PLU de Pauillac

Département de la Gironde

Commune de Pauillac

Révision du **P**lan d'**O**ccupation
des **S**ols valant
Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

POS Approuvé le : 01.08.1986
POS Modifié le : 13.04.1989
24.07.1996

DCM lançant la révision : 19.12.2001

Projet arrêté : 14.09.2006

Projet approuvé : 18.10.2007

1- Rapport de Présentation

Cachets et visas

CITADIA
CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

SOMMAIRE

LOCALISATION : UNE COMMUNE A L'ECART DE L'AXE ROUTIER PRINCIPAL 4

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 6

I. Une évolution démographique irrégulière 7
1.1 Une population en voie de stabilisation 7
1.2 Une population vieillissante 8
1.3 Une baisse de la taille des ménages 8

II. Une situation sociale difficile 9
2.1 Une forte représentation d'ouvriers 9
2.2 Un taux de chômage élevé 9
2.3 Un niveau de revenu relativement faible 9

III. Habitat 10
3.1 Un habitat relativement ancien 10
3.2 Structure du parc de logements : de nombreux logements vacants 11
3.3 Une forte proportion de maisons individuelles 11
3.4 De nombreux logements locatifs 12
3.5 Taille des logements : un parc de moins en moins adapté aux mutations démographiques 12
3.6 Principales typologies d'habitat 13
3.7 Des constats en lien avec les problématiques du Pays Médoc 15
3.8 Des facteurs de restructuration en zone urbaine centrale 16

IV Les équipements publics : un atout pour la ville 17
4.1 Des équipements nombreux... 17
4.2 ...qui confèrent à Pauillac un rôle majeur dans l'armature urbaine du Pays Médoc 18
4.3 Les infrastructures de déplacement 20

V. Une économie en perte de vitesse 21
5.1 Un pôle d'emplois local attractif 21
5.2Les secteurs d'activités : prépondérance de la viticulture 22

VI. L'analyse urbaine 29
6.1 Le réseau viaire et les entrées de ville 29
6.2 Evolution de la trame urbaine 34
6.3 Structure urbaine : une logique axiale 35
6.4 Etude de morphologie urbaine par secteur 39
6.5 La Convention d'Aménagement de Bourg 45
6.6 Les espaces publics 47
6.7 Pauillac et ses domaines viticoles 49
6.8 Le patrimoine de Pauillac 57
6.9 Les zones archéologiques 60

CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 62

I.Milieu physique : une commune marquée par la présence de la Gironde 63
1.1 Un climat propice à la culture de la vigne 63
1.2 La nature du sol définit la répartition de la végétation 63
1.3 Un réseau hydrographique dense 63
1.4 Un relief vallonné 64

II. Analyse paysagère : les paysages viticoles 65
2.1 Un paysage particulier 65
2.2 L'omniprésence de la vigne 65
2.3 Une imbrication vigne-ville : la vigne périurbaine 65
2.4 Un paysage ordonné 65
2.5 Un patrimoine exceptionnel 66

III. Analyse paysagère : les zones humides 67
3.1 Un paysage verdoyant 67
3.2 Un espace fortement agricole 67
3.3 Des espaces naturels peu valorisés 67

IV. Analyse paysagère : les espaces boisés de la limite ouest 68

V. Analyse paysagère : les bords de Gironde 69
5.1 Une ouverture privilégiée sur l'estuaire 69
5.2 L'espace portuaire 69
5.3 Les bords de Gironde industrialisés 70
5.4 les bords de Gironde « naturels » 70

VI. Analyse environnementale : le milieu naturel et ses protections 72
6.1 Les sites d'intérêt écologique (Source : DIREN Aquitaine) 72
6.2 Une commune soumise à la loi Littoral 74

VII. Analyse environnementale : Un territoire soumis à de nombreuses contraintes 77
7.1 Pollution et Risques industriels et technologiques 77
7.2 Risques naturels 79

CHAPITRE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 82

I. Perspectives démographiques attendues : un choix a opérer 83

II. Le projet de territoire 86

III. Les choix retenus pour établir la délimitation des zones et les règles applicables 91

IV. De nouveaux périmètres pour une action publique affirmée 96

CHAPITRE 4 : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR POUR PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 98

I. Evaluation des incidences du plan sur l'environnement 99

II. Mesures de préservation et de mise en valeur 100

III. Prendre en compte les documents supérieurs 102

IV. Prendre en compte les contraintes communales figurant dans les annexes du dossier PLU 103

V. Prendre en compte les lois d'aménagement 104

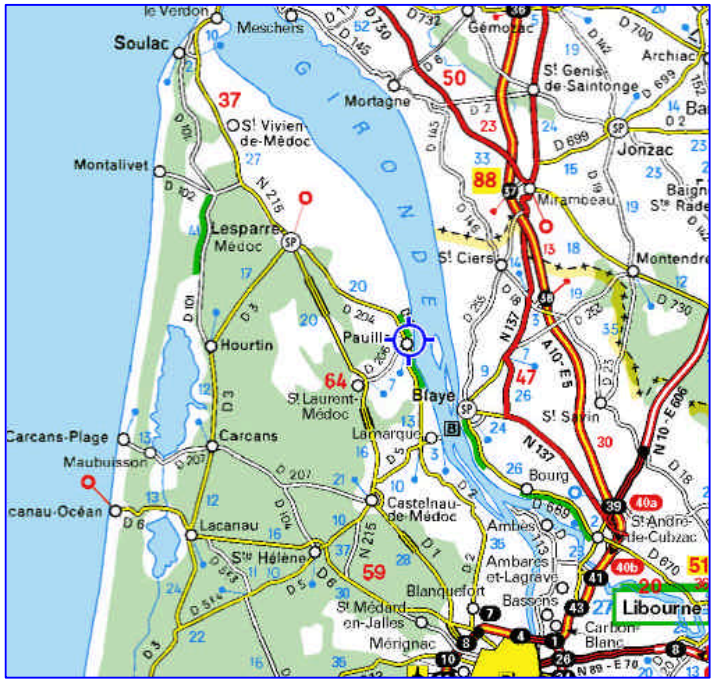
Annexe 1 : Les changements apportés par le PLU 107

LOCALISATION : une commune à l'écart de l'axe routier principal

La commune de PAUILLAC se situe sur la rive gauche de l'estuaire de la Gironde parmi les hauts lieux des célèbres crus médocains de renommée mondiale. Elle se trouve à égale distance de la métropole bordelaise (50km) au Sud, et du Verdon (Pointe de Grave) au Nord.
Pauillac est excentrée de l'axe principal de desserte du Médoc, constitué par la RN 125 et reste à l'écart des grands flux de circulation. Cependant, la desserte par la RD2, dite « route des Châteaux» lui donne une connotation touristique.
Bien que bénéficiant d'une façade sur la Gironde, l'essentiel des échanges se fait aujourd'hui par l'intérieur des terres. La commune a longtemps souffert de cet isolement surtout depuis l'arrêt de sa fonction portuaire traditionnelle.

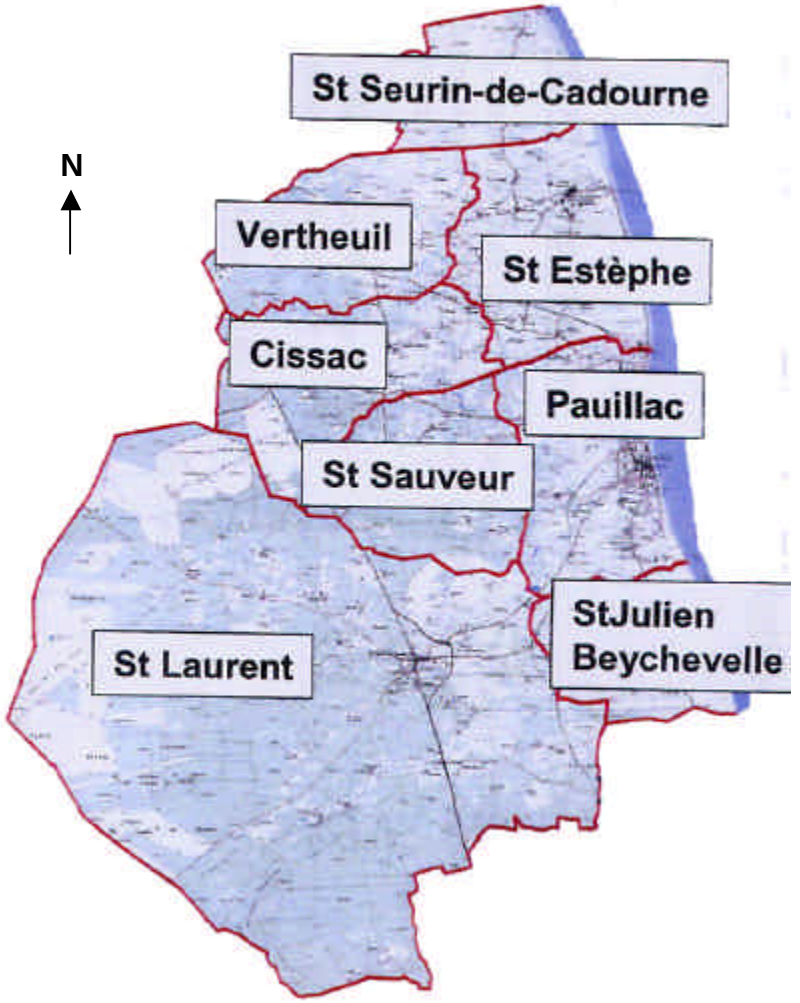
En effet, avant de devenir un vin et un terroir renommé, Pauillac était une commune rurale. Née en 1790 de la réunion des paroisses de Saint Martin de Pauillac et de Saint-Lambert elle a su se développer grâce à son port (relais de Bordeaux et port d'échange pour son vignoble).
Aujourd'hui, son rôle de chef-lieu de canton lui permet de rayonner sur un vaste territoire grâce aux équipements commerciaux, scolaires, éducatifs, sociaux dont elle dispose.

La commune appartient à la Communauté de Communes du Centre Médoc créée par arrêté préfectoral en 1996.



Elle appartient également à une entité géographique beaucoup plus large qui est celle du Pays Médoc, un territoire de projet qui couvre 6 communautés de communes dont la Charte de Territoire a été approuvée.

Afin de pallier à l'enclavement du Médoc mais surtout seule issue à l'engorgement chronique des abords de l'agglomération bordelaise, il est prévu un grand contournement par l'Ouest de l'agglomération bordelaise qui permettra de relier l'A10 au nord de Bordeaux et l'A 63 au sud.

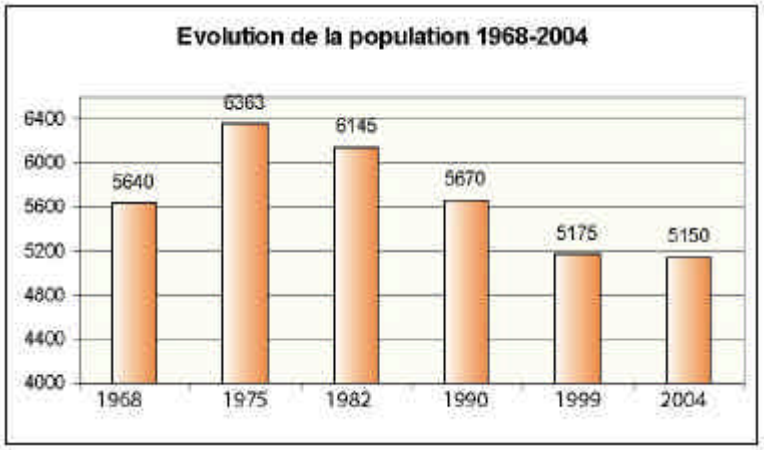


CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I. Une évolution démographique irrégulière

1.1 « Une population en voie de stabilisation »

La commune de PAUILLAC comptait 5150 habitants en 2004 contre 6363 en 1975 (population sans double compte).

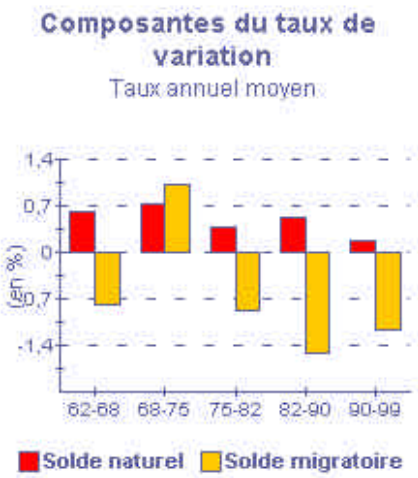


Source : INSEE ; RGP 1999, commune de Pauillac

Depuis les années 70 la ville connaît une baisse continue de sa population, due essentiellement à un solde migratoire négatif traduisant un départ d'une partie de ses habitants (-8.7% entre 1990 et 1999) mais on observe que ce mouvement tend depuis 5 ans à se stabiliser.

