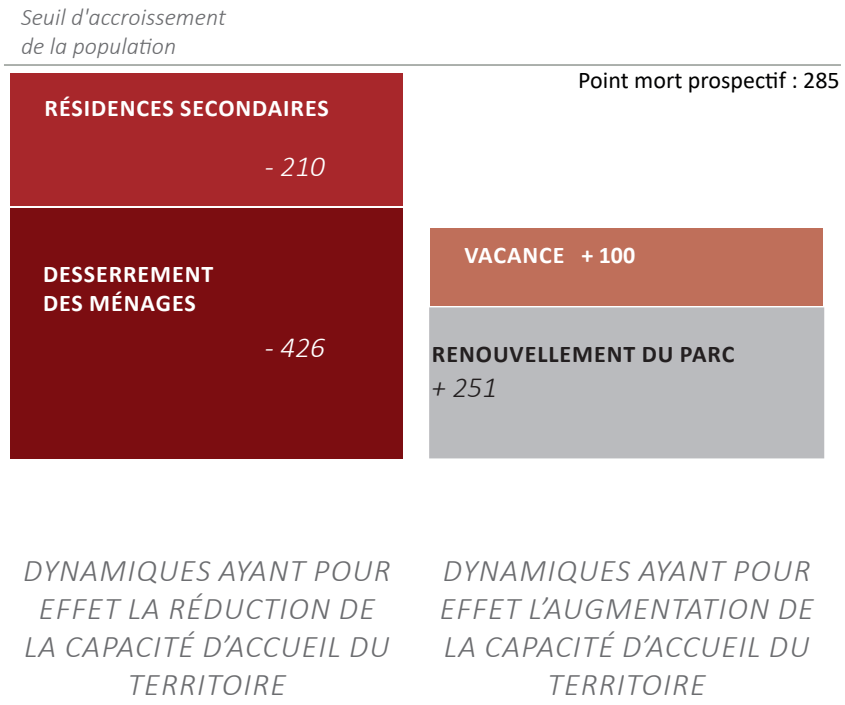
Hypothèses :

- Castillon-la-Bataille connaît **des opérations de renouvellement urbain** (ORT),

- **Le permis de diviser et le permis de louer** seront mis en place dans le cadre du programme local de l'habitat du PLUi-H permettant de lutter contre l'habitat indigne ce qui aura pour conséquence une réduction du nombre de logements en renouvellement urbain mis sur le marché par rapport au phénomène passé

- **Un parc de logement ancien (avant 1919)** dont 6 communes sur 30 ont une part supérieure à 40%

Cette hypothèse va cependant dans le sens de la volonté de la Communauté de Communes d'agir davantage sur le parc de logements existants en limitant les extensions urbaines dédiées à la construction neuve. I**l est ainsi estimé qu'entre 2021 et 2036, 251 logements seront créés via le phénomène de renouvellement (dont la soixantaine de changements de destination en zones N et A), soit environ 23 logements/an.** Cette hypothèse représente un nombre inférieur à la dernière période, en raison notamment de la lutte contre les logements indignes et au profit d'un confort de vie plus spacieux au sein de toutes les tailles de logement créées dans les bâtiments existants.



1. Estimation du besoin en logements

POINT MORT PROSPECTIF

D'ici 15 ans

Synthèse prospective de l'équilibre des dynamiques de logement entre 2020 et l'échéance du PLUi-H

VACANCE DU PARC DE LOGEMENTS

700 logements à produire

Hypothèses :

- Un objectif de remise sur le marché de 100 logements vacants d'ici 2036, soit 9 logements par an ;