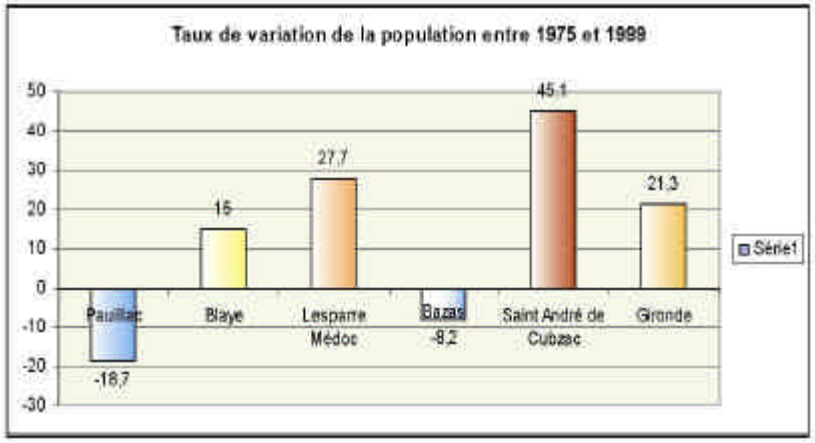
Le solde naturel ne compense plus le solde migratoire négatif depuis plus de 30 ans.

Pauillac est la commune ayant subi la plus forte chute démographique du canton avec un taux de variation de – 18.7%.



Depuis la fermeture des installations de la SHELL en 1986, cette commune n'arrive pas à retrouver une véritable dynamique démographique.

Pauillac ne connaît pas la même dynamique que les communes de taille équivalente voisines, et plus généralement que le département qui connaît un fort accroissement démographique. Il semblerait toutefois que la population se stabilise aujourd'hui autour de 5150 habitants.



Source : INSEE ; RGP 1999

1.2 Une population vieillissante

Si la répartition de la population par tranche d'âges en 1999 n'indique pas de variations importantes par rapport aux moyennes départementales, l'analyse de l'évolution respective de la part des jeunes de moins de 20 ans et des personnes de plus de 60 ans depuis 1982, indique un vieillissement démographique prononcé.

En effet, si on la compare avec les communes de taille équivalente en Gironde, Pauillac est la commune où le taux de croissance de la part des plus de 60 ans dans la population totale est le plus élevé (+ 30% entre 1982 et 1999, contre 9.5% à Blaye ou + 6.3% à Lesparre-Médoc). De même, la décroissance du nombre des moins de 20 ans est également la plus prononcée (-22.2% sur la même période).

Ces chiffres mettent l'accent sur le manque de dynamisme démographique et sur la difficulté d'attirer des familles avec enfants notamment pour pallier le vieillissement de la population.

	Part des moins de 20 ans en 1982	Part des moins de 20 ans en 1990	Part des moins de 20 ans en 1999
Pauillac	30,20%	26,40%	23,50%
Blaye	27,30%	25,30%	24,80%
Lesparre-Médoc	26,80%	25,90%	24,40%
Bazas	23,40%	29,90%	19,50%
Gironde	27,30%	25%	23,10%

	Part des plus de 60 ans en 1982	Part des plus de 60 ans en 1990	Part des plus de 60 ans en 1999
Pauillac	19,00%	23,20%	24,70%
Blaye	22,00%	25,50%	24,10%
Lesparre-Médoc	25,20%	26,30%	26,80%
Bazas	26,50%	31,00%	33,50%
Gironde	19,80%	21%	21,30%

Source : Extrait du diagnostic économique de la ville de Pauillac, Tome 1 ; nov. 2004

1.3 Une baisse de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages sur la commune est légèrement supérieure à celle du département mais elle diminue plus rapidement. Entre 1982 et 1999 elle est passée de 2,83 à 2,31 personnes sur Pauillac alors qu'au niveau départemental on est passé de 2,66 et 2,33.

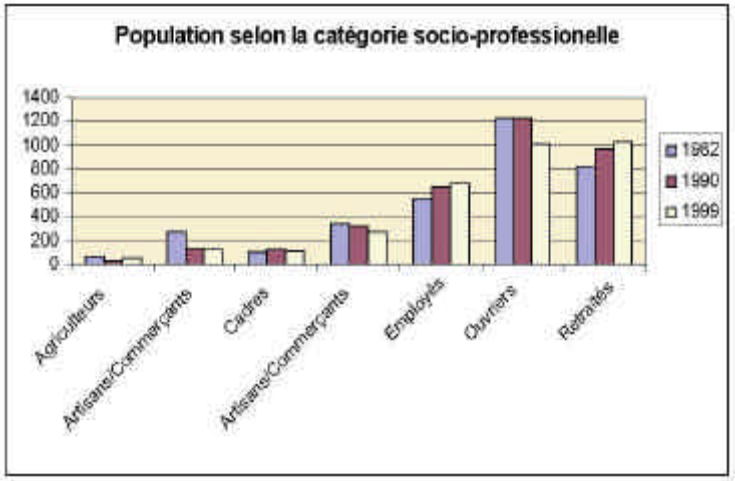
Les problèmes sociaux, le déclin démographique, le vieillissement de la population expliquent cette baisse rapide. En effet, la commune accueille de moins en moins de familles avec enfants. Les personnes âgées, vivant le plus souvent seules ou en couples, représentent une part de plus en plus importante de la population.

Enfin, comme partout en France, le phénomène de décohabitation explique le nombre élevé de « petits » ménages.

II. Une situation sociale difficile

2.1 Une forte représentation d'ouvriers

L'analyse de la population active fait ressortir une prépondérance des ouvriers dans la répartition par catégorie socioprofessionnelle.



En effet, avec 23,5% de la population active, les ouvriers forment la catégorie la plus représentée sur la commune. A titre de comparaison, ce chiffre est de 13,3% sur la Gironde, 16,5% à Lesparre-Médoc, 11,1% à Blaye... Ces ouvriers travaillent principalement dans le secteur agricole (en 1999, 588 actifs étaient employés dans ce secteur contre seulement 76 dans l'industrie).

Les classes moyennes, composées de cadres et de professions intermédiaires sont plus faiblement représentées.

Les deux catégories ne rassemblent que 8,9% de la population alors que ce chiffre est en moyenne de 19% sur le département.

2.2 Un taux de chômage élevé

En 2003, la commune comptait 388 demandeurs d'emplois, soit environ 17% de la population active. Ce chiffre est relativement fort comparé aux chiffres départementaux (10,7%). Cette situation reflète les difficultés économiques de la ville et la baisse du nombre d'emplois.

2.3 Un niveau de revenu relativement faible

Compte tenu de cette répartition et du taux de chômage élevé, il n'est pas étonnant de constater que le revenu fiscal médian sur la commune est bien inférieur à celui du département. En 2001, alors que la médiane des revenus déclarés sur la commune était de 12 352€, sur le département celle-ci s'élevait à 14300€.

Une baisse de la population de 18,7% entre 1975 et 1999 due essentiellement à la situation économique

Une population vieillissante : 24% de la population avait plus de 60 ans en 1999

Une baisse de la taille des ménages

Un taux de chômage important

Des revenus moyens des ménages relativement faibles

III. Habitat

3.1 Un habitat relativement ancien

Répartition du parc de logements selon la date de construction					
Avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1990	1990-1999	1999-2003
47,6%	31,1%	11,3%	5%	5%	1,5%

Le parc de logements de la ville de Pauillac s'élevait en 1999 à 2595 unités. Il est relativement ancien, plus de la moitié des logements datent d'avant 1949. C'est un bâti caractéristique du XIXème siècle qui s'est développé en même temps que l'activité industrielle de la ville.

Un bâti caractéristique du XIXème en centre ville

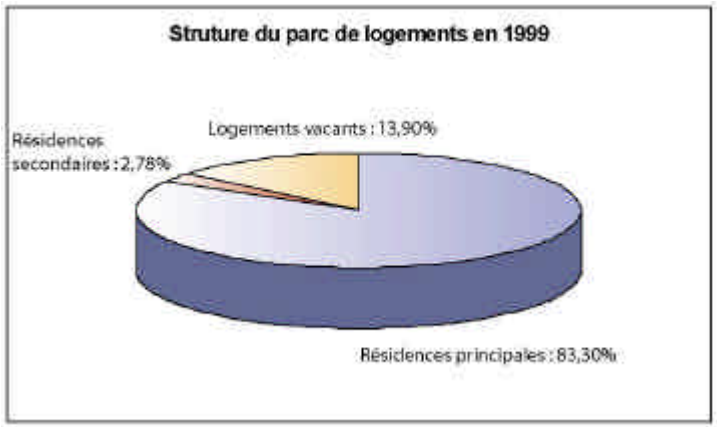
Après la seconde guerre mondiale et jusqu'au milieu des années 70, la commune a connu un véritable essor urbain avec la construction de plus de 800 logements (31,1% du parc actuel). Ceci correspond au développement de l'activité de Shell et de l'arrivée de nombreux employés de cette usine sur la commune. Pauillac a alors connu une forte demande en logements qui s'est traduit par la construction de lotissements de maisons individuelles et d'immeubles collectifs en périphérie de la ville.

L'extension de la ville après la seconde guerre mondiale

A partir des années 80, le déclin économique et démographique de la ville a entraîné un ralentissement très net du rythme de construction. Le parc de logements construit après 1982 ne représente que 11,5% du parc total. Ceci peut également s'expliquer par la présence de contraintes très fortes sur la commune (zones inondables, vignes...).

Des contraintes fortes

3.2 Structure du parc de logements : de nombreux logements vacants



Le parc est marqué par un très fort taux de vacances. Près de 14% des logements sont inoccupés. Ce chiffre est en hausse continuelle depuis le début des années 1980.

Structure du parc de logements en 1999 et 1990

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Total
1999	2162	83,3%	72	2,78%	361	13,9%	2595
1990	2159	84,5%	86	3.3%	308	12%	2553

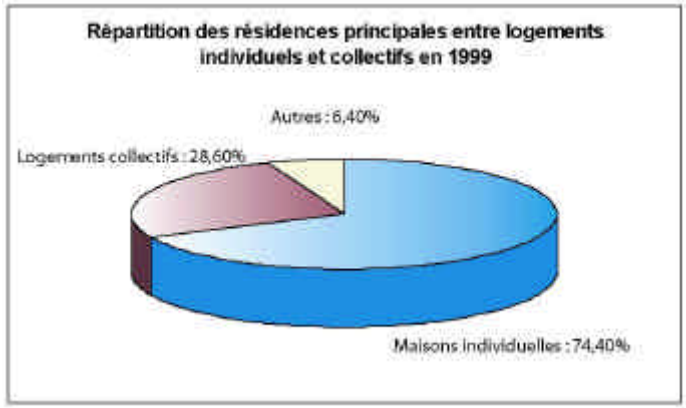
Une étude diagnostic réalisée en 2000 déterminait les motifs de la vacance :

- Déclin démographique
- Ancienneté et vétusté du parc (4% des logements ne dispose pas de WC à l'intérieur, 3% sont dépourvus de salle de bain)
- Baisse de la demande pour les logements en centre ville
- Le manque d'attractivité global du centre ville de Pauillac (disparition des petits commerces, espaces publics inadaptés).

De nombreux logements vacants, notamment en centre ville

La paupérisation de la population pauillacaise accompagne ce mouvement de désaffection du centre ville.

3.3 Une forte proportion de maisons individuelles



Le parc de résidences principales est composé au ¾ de maisons individuelles. Ce parc, particulièrement présent à la périphérie immédiate s'est constitué à partir du début du vingtième siècle puis a connu une forte expansion au sortir de la seconde guerre mondiale. Aujourd'hui, le manque d'espace disponible (inconstructibilité des terrains viticoles, zones inondables) réduit les possibilités d'extension de ce type d'habitat.

La densification et la construction de logements collectifs paraissent être la voie à privilégier pour le développement futur de Pauillac.

3.4 De nombreux logements locatifs

En 1999, près de 44,2% des résidences principales étaient occupées par des locataires. L'offre locative est donc importante et répond à une demande croissante.