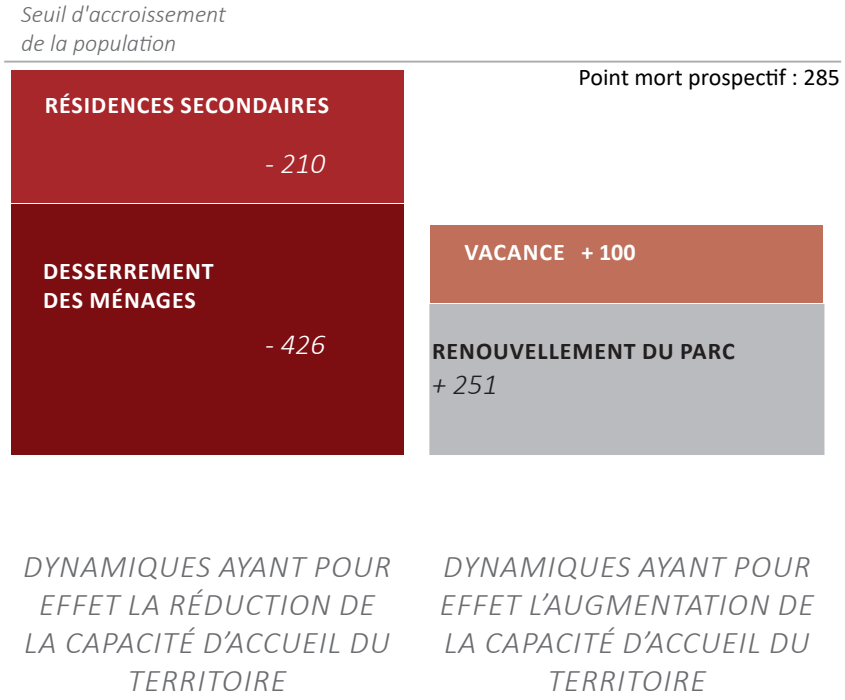
> Dans les communes où le taux de vacance est inférieur à 7%, la proportion reste inchangée ;

> Dans les communes où le taux de vacance est supérieur à 10%, une diminution de 1 point est envisagée;

> Dans les autres communes, une diminution de 0,5 point du taux de 2021 est envisagée

- Le PLH fera office de déclencheur mais ses effets seront certainement décalés dans le temps du fait du mauvais état général du parc de logements.

- La réhabilitation d'une partie du parc bâti indigne devrait permettre la remise sur le marché de nouveaux logements.



4 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

1. Estimation du besoin en logements

POINT MORT PROSPECTIF

D'ici 15 ans

Synthèse prospective de l'équilibre des dynamiques de logement entre 2020 et l'échéance du PLUi-H

700 logements à produire

RÉSIDENCES SECONDAIRES

Hypothèses :

- maintien du solde migratoire important et de l'attractivité du territoire pour des résidents occasionnels

- des ventes de logements qui s'effectuent en faveur de la création de résidences secondaires comme durant la dernière période et qui se renforcent après la crise sanitaire liée à la Covid-19

- la stratégie intercommunale décidée devrait accentuer l'attrait de la Communauté de Communes

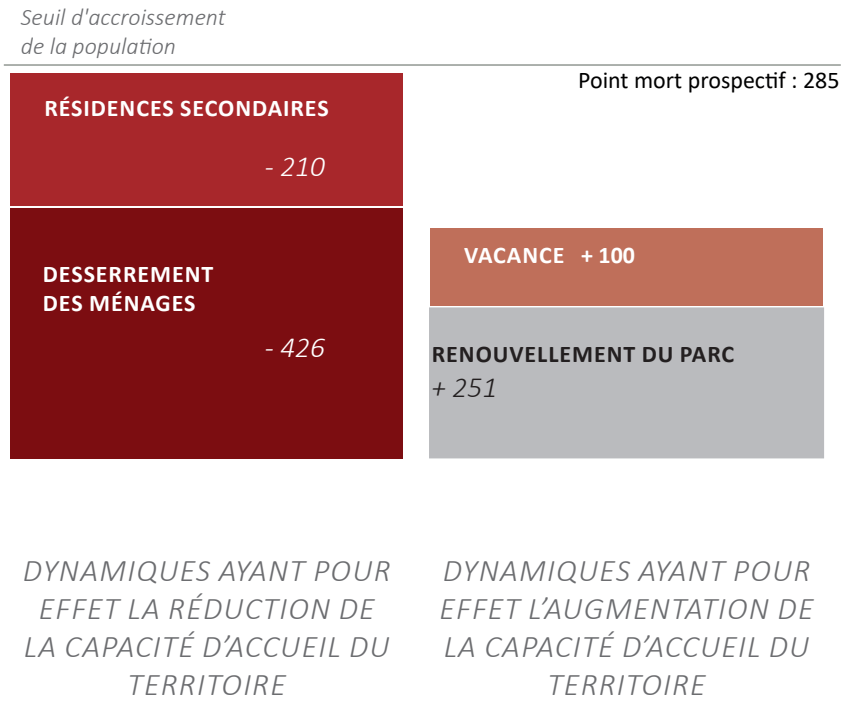
> Les tendances vont se poursuivre et progresser pour passer de 15 à 19 logements / an, soit la conversion/création pressentie de 210 logements en résidences secondaires.

NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE

Hypothèses :

- période { 0 ; 15 ans } : passage à une taille de ménages à 2.07 pers./ménage.

soit un besoin équivalent à 426 logements pour compenser le desserrement des ménages entre 2021 et 2036.



3. Réduction de la consommation des espaces NAF

LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

> ATTEINDRE PROGRESSIVEMENT L'OBJECTIF NATIONAL DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) À HORIZON 2050 EN FIXANT UN OBJECTIF DE 52% DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) PAR RAPPORT À LA CONSOMMATION D'ESPACES OBSERVÉE ENTRE 2011 ET 2021 ET DE 30% DE L'ARTIFICIALISATION ENTRE 2021 ET 2035.

› POUR LA PÉRIODE 2021-2031, LA COLLECTIVITÉ POURRA AU MAXIMUM CONSOMMER 46,59 HA D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET 16.31 HA POUR LA PÉRIODE 2031-2036
SOIT UN TOTAL DE 63 HA.

3. Réduction de la consommation des espaces NAF

Et ça continue de consommer avant l'arrêt

2011-2021

SCOT : **97.06 ha de consommation** d'espaces NAF

=> 46.59 ha **au maximum à consommer** (réduction de 52 %)

2021-2031

En 2024, près de **10.14 ha** ont commencé à être consommés

2031-2036

Estimation de **25 ha consommés**

=> + 16.31 ha **au maximum à consommer** (réduction de 30%)

62.9 ha (enveloppe globale)
— 10.14 ha (déja construit)
— 25 ha (projets fututrs)
— 3 ha (densification)

24.76 ha

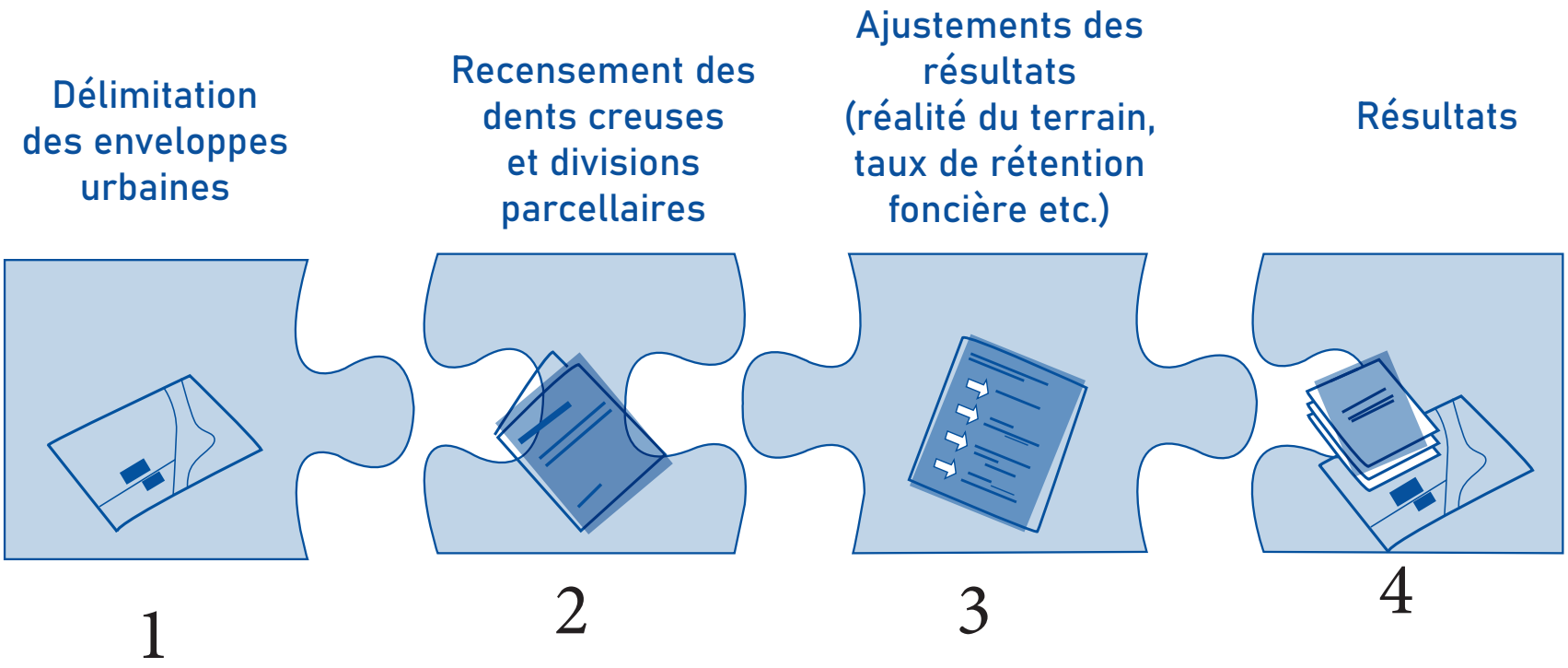
? Dans l'incertitude de la répartition de la consommation maximale prévue par le SCOT pour Castillon-Pujols?