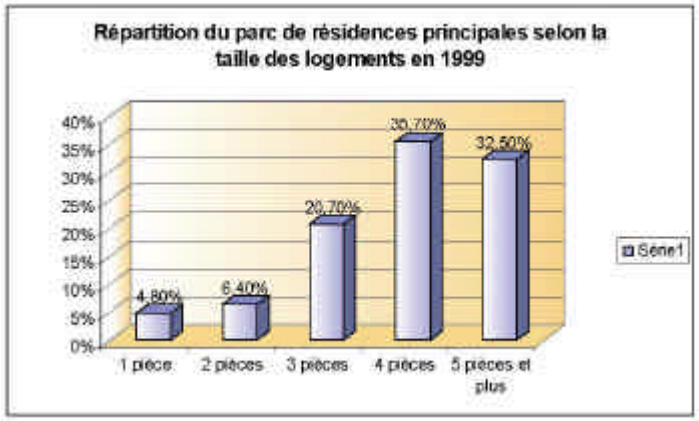
Le parc locatif social est quant à lui également relativement important. Il représente 20% des résidences principales. C'est un parc relativement ancien construit principalement dans les années 1970.

Logements sociaux des années 70

La demande en logements sociaux est toujours importante et semble se diversifier. Elle se porte vers des logements individuels ou en semi-collectifs. La réhabilitation de logements en centre ville et son conventionnement est également un moyen d'améliorer et de diversifier le parc de logements sociaux.

3.5 Taille des logements : un parc de moins en moins adapté aux mutations démographiques

Les logements sont généralement de grande taille.
Les logements familiaux de 4 pièces et plus représentent près de 70% du parc de logements. Dans le même temps, les logements de 1 et deux pièces ne représentent que 11% du parc. Ceci est en contradiction avec les tendances démographiques observées : les ménages de 1 et 2 personnes représentent désormais plus de 64% de la population communale.



Cette situation peut être nuisible aux parcours résidentiels des jeunes ménages qui se portent plutôt sur des logements de petite taille à loyers modérés. Un des enjeux pour la commune est d'offrir plus de logements de petite taille.

3.6 Principales typologies d'habitat

Le bourg de Pauillac présente une grande variété de typologies d'habitat. Une lecture succincte de ces dernières permet d'en distinguer quelques-unes.

La maison de bourg

Comme son nom l'indique, cette typologie est principalement implantée dans le centre historique du bourg, le long des principales rues. Les gabarits sont relativement bas (maisons en rez-de-chaussée ou R+1) avec exceptionnellement des bâtiments plus hauts essentiellement sur les quais.

Ils se caractérisent par leur alignement majoritaire sur la rue qu'ils contribuent à délimiter. La plupart des constructions sont mitoyennes les unes des autres.

Certains rez-de-chaussée sont affectés aux commerces et services (notamment le long des rues Teyssier et Aristide Briand), les logements se déployant quant à eux en deuxième jour par rapport à la rue ou aux étages supérieurs. Le fond de parcelle est investit par une cour ou un jardin privatif.

On peut encore distinguer certains détails architecturaux typiques du XIXème siècle en pierre de taille ou moellons.

Maison bourgeoise et maison de maître

Présente dans le bourg mais également dans certains hameaux, cette typologie se caractérise par l'importance du volume bâti, l'ornement des façades, ainsi que les nombreuses références à l'architecture néoclassique.

Le corps de bâtiment principal est mis en valeur par son écrin de verdure (jardins ou petit parc), à l'abri d'une enceinte (muret surmonté d'une grille en fer forgé), servant d'interface avec l'espace de la rue.

La maison basse de qualité plus modeste se situe en bordure du centre historique.

Les hameaux se composent d'habitations en pierre de taille auxquelles est venu s'accoler un bâtiment répondant aux exigences viticoles (chai principalement), également édifié en pierre de taille ou moellon.

3.7 Des constats en lien avec les problématiques du Pays Médoc

Programme Local de l'Habitat du Pays Médoc

La loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, offre de nouvelles possibilités aux EPCI en matière de logement et définit les modalités d'élaborations d'un PLH. Dans ce cadre, le PLH devient l'outil privilégié des collectivités territoriales pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales.

Le PLH doit permettre de répondre aux besoins en logements et en hébergement des populations, notamment des besoins des mal logés, des défavorisés ou des personnes en difficultés, des étudiants. Il vise à favoriser le renouvellement urbain et à lutter contre l'habitat indigne, en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre. Il définit pour chaque période triennale, l'échéancier et les conditions de réalisation (constructions neuves, acquisitions ou amélioration –réhabilitation de bâtiments existants…), ainsi que la répartition équilibré de la taille des logements sociaux, qui permettent de respecter les objectifs fixés et notamment les objectifs d'offre nouvelle.

Le PLH comprend également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations.
Il propose en outre la mise en place d'un observatoire de l'habitat à l'échelle du territoire et un programme d'actions sectorisé.

Le Pays Médoc constitue, compte tenu des missions d'étude qui lui sont confiées, l'échelle pertinente de réflexion pour engager une démarche d'élaboration de la politique locale de l'habitat sur l'ensemble du territoire, assurer le pilotage et la cohérence des réflexions et des actions, et gérer le suivi de sa réalisation. La déclinaison de la démarche à l'échelle des communautés de communes constitutives du Pays permet une appropriation territorialisée de la mise en œuvre opérationnelle.

Source : PLH Pays Medoc. 2004

La situation de Pauillac

Les principaux constats du diagnostic sont les suivants :

- Un parc relativement ancien, de nombreux logements vétustes et vacants, qui impliquent pour la commune, la nécessité de mener une politique de réhabilitation forte
- Une dynamique de construction ralentie depuis les années 80
- Des contraintes environnementales et agricoles fortes qui pénalisent le développement de l'habitat individuel
- Un parc de logements locatifs sociaux conséquent mais qui souffre d'une mauvaise image
- Une forte proportion de logements de grande taille
- Un besoin en restructuration urbaine dans les quartiers du centre ville

Le besoin en renouvellement urbain est fort sur la commune de Pauillac du fait des faibles potentialités d'extension urbaine dues à la présence des vignes et zones inondables. Cette idée est confirmée par une étude menée à l'échelle de la Gironde sur les besoins en logements.
Selon cette étude, les besoins en logements nouveaux s'élèveraient à environ 815 unités supplémentaires. Les besoins concernent :

- Le renouvellement du parc, qui représente environ 40% de ce total (contre 20% au niveau départemental),
- Le desserrement des ménages (baisse de la taille des ménages), 40%
- La croissance démographique environ 20%.

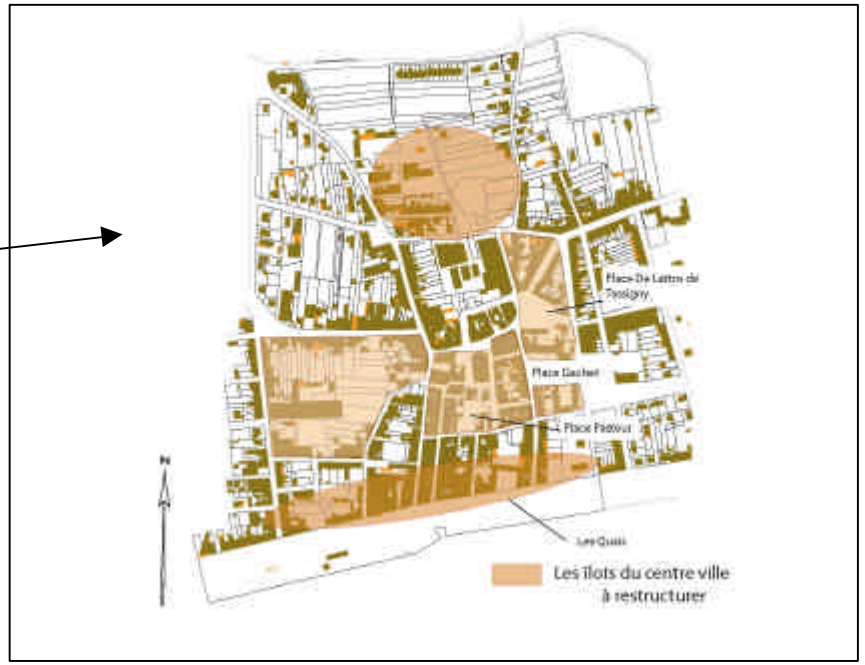
La situation particulière de Pauillac (décroissance démographique, faibles possibilités d'extension, ancienneté du parc de logements...) met en évidence la nécessité de mener une politique de densification de son tissu urbain.

3.8 Des facteurs de restructuration en zone urbaine centrale

La situation particulière de Pauillac (décroissance démographique, faibles potentialités d'extension urbaine, ancienneté du parc de logements,…) met en évidence la nécessité de mener une politique de restructuration et de densification du tissu urbain.

La restructuration des îlots en lien avec la requalification des espaces publics est un enjeu fort pour la ville de Pauillac où il s'agira de refaire la ville sur la ville par des opérations spécifiques sur le tissu urbain du centre.

vue aérienne du centre ville de Pauillac



IV Les équipements publics : un atout pour la ville

4.1 Des équipements nombreux...

La commune dispose d'un large éventail d'équipements et grâce à cela, attire les populations des communes voisines.

Enseignement :

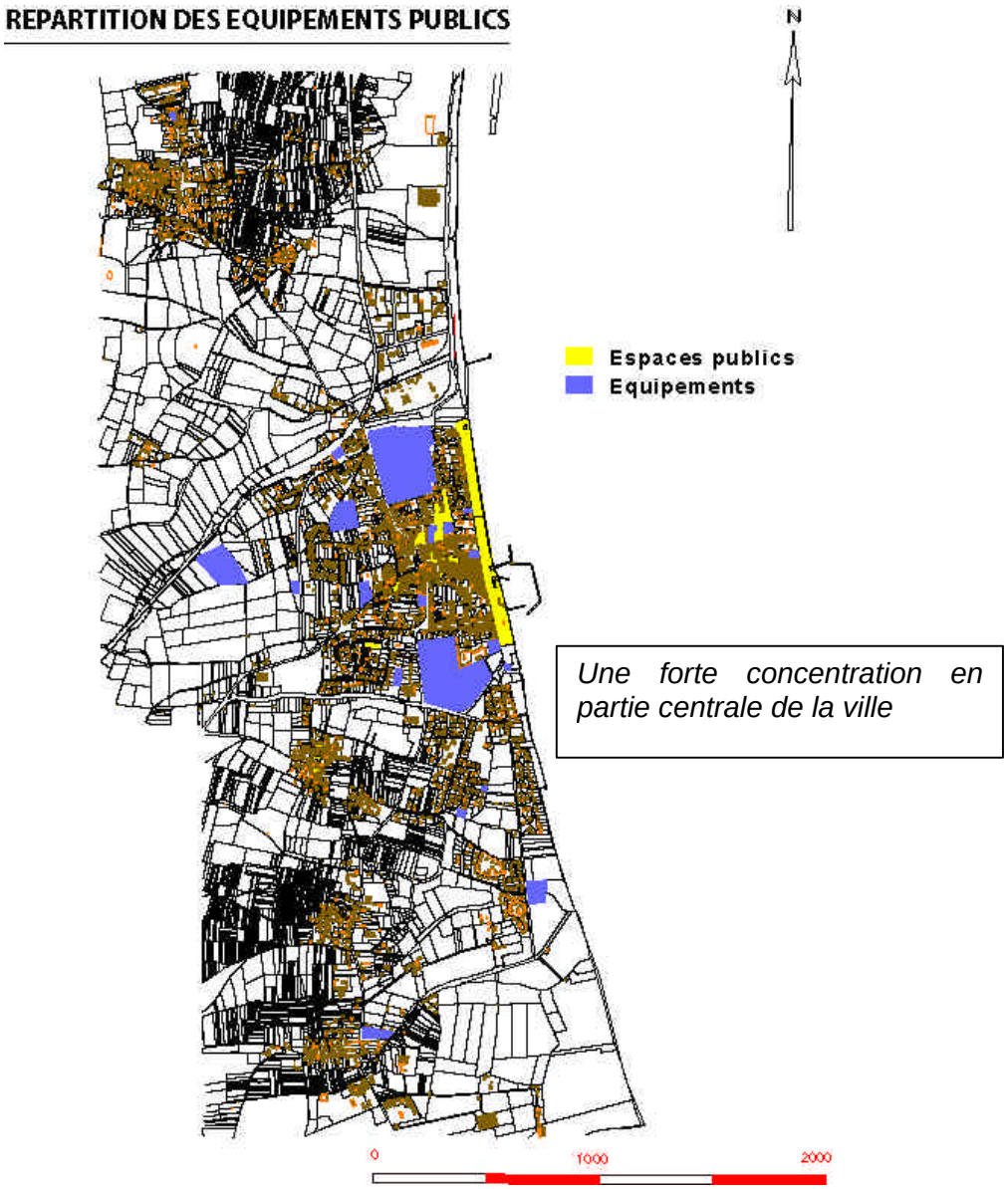
- Ecole Montauroy (maternelle)
- Ecole du Pradina (maternelle et primaire)
- Ecole de Mousset (maternelle et primaire)
- Ecole Hautteville (primaire)
- Ecole de Saint Lambert (primaire)
- Collège Pierre de Belleyme
- LEP Odile-Redon

Equipements culturels

- Bibliothèque
- Centre culturel
- Cinéma

Tourisme et loisirs

- Piscine
- Cité scolaire
- Stade de football et de rugby
- Roller Skate
- Camping
- Maison du tourisme et du vin
- Ecole de voile UCPA



Une forte concentration en partie centrale de la ville

4.2 ...qui confèrent à Pauillac un rôle majeur dans l'armature urbaine du Pays Médoc

Pauillac dispose de nombreux équipements et services dont les besoins dépassent largement ceux de la population communale.
Pauillac en tire une importance considérable dans la structuration urbaine du Pays Médoc. Ces nombreux équipements représentent donc un atout considérable pour l'attraction de la ville et pour le maintien de son influence au niveau intercommunal. Le maintien de ce niveau d'équipement est nécessaire pour la vie sociale de la ville mais également pour l'équilibre général du pays Médoc.