5. Etude de densification

Depuis la loi «Climat et Résilience»

du 22 août 2021

5 ETUDE DE DENSIFICATION MÉTHODE & RÉSULTATS



	Nombre de logements en dents creuses	Nombre de logements en divisions parcellaires
Ouest de la CCCP	282	214
Est de la CCCP	76	57
Ensemble de la CCCP	358	271

5 ETUDE DE DENSIFICATION & ENJEUX LOCAUX

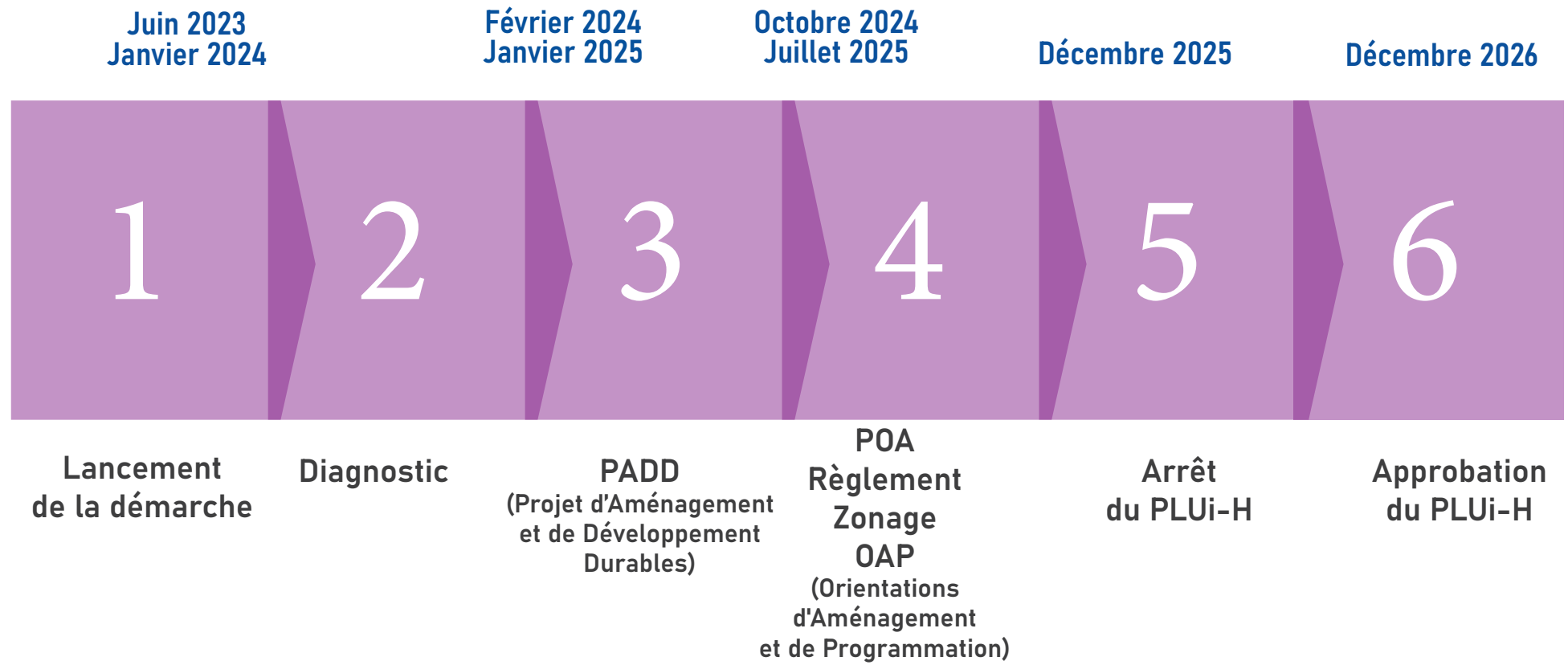
RAPPEL :
> PROBLÉMATIQUES LIÉES A L'EAU POTABLE ET À L'ASSAINISSEMENT
> SOUHAIT D'ACCUEILLIR DES LOGEMENTS AU PLUS PRÈS DES ÉQUIPEMENTS POUR NE PAS AUGMENTER LA VULNÉRABILITÉ DES MÉNAGES

> Vers une densification exclusivement dans les enveloppes urbaines des bourgs & des hameaux constitués?