Cependant, compte tenu de la chute démographique et de l'émergence d'autres pôles d'équipements en plein essor (Lesparre...), la commune doit gérer un niveau d'équipement très lourd si on le compare à celui d'agglomération de taille similaire.

Un niveau d'équipement élevé pour une commune de cette taille

Une situation de pôle de services et d'équipements dans l'armature urbaine du pays Médoc à pérenniser afin de garantir des conditions d'accueil nécessaires à l'attraction de la ville

Des difficultés de gestion en lien avec l'évolution démographique et la montée en puissance du pôle de Lesparre Médoc

Réseau d'assainissement

Le schéma communal d'assainissement date de mars 2002. La commune de PAUILLAC est équipée d'un réseau d'assainissement pseudo-séparatif pour le centre ville et séparatif sur les autres secteurs, construit en plusieurs tranches successives. Des tronçons anciens du centre ville sont de type unitaire.
Tous les secteurs récents et programmés sont conçus en séparatif. Des programmes de mise en séparatif sont en cours ou projet au sud du bourg.

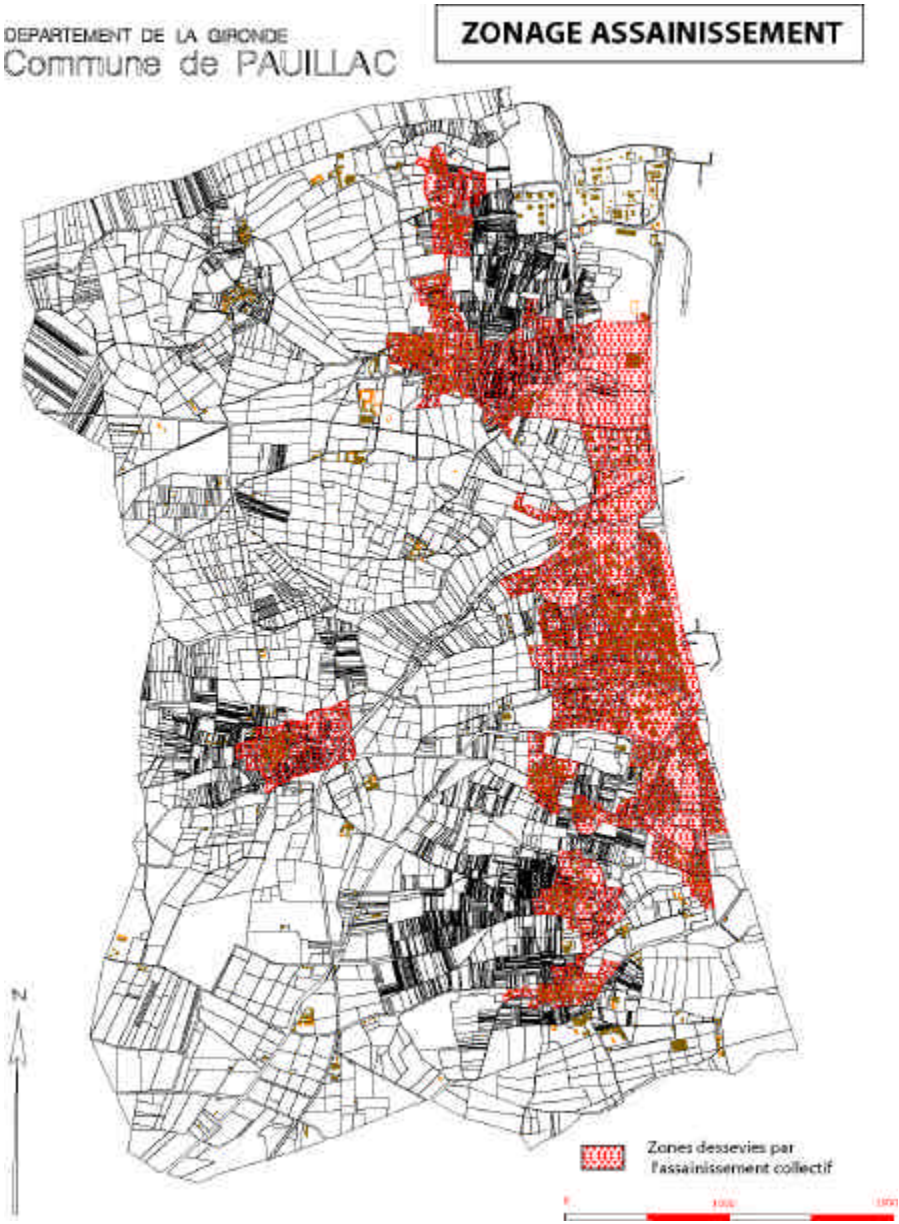
Le réseau est constitué de :

- un réseau de collecte pseudo-séparatif
- 8 postes de refoulement.

En 2000, le nombre d'abonnés au service de l'assainissement collectif est de 1535, ce qui correspond à environ 4300 Equivalent – Habitants.

La station d'épuration est située au Nord du bourg de PAUILLAC, en bordure du chenal du Gaët. D'une capacité initiale de 4000 EqH, sa capacité est aujourd'hui de 7000 EqH.
Les effluents épurés sont rejetés dans l'estuaire de la Gironde.

Une extension du réseau d'assainissement collectif est en projet ainsi qu'un traitement des effluents viticoles.



4.3 Les déplacements

Infrastructures

Pauillac est excentrée de l'axe principal de desserte du Médoc, constitué par la RN 125 et reste à l'écart des grands flux de circulation. Cependant, la desserte par la RD2, dite « route des Châteaux » lui donne une connotation touristique.

Pauillac se trouve sur la ligne de chemin de fer Le Verdon-Lesparre-Bordeaux. 7 trains régionaux partent en direction de Bordeaux chaque jour. Cette offre est complétée par le réseau de bus départemental qui permet les liaisons vers Bordeaux (6 à 7fois par jour) mais demande 1heure 30 de trajet. Les liaisons internes au Médoc sont limitées aux simples liaisons scolaires.

Les infrastructures visant à favoriser les modes doux de déplacements sont peu présentes sur la commune. Seuls des trottoirs ont été aménagés dans les parties urbaines. Les pistes cyclables sont peu présentes même si des projets sont à l'étude.

Migrations alternantes

La commune de Pauillac est un pôle d'emploi important. L'analyse des migrations alternantes domicile-travail (RGP 99) indique que près de 1200 personnes habitent et travaillent sur Pauillac. Par ailleurs, plus de 1500 personnes viennent chaque jour travailler sur Pauillac (principalement depuis les communes voisines) et près de 800 habitants de Pauillac vont travailler sur d'autres communes (principalement dans le Médoc et l'agglomération Bordelaise).

La Gare

V. Une économie en perte de vitesse

5.1 Un pôle d'emplois local attractif

Une attractivité importante

Malgré le déclin industriel, Pauillac reste un pôle important : avec 2740 emplois, la commune regroupe 12% des emplois du Pays Médoc. C'est un pôle attractif puisque près de 58% de ces emplois sont occupés par des actifs n'habitant pas la commune.

Les actifs viennent majoritairement des communes voisines de Pauillac mais aussi des pôles voisins comme Lesparre-Médoc et également de l'aire urbaine de Bordeaux.

Les flux soulignent les connexions fortes entre Pauillac et Saint-Laurent : la RD206 reliant ces deux communes est plus fréquentée que la RD2, dite route des châteaux, reliant Bordeaux à Lesparre le long de l'estuaire.

Il faut noter enfin que 61% des actifs pauillacais travaillent sur la commune.

Nombre d'actifs se rendant à Pauillac pour y travailler	
Provenance des actifs	Nombre d'actifs
Pauillac	1172
Saint Sauveur	185
Saint Laurent de médoc	157
Cissac-Médoc	155
Saint Estèphe	120
Bordeaux	88
Vertheuil	70
Lesparre-Médoc	54
Saint Julien Beychevelle	34
Gaillan en Médoc	33
Cussac Fort Médoc	30
Hourtin	28
Listrac Médoc	24
Saint Germain d'Esteuil	24
Saint Seurin de Cadourne	22
Blanquefort	21
Castelanau de Médoc	21
Merignac	20
...	
Total	2740

Nombre d'actifs pauillacais se rendant à l'extérieur pour travailler	
Destination des actifs	Nombre d'actifs
Saint Laurent de médoc	94
Saint Estèphe	82
Saint Julien Beychevelle	66
Bordeaux	63
Lesparre-Médoc	50
Saint Sauveur	28
Blanquefort	28
Cissac-Médoc	26
...	
Total	1917

Les actifs pauillacais ne travaillant pas à pauillac se rendent généralement vers les pôles d'emplois environnants (Saint Laurent de Médoc, Saint Estèphe,...). L'attraction de Bordeaux et de son agglomération, même si elle n'est pas négligeable reste toutefois relativement faible. Seuls 63 personnes se rendent à Bordeaux pour y travailler, 28 à Blanquefort. Pauillac garde ainsi une certaine autonomie en termes d'emplois pour ses actifs.

Une légère baisse du nombre d'emplois

Entre 1990 et 1999 la commune a perdu 54 emplois, soit 2% du total de 1990.

La construction (-37%) et l'industrie (-7%) sont les secteurs les plus touchés par cette baisse du nombre d'emplois. Ceci peut s'expliquer par une la baisse de population enregistrée qui a des effets négatifs sur le marché de la construction.

Evolution du nombre d'emplois entre 1990 et 1999 par secteur d'activités

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire	Total
1990	724	168	264	1640	2794
1999	721	157	168	1694	2740

La baisse du nombre d'actifs agricoles et l'augmentation du nombre d'actifs dans le tertiaire sont à mettre en corrélation avec le phénomène de transfert d'emplois. En effet, de plus en plus de tâche autrefois réalisées par des ouvriers agricoles sur les domaines viticoles sont aujourd'hui sous-traitées à des sociétés de service spécialisées dans les travaux de la vigne

5.2 Les secteurs d'activités : prépondérance de la viticulture

Pauillac est une petite ville de tradition rurale et industrielle. Implantée le long de l'estuaire de la Gironde, Pauillac a longtemps été une étape de la liaison fluvio-maritime vers Bordeaux.

Port commercial et port de vin, Pauillac était également un port militaire. Aujourd'hui, le port a été reconverti pour la plaisance.

Dès la fin du XIX^{ème} siècle, la ville prend un tournant industriel important avec l'installation des hauts-fourneaux produisant de la fonte. Mais c'est surtout l'installation de l'activité de raffinage Shell au début des années 30 qui va marquer durablement le territoire. Après la reconstruction de l'usine en 1970, la raffinerie et l'ensemble des usines annexes prennent de l'importance et deviennent les principaux employeurs du secteur. Alors qu'elle employait encore 500 personnes, la fermeture de la Shell a généré une forte chute d'activité.

Aujourd'hui, les principaux secteurs d'activité sont l'agriculture (principalement la viticulture) et les services. L'activité industrielle ne représente plus que 5,7% des emplois sur la commune.