- **Travailler la hiérarchisation des enveloppes urbaines afin de déterminer le classement en zone urbaine, zone naturelle ou agricole au regard de plusieurs critères** restants à déterminer tels que par exemple :
  > les caractéristiques du groupement de bâti (équipements?, nombre de logements actuels?, entreprises?, DECI? etc.,
  > le futur plan d'action des syndicats en matière d'entretien des réseaux etc.

6. Les prochaines étapes de travail

6 LE CALENDRIER PROPOSÉ



Comment rester informé sur le projet ?

Des outils de concertation et d'information

LA LETTRE DU PLUI-H

Dessinons l'avenir de notre territoire #1

La Communauté de Communes Castillon-Pujols s'est lancée dans un Plan Local d'Urbanisme intercommunal - valant Habitat (PLUi-H) dont l'ambition est de définir collectivement l'avenir des 31 communes qui la composent.

C'EST QUOI UN PLUI-H ?

- un document d'urbanisme élaboré à une échelle intercommunale
- il vise à remplacer les actuels documents communaux

17 plans locaux d'urbanisme

11 cartes communales

3 communes en règlement national d'urbanisme

- il permet une cohérence et une harmonisation en matière d'urbanisme

CONCRÈTEMENT

- le PLUi-H détermine les droits à construire
- c'est le document de référence pour toute autorisation du droit du sol (permis de construire, d'aménager, etc.)

L'ACTU

BUS TOUR
Visites du territoire par les élus pour mieux comprendre la diversité de nos communes pour élaborer un PLUi-H cohérent. Une démarche coordonnée par Cittànova, le bureau d'études chargé de nous accompagner dans l'élaboration de notre PLUi-H.

RÉUNION PUBLIQUE
Première réunion publique le 20 février avec une présentation du diagnostic agricole du territoire. À retrouver sur notre site ou ici :

LE PLUI-H ET VOUS ?

Faites-nous part de vos observations ou remarques concernant l'élaboration du PLUi-H :

plui@castillonpujols.fr

1 allée de la République BP 116
33350 Castillon-la-Bataille

registres dématérialisé et papier à la CDC ou dans votre mairie

« Mémoires d'anciens», des témoignages sur le territoire

Des articles de journaux

Des réunions publiques à chaque étape importante

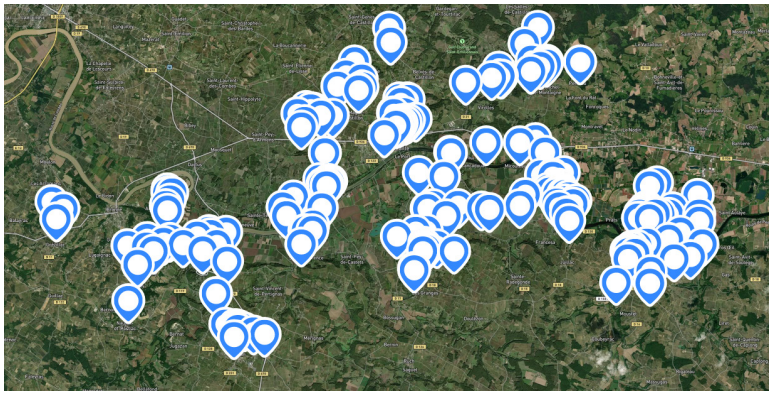
Toutes les actualités sur le site internet de la CDC

Des motion designs pour expliquer les étapes

La Cittàmachina, à la rencontre des habitants

Comment rester informé sur le projet ?

Des outils de participation



Une plateforme collaborative avec plusieurs inventaires

Un concours photo prévu en 2025

Un atelier pédagogique sur le thème des paysages et de la biodiversité

Des registres où laisser son avis/remarques disponibles en mairies, à la CDC ou en ligne

Bienvenue ! Vous êtes sur la concertation dématérialisée : Projet de PLUi-H de la Communauté de Communes Castillon-Pujols

Avant de déposer votre avis, nous vous invitons à lire la charte utilisateur.
Cet espace est destiné à recueillir les observations et propositions du public.
Aucune observation ne peut être supprimée ou modifiée.

☐ **Je souhaite rester anonyme et que mon adresse email ne soit pas diffusée.**

Vous êtes	
Nom	Nom
Prénom	Prénom
Adresse	Adresse
Code Postal	CP
Ville	Ville
Email	Email
*** Observation**	