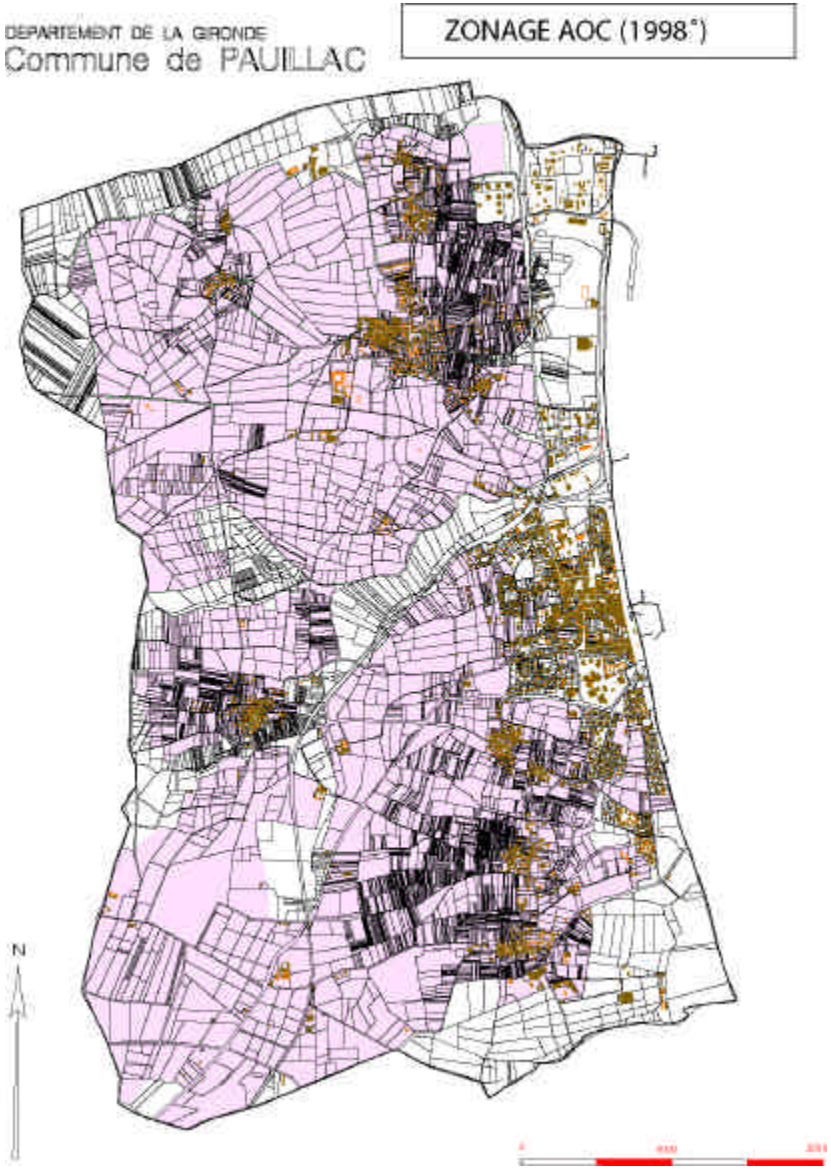
	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire
Nombre d'entreprises	94	27	33	226
Nombre d'emplois	721	157	168	1694

La viticulture : une activité phare

La superficie agricole utilisée par la viticulture représente la presque totalité de la SAU totale (1358 ha) (cf. carte ci-après.)

Elle est bien évidemment l'activité la plus importante sur la commune. Pauillac tire sa notoriété internationale de ses vins : 26 châteaux viticoles dont 3 des 5 grands crus classés du Médoc (Château Lafite, Château Latour, Château Mouton Rothschild).

Ce secteur d'activité concentre 25% des établissements et 26% des emplois.



Le tourisme : un potentiel sous exploité

La présence de châteaux viticoles mondialement connus sur son territoire, fait de Pauillac une destination touristique relativement importante dans le Médoc. Si le nombre de visiteurs n'a rien à voir avec ce qui peut être observé sur la côte atlantique, la commune a su développer un tourisme viti-vinicole de qualité. Pauillac a d'ailleurs été défini comme un pôle touristique majeur du pays médoc au même titre que Soulac et la communauté de communes des Lacs Médocains.

Ainsi avec la maison du tourisme et du vin, Pauillac dispose d'une structure forte qui constitue un pôle d'attraction important. Les structures d'accueil touristiques sont relativement nombreuses :

- 6 maisons d'hôte
- 3 hôtels
- 3 meublés touristiques
- 10 restaurants
- 1 camping
- 1 office de tourisme.

Cette offre semble toutefois insuffisante au regard du potentiel de développement de la commune et du Pays Médoc. Il semblerait ainsi que la commune manque d'hébergements adaptés et que les quelques projets touristiques sont essentiellement le fait d'initiatives publiques, peu relayées par la sphère privée. La commune dispose ainsi d'outils haut de gamme mais qui ne sont pas assez valorisés.

Une étude menée par le syndicat mixte du Pays Médoc (Programme régional « Destination vignoble ») a mis en lumière certains manques et a défini quels pourraient être les ponts entre la viticulture et un tourisme de qualité. Plusieurs objectifs ont été évoqués :

Au niveau interne :

articuler les engagements des exploitants viticoles, des collectivités et des autres prestataires pour construire une offre qui ne s'arrête pas aux seules exploitations,

mailler, généraliser et pérenniser les initiatives mises en place ici et là, à l'échelle d'une exploitation, de la commune...

Au niveau externe :

diversifier l'offre de tourisme viticole au-delà de l'accueil vente au sein des exploitations (découverte patrimoniale et culturelle)

développer une offre de tourisme viticole qui valorise de façon permanente le produit, son terroir et le lien qui les unit,

présenter une offre mieux formatée, plus lisible pour le client et pour l'exploitant...

A côté de cela, l'office du tourisme essaie de diversifier les éléments pouvant attirer les touristes : croisière sur la Gironde, Port de plaisance, musée des automates, bergerie de l'agneau, circuits de randonnée...

Le centre ville de Pauillac et ses nombreuses façades commerciales vacantes et le mauvais état des quais sont toutefois des handicaps pour le développement du tourisme sur la commune.

L'activité commerciale et artisanale

En 2004, la commune recensait 98 établissements commerciaux, artisanaux et de services, ce qui représente une densité commerciale de près de 19 établissements pour 1000 habitants.

92 de ces entreprises ont des activités de proximité répondant aux besoins de la population.

L'activité commerciale se concentre aujourd'hui entre les quais et le centre bourg (secteur de l'Eglise). Le secteur central des quais, les rues Aristide Briand et Victor Hugo et la portion urbaine de la RD2 constituent le cœur commerçant de Pauillac où se situent les principaux commerces. Trois supermarchés viennent compléter cette offre et confèrent à Pauillac un rôle de pôle commercial au niveau intercommunal.

Secteur d'activité	Nombre de commerces et artisans	%
Alimentaire	16	16,3%
Automobile	7	7,1%
Culture/loisirs	8	8,2%
Equipement de la maison et bricolage	13	13,3%
Equipement de la personne	9	9,2%
Cafés hôtels restaurants	15	15,3%
Hygiène et santé	17	17,4%
Services aux particuliers	8	8,2%
Grandes surfaces alimentaires	3	3%
Divers	2	2%
Total	**98**	

Ce secteur est aujourd'hui en difficulté. Plusieurs constats ont été soulevés dans le diagnostic économique de la ville de Pauillac :

Le déclin démographique pèse sur les résultats commerciaux

Une situation excentrée en marge de la RN215

Les 3 supermarchés ne sont pas de véritables locomotives et en conséquence ne constituent pas un frein à l'évasion commerciale (vers Lesparre ou Bordeaux notamment)

Aucune enseigne nationale n'est présente

45% des commerçants artisans ont plus de 50 ans

Beaucoup de vitrines et d'aménagements de magasins ne sont pas aux normes commerciales actuelles.

Les activités portuaires

La commune compte plusieurs sites qui sont gérés essentiellement par le Port Autonome de Bordeaux ainsi que toute la façade estuarienne (les quais y compris).
Le Port Autonome de Bordeaux se substitue à l'Etat pour assurer la gestion des différents ports situés dans les limites de sa circonscription. Il est chargé :

d'assurer l'exploitation, l'entretien, la police des zones portuaires

de procéder aux travaux d'amélioration, de renouvellement et d'extension des installations et de l'entretien du chenal de navigation.

***Le port pétrolier** :*

Ce site est équipé avant tout pour recevoir un trafic pétrolier. Représentant aujourd'hui près de 13% du trafic global, il a connu une baisse importante de son trafic (35 %) entre 1992 et 2001. Ce site ne joue plus qu'un rôle de stockage (d'une capacité de 439 000 m^3), depuis la fermeture des raffineries SHELL en 1986.
Ce dépôt d'hydrocarbures est également relié aux «Docks des pétroles d'Ambès» à Bassens par un oléoduc de 43 km de long.

Ce site propose des possibilités d'implantation sur près de 22 ha, dont une partie est déjà réservée à l'accueil des installations de stockage temporaire des éléments de l'Airbus A 380. Les éléments de l'avion sont ainsi transbordés du navire maritime aux barges fluviales sur le site portuaire de Pauillac au niveau du poste 700.

***Le port de plaisance** :*

Il est d'une capacité de 150 places à flot dont 20 pour visiteurs.
La Charte paysagère et environnementale de l'Estuaire de la Gironde (mars 2004) a mis en évidence la banalisation de certains espaces et notamment des espaces portuaires.

Le port de Pauillac s'éloigne de la ville et de ses quais pour s'avancer en débord sur l'estuaire (à l'inverse de tous les ports de l'estuaire).

Les différents sites gérés par le Port Autonome de Bordeaux

Poste 700

Appontement public d'une longueur de 290 m, accessible aux navires de 250 m de long avec un tirant d'eau de 8 m.
Escales de croisières et marchandises diverses (pièces airbus A 380)

Poste 710

Appontement privé (société des Pétroles Shell) accessible aux pétroliers de 200 m de long avec un tirant d'eau de 10 m.

Poste 711

Appontement privé (société des pétroles Shell) accessible aux navires transporteurs de gaz de 100 m de long avec un tirant d'eau de 5,50 m.

Le dépôt d'hydrocarbures est relié au dépôt " Docks des pétroles d'Ambès " à Bassens par un oléoduc pour produits raffinés.

Port de Plaisance
Situé en plein centre-ville, géré par une société d'économie mixte : 150 places à quai.

Société Baron Philippe de ROTHSCHILD
Centre de stockage et d'expédition de produits vinicoles

Hangar de 3600 m² (avec embranchement ferroviaire)

Les quais

ZA Centre Médoc de Trompeloup
Ateliers Municipaux

Réserve foncière appartenant au Port Autonome de Bordeaux
22 hectares disponibles

Installations pétrolières

Source: Site Internet du Port Autonome de Bordeaux + terrain

Cette configuration particulière ne va pas sans poser des problèmes : affaiblissement dans le temps des ouvrages de protection du port, envasement, éloignement entre activité du port et activité de la ville, banalisation du paysage estuarien par perte d'identité, inélégance du cadre portuaire offert au plaisancier (hauts murs de palplanches métalliques) dans un cadre d'ensemble pourtant valorisant (quais de Pauillac).

Port de plaisance, déconnecté des quais

Pauillac un pôle d'emploi structurant et attractif mais en perte de vitesse

La viticulture, une activité phare, reconnue mondialement

Un tourisme qui tente de diversifier ses actions

Un commerce fragilisé qui a besoin d'être restructuré

Un site portuaire important mais qui a connu une baisse d'activité ces dernières années

VI. L'ANALYSE URBAINE

6.1 Le réseau viaire et les entrées de ville

La commune compte deux axes importants :

- Un axe Sud-Ouest- Nord-Est (RD 206) en direction de Saint-Laurent-Médoc et qui prolonge la RN 215
- Un axe Nord-Sud (RD2) traversant le centre ville et assurant les liaisons intercommunales vers Saint-Julien Beychevelle au Sud, et Saint Estèphe au Nord. Cet axe est appelé la « route des Châteaux ou route des Vins et rejoint le Verdon.

Ces deux axes à grand trafic, relient Bordeaux au Verdon.

La RD2 a une vocation touristique et contribue par l'omniprésence des vignes, à renforcer l'image forte de Pauillac capitale des vins du Médoc.
Cet itinéraire jusqu'au centre ville de Pauillac donne une impression de richesse terrienne où se succèdent des villages et domaines viticoles, qui sont autant d'appellations prestigieuses et grands crus.

Les autres axes sont :

- La RD 2E4' qui prolonge la RD 2 au Nord du centre bourg de Pauillac, le long de l'estuaire. Elle offre un paysage moins favorable avec un contraste important entre les anciennes raffineries de pétrole et la zone d'activité de Trompeloup d'un côté et les vues sur les berges de l'estuaire de la Gironde de l'autre.
- La RD 104E3 relie le hameau de Artigues et le centre bourg
- La RD 205, au même titre que la RD 104, est un axe perpendiculaire Est-Ouest qui permet les liaisons secondaires, ou liaisons vers l'axe intérieur du centre Médoc (RN 125)

Le tissu urbain est composé de différentes strates superposées. C'est le réseau viaire qui porte l'urbanisation et qui l'a guidée.

L'armature viaire de la commune de Pauillac semble obéir à un ensemble de règles. Tout d'abord, l'ensemble des voies est soit perpendiculaire à la Gironde, soit parallèle à celle-ci. Ces faisceaux épousent souvent le tracé d'anciens chemins agricoles ce qui explique le nombre important de transversales au cœur de zones agricoles.

La structure du réseau viaire :

➢ Le réseau primaire :

Il est représenté par la RN 215. Bien que ne se trouvant pas sur la commune, cet axe permet d'irriguer le territoire depuis l'ensemble du Médoc.

➢ Le réseau structurant :

Il regroupe l'ensemble des voies qui structure le territoire communal et autour desquelles s'est développé l'urbanisation. Il est constitué exclusivement par la RD 2. Cette voie, par sa morphologie et son étendue organise le réseau principal, il dessert le bourg et de nombreux hameaux.

La RD 206, bien qu'elle soit très fréquentée, ne fait pas office de support au développement de la commune, elle représente essentiellement le prolongement de la RN 125.

Le réseau secondaire dessert localement les habitations, mais aussi et surtout les exploitations viticoles. Il se présente le plus souvent sous la forme d'anciens chemins ruraux, de voies en boucle ou en impasse (lotissement, quartiers…)

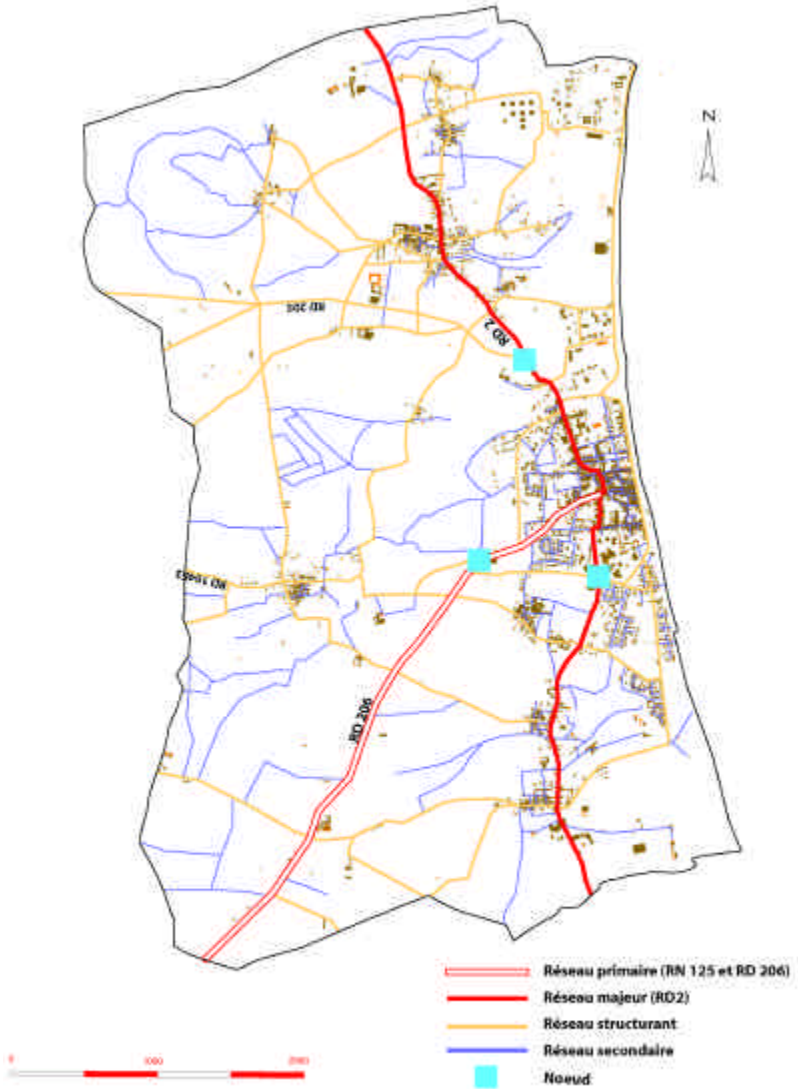
Des points accidentogènes ont été identifiés dans le cadre du PAC de l'Etat sur la commune de Pauillac. A titre indicatif, 64 accidents se sont produits sur le territoire de la commune entre les années 1998 et 2002, dont le bilan d'élève à 36 blessés.

Ils se sont produits essentiellement sur les voies suivantes :

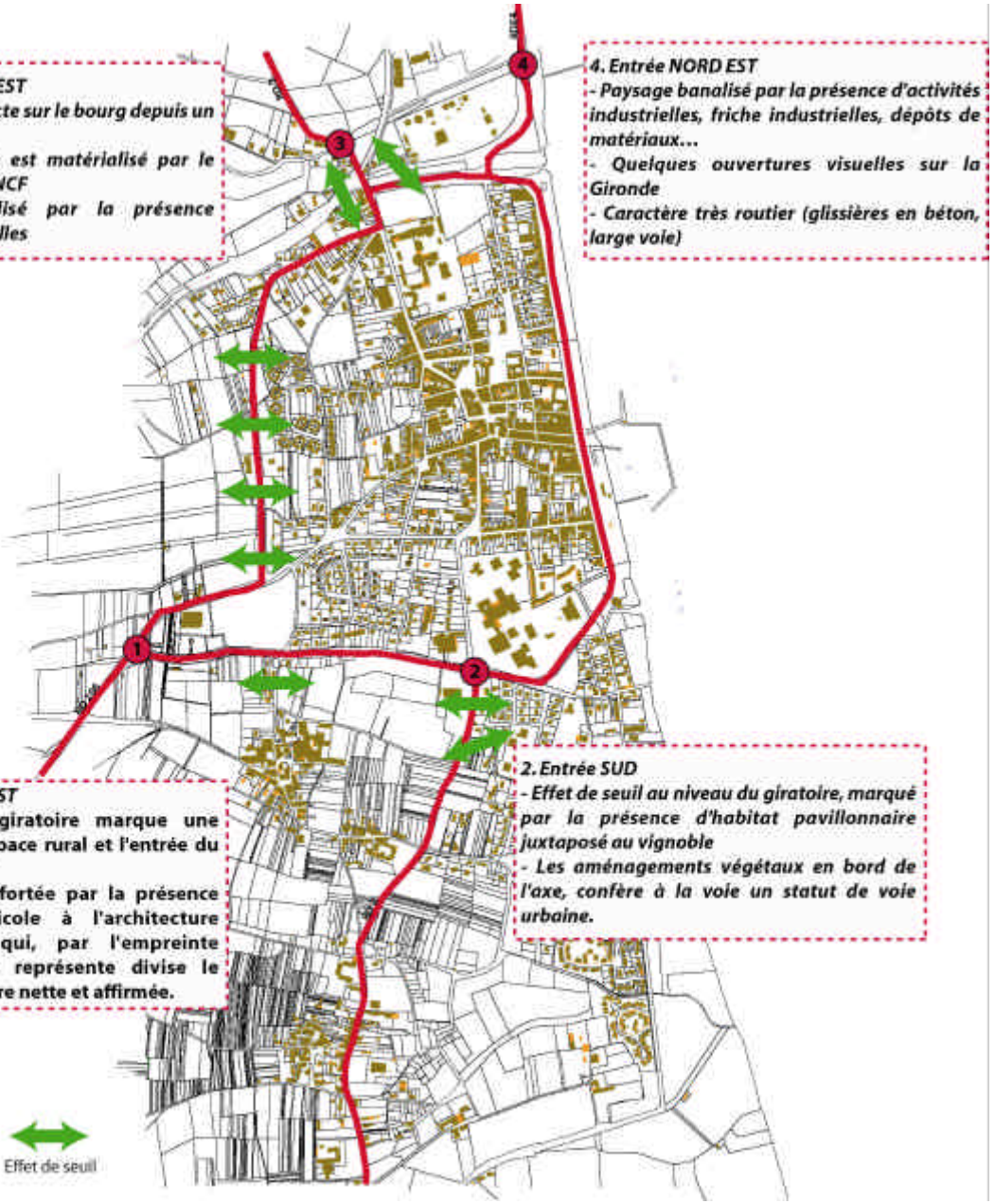
- 10 sur la RD2
- 2 sur la RD 2E4
- 1 sur la RD E2
- 2 sur la RD 2E6
- 9 sur la RD 206

Il conviendra entre autre, de limiter l'urbanisation et la multiplication des accès le long de ces axes.

LE RESEAU VIAIRE



LES ENTREES DE VILLE



Entrée Nord-Ouest (vers le Gaët) par la RD 2

Entrée Sud par la RD 2 depuis Saint-Lambert

Entrée Sud-Ouest depuis la RD 206

Entrée Nord-Est par la RD 2

Le Pouyalet : des espaces publics à requalifier

Traversée de la RD2 au Pouyalet

La mise en valeur de l'estuaire passe par une meilleure prise en compte du traitement des espaces publics. Si certaines «traversées » ont été requalifiées (Margaux par exemple), il reste beaucoup de travail sur les entrées/sorties des bourgs, banalisées par l'équipement routier standardisé, l'allongement du bâti autour de la voie et l'absence d'action pour mettre en scène ces transitions entre bâti et non bâti.

6.2 Evolution de la trame urbaine

Carte de CASSINI XVIII e

La carte de Cassini, qui renvoie aux actuelles cartes IGN au 1/100 000ème donne une idée assez précise du réseau hydrographique, de l'habitat, et de la trame des principales voies de communication.

On ne parle pas de bourg mais de paroisse qui fédère autour d'un village possédant une église, un territoire composé de hameaux. Dès lors on constate que la paroisse de Pauillac occupe une position excentrée par rapport au réseau existant. On peut d'ailleurs s'interroger sur l'absence de voies de liaisons (RD 2 notamment) entre les différentes paroisses des bords de la Gironde. En revanche, l'actuelle RN 215 est représentée au départ de Saint-Laurent.

Si au fil du temps, ce réseau a été amené à évoluer, les grandes directions géographiques Nord-Sud qu'il dessine persistent à ce jour.
Les principaux hameaux sont très dispersés et certains organisent déjà les hameaux existants aujourd'hui (Artigues, le Pouyalet, Bages…)

Le réseau hydrographique a favorisé la mise en place de certains moulins et la régularité de certains traits, rappelle que très tôt les cours d'eau ont été canalisés pour l'irrigation des cultures.

Pauillac, capitale viticole du Médoc a eu depuis toujours une vocation maritime importante, lieu de passage pour les vins du Médoc, port militaire, port de pèche et de plaisance aujourd'hui.
La trame urbaine de Pauillac n'a pas subi de modifications importantes au cours des derniers siècles.

En effet, la structure actuelle existait déjà au XVIII et XIXème siècles, tant en terme de réseau viaire, que de structuration du bâti avec :

- le centre-bourg historique de Pauillac, greffé sur les bords de l'estuaire et développant une façade urbaine et les quais parallèles à la Gironde
- les hameaux principaux, Saint-Lambert, Le Pouyalet, Dauprat, Artigues…

Cette urbanisation localisée entre un centre-ville structuré et des hameaux, participe à la cohésion du territoire.
De plus l'urbanisation sous la forme de hameaux dispersés répondait à une logique économique et sociale de l'époque où des nouveaux lieux de vie étaient crées ex-nihilo autour des exploitations viticoles et agricoles (les employeurs logeaient les ouvriers agricoles au plus prés des exploitations)

Cependant, au regard des différents cadastres (actuel, napoléonien…), il s'avère que certains bâtiments ont disparus pour être remplacés par des vignes. Ce fut le cas dans le hameau de Loubeyre où des bâtiments et un espace public ont été remplacés par des vignes. On peut constater que la logique de rentabilité économique du foncier se fait au profit de la vigne.

6.3 Structure urbaine : une logique axiale

Mode de croissance du tissu

L'urbanisation de la ville de Pauillac s'est opérée dans un premier temps selon une logique axiale. En effet, la croissance le long de l'axe principal (RD2) ne s'est accompagnée que plus tard d'une urbanisation par couronnes successives qui a permis une urbanisation « dans la profondeur » du tissu urbain. La croissance s'est ainsi opérée principalement le long des voies de communication, à partir du noyau ancien. Le résultat est une trame urbaine dans laquelle domine les radiales depuis les quais et quelques transversales, notamment sur les « hauts » de la ville.

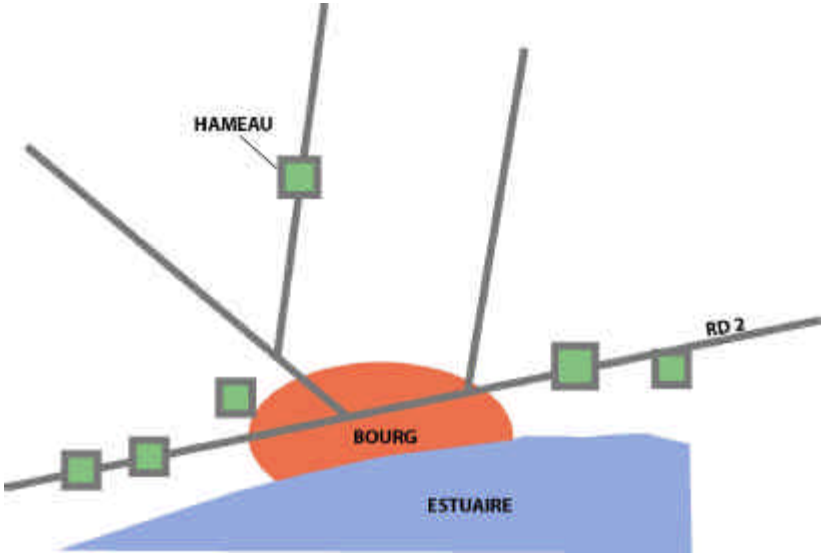


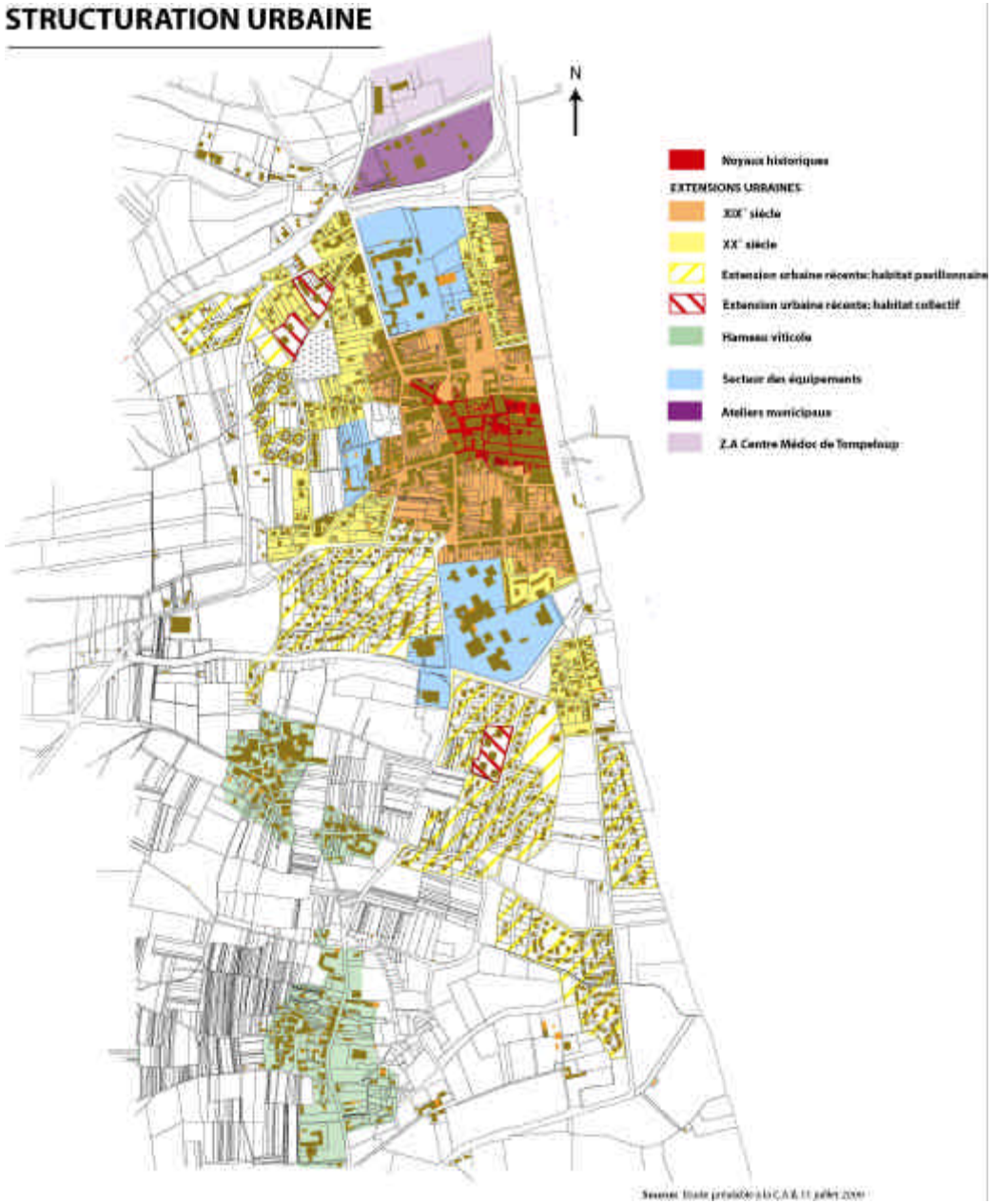
Schéma d'organisation urbaine

Cependant, Pauillac présente deux particularités :

- une façade urbaine avec l'estuaire qui l'a guidé dans son développement. C'est de ce lieu emblématique de la ville que s'est développé à l'arrière le centre ville historique.

- la présence d'un vignoble de qualité et son caractère quasi-souverain ont permis de préserver en partie les discontinuités entre le centre-ville et les hameaux voisins, sans jamais les atteindre (le hameau de Bages étant le plus proche). Cela a permis d'éviter un développement du centre-ville en « tache d'huile » autour du noyau ancien.

Le centre-bourg de la commune est relayé par de nombreux hameaux dispersés, desservis principalement par la RD 2 (Saint Lambert, Le Pouyalet) ou en léger recul (Bages, Anseillan ou Mousset)



La vigne : une fonction urbaine ?

Une des particularités de la commune de Pauillac réside dans l'omniprésence de la vigne jusqu'au cœur même de la cité.

L'étude FOLLEA sur la **Connaissance et valorisation des paysages de la Gironde** souligne qu'il existe deux types de contact dans le département, entre la ville et la vigne :

- le cas où la ville entoure totalement la vigne (agglomération bordelaise)
- le cas où, au contraire, la ville est entourée de vigne (les villages du Médoc)

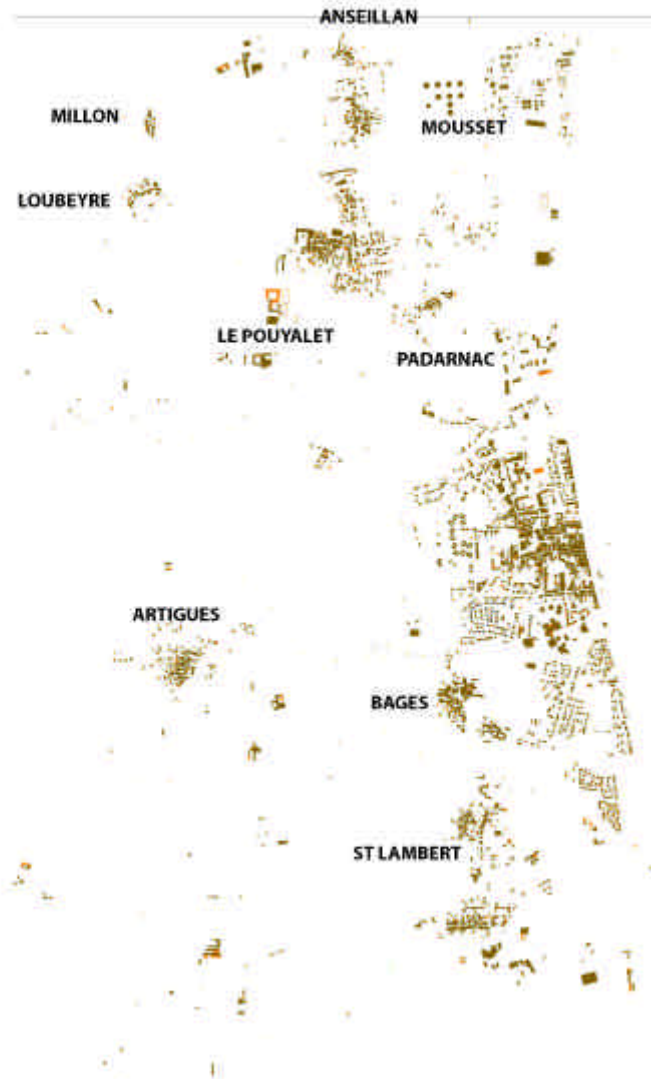
Dans le cas de Pauillac, où la vigne entoure la ville, l'enjeu majeur de valorisation portera sur ce contact direct et ce regard qui doit exister entre le bâti et la vigne, mais également le rôle que devra jouer dans l'avenir ces espaces non construits.
En effet, la présence de terroirs de vigne à l'intérieur de la zone agglomérée de Pauillac est une spécificité dans la composition de paysage urbain.

LA VIGNE DANS LA VILLE

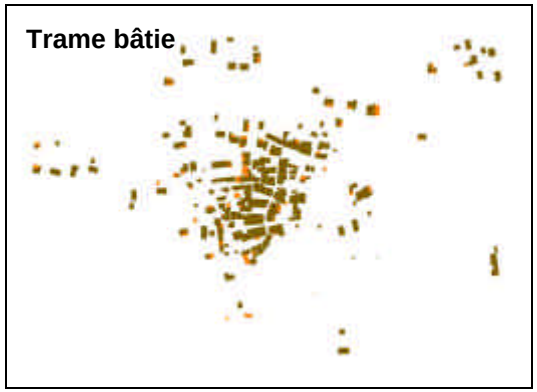
Source: terrain CITADIA CONSEIL

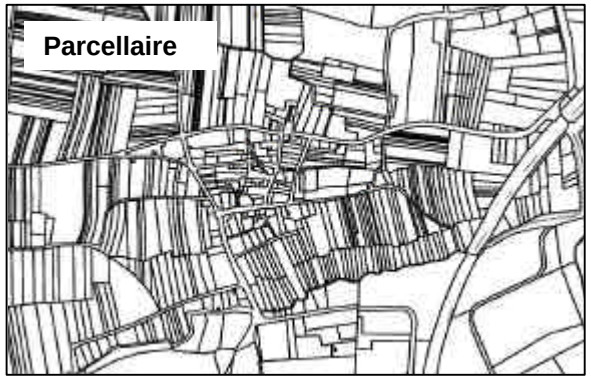
6.4 Etude de morphologie urbaine par secteur

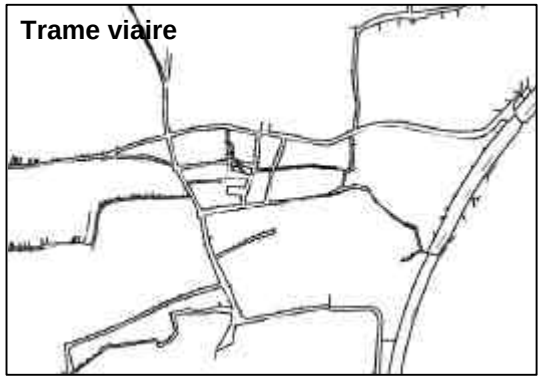
LA TRAME BÂTIE DE PAUILLAC



ARTIGUES







Un ensemble densément bâti entre la RD 104 E3 et la rue de la Chapelle témoigne du premier noyau ancien. En effet, on peut identifier dans ce secteur un parcellaire de petite dimension et à géométrie irrégulière qui a fait l'objet d'un découpage. Dans ce cas de parcelle le bâti est implanté en rive, à l'aplomb des rues des Chevaliers de Malte et des Maîtres de Chai, produisant un front bâti jusqu'à priver la chaussée de trottoirs. La présence de nombreuses bâtisses et chais témoigne de l'ancienne activité viticole du hameau.

Aujourd'hui la vocation résidentielle domine et de nombreuses maisons individuelles situées en périphérie du noyau ancien, se sont implantées en retrait de la voie sur des anciennes parcelles agricoles en lanière.

Cependant, la vigne est omniprésente jusqu'à venir empiéter sur l'espace public.

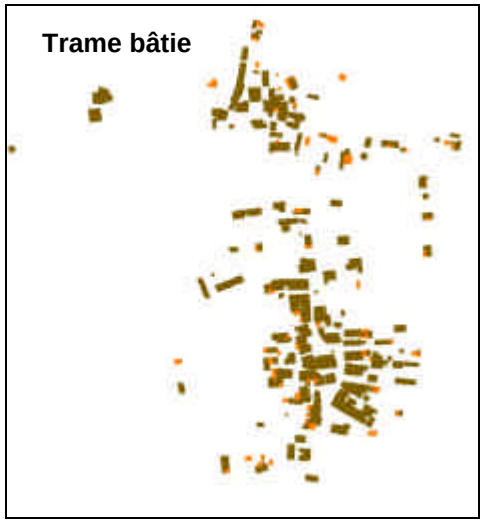
Dans le tissu ancien on note la présence d'habitat à la typologie hétérogène allant de la maison de plein pied à la maison à étage (R+1 ou R+2)

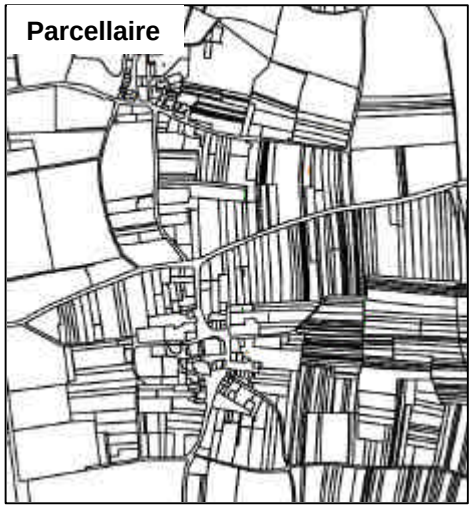
Très peu de ces habitations ont fait l'objet de rénovation et le noyau ancien souffre d'un paysage dévalorisé par le nombre important de logements vacants.

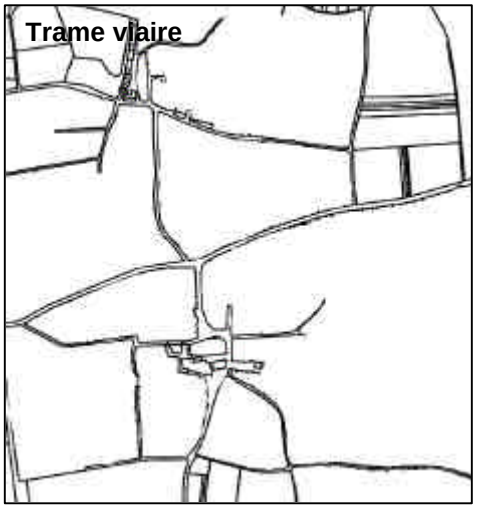
Le réseau viaire est assez dense et permet de desservir en profondeur certaines parcelles (anciens chemins agricoles)

Artigues était autrefois un lieu de passage important. Il faisait le lien entre le bourg de Saint-Laurent et de Pauillac.

ANSEILLAN-MOUSSET







Le hameau de Mousset s'est développé autour de la place du calvaire alors qu'Anseillan ne possède pas de lieu fédérateur autour duquel se forme un ensemble densément bâti faisant office de noyau ancien. Ces deux hameaux se sont développés en retrait de la RD 2 et offrent un parcellaire de petite taille et à géométrie variable. Cependant le tissu urbain est plus lâche, alternant avec des vides et des pleins.

Les vides sont comblés par quelques jardins mais essentiellement par la vigne qui est prégnante.

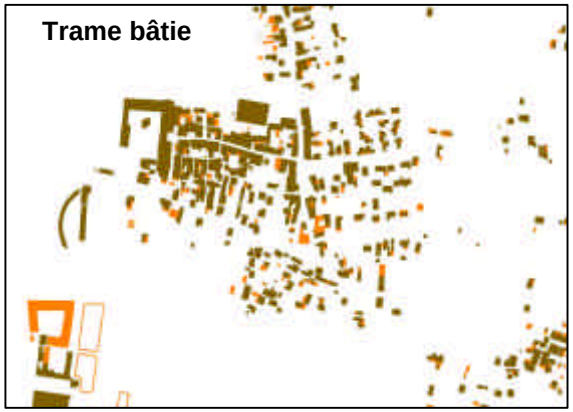
A noter à proximité, la présence du château Lafite Rotschild qui domine Anseillan de l'autre côté de la RD2.

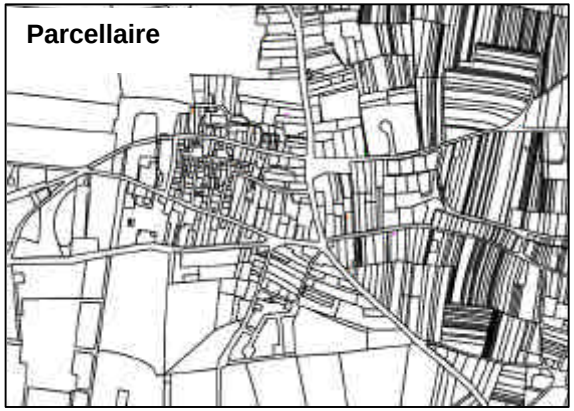
Au même titre que Artigues, les hameaux sont entourés d'un parcellaire en lanière, issu du découpage rural et viticole.

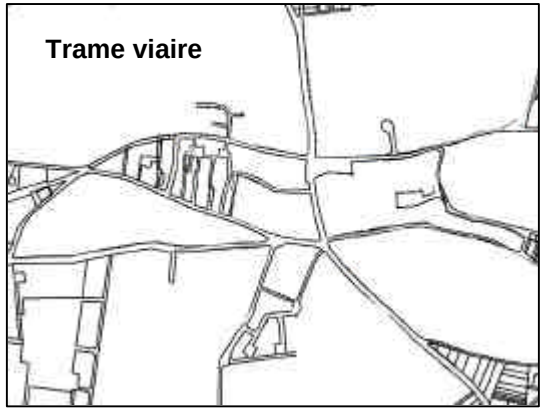
L'armature urbaine (le tracé des voies) d'Anseillan peut être mise en relation avec l'histoire de la propriété foncière du château Lafite qui devaient loger ces ouvriers sur place.

En plus de la place du Calvaire, Mousset compte deux autres espaces publics (place du Troubadour, et place Aliénor)

LE POUYALET







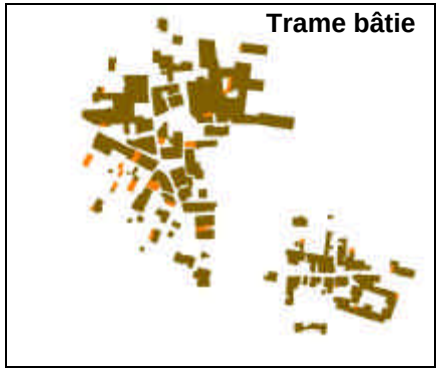
Il représente le hameau le plus développé du territoire communal puisqu'il accueille plus d'une centaine de familles. Il s'est développé sur le plateau et domine Pauillac.

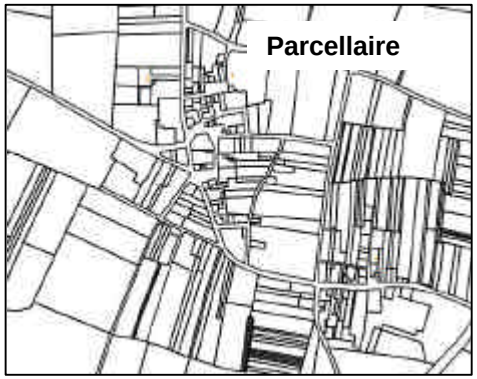
La croissance urbaine de ce hameau a été générée à partir du château Mouton-Rotschild avec un premier noyau urbain autour de la place Jean Saux et le long de la rue Dejean. Dans le noyau ancien le bâti est en règle générale implanté à l'alignement de la rue, et les mitoyennetés sont majoritaires.

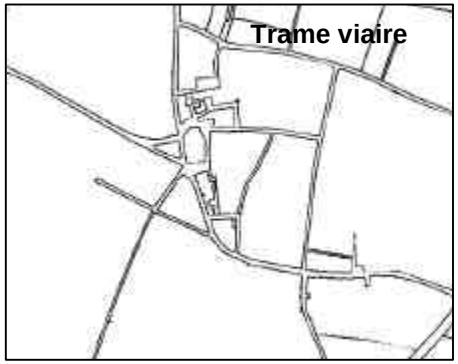
Un second noyau de croissance s'amorce le long de la RD 2, et depuis la place de la République selon un mode linéaire.

Les extensions récentes se situent essentiellement à l'Est de la RD 2 le long de la rue des Hauts Fourneaux où se trouvent quelques lotissements (dont un en création).
On retrouve également une urbanisation groupée au Sud du Pouyalet à Caubet. Il existe peu d'espaces publics sous la forme de place (place de la République, place J. Saux et Bonnefous) d'autant plus que ceux-ci sont actuellement peu qualifiés.

BAGES



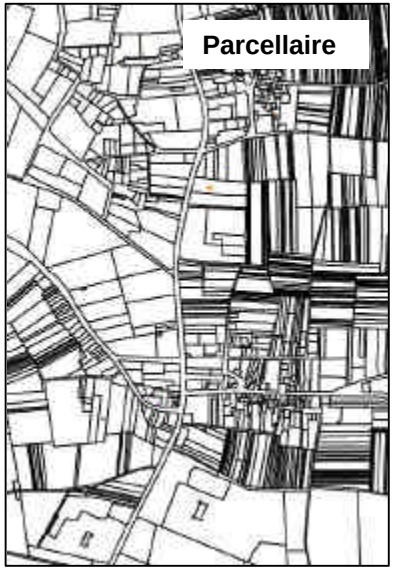


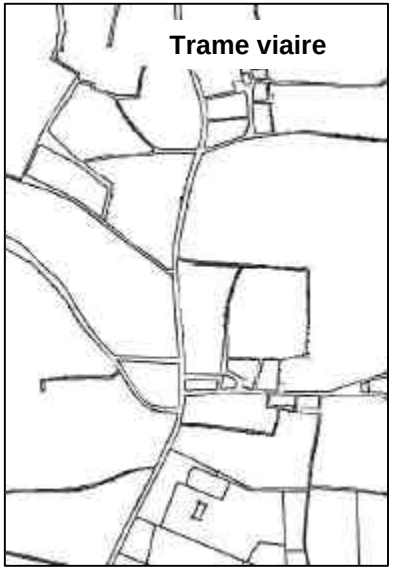


Le hameau de Bages est le hameau le plus proche de la zone agglomérée de Pauillac séparé seulement par les vignes. Il se situe en situation de léger promontoire et domine le quartier de Bouhoubrun au Sud de la ville.
Il se structure autour des châteaux viticoles de Lynch-Bages, la Bécasse et Croizet-Bages. Ces trois domaines ont été, semble-t-il à l'origine de la création du hameau. Ainsi le bâti se rassemble autour des châteaux mais s'articule également autour de quelques places (place Blanchet, place du Sauvignon). Un deuxième noyau s'est formé autour du château Cordeillan-Bages au lieu-dit Lacroix où l'on relève la présence d'une place (place de la Pompe).

Actuellement de nombreuses opérations de restauration sont entreprises sur l'initiative du propriétaire du Château Lynch-Bages qui redonne un second souffle à ce hameau. Quelques logements ont été réhabilités et un nouveau commerce a été créé (boulangerie traditionnelle).

SAINT-LAMBERT – (DAUPRAT-DAUBOS)





Le hameau de Saint-Lambert se divise en deux noyaux urbains avec au Nord Dauprat (petit St-Lambert) et au Sud Daubos (Grand St-Lambert). Ils représentent la porte d'entrée de la commune depuis la RD 2 avec comme seuil d'entrée les châteaux de Pichon Longueville qui marque de leur empreinte le paysage.

Le noyau de Dauprat s'est développé dans un premier temps parallèle à la RD 2, le long de la rue de la Benèze où sont articulées de nombreuses transversales entre la RD 2 et les rues du Dauprat et Berchon multipliant les accès sur un axe très fréquenté.

Le hameau de Daubos s'est structuré le long de la Grand Rue, perpendiculaire à la RD 2. Un espace public existe (place de la salle des fêtes).

On peut noter la présence d'une école à l'Est de la RD 2 ainsi que des logements récents sous forme de petits collectifs à l'architecture soignée.

6.5 La Convention d'Aménagement de Bourg

Une Convention d'Aménagement de Bourg (C.A.B) a fait l'objet d'une étude préalable qui s'est achevée en janvier 2002 par la définition de pistes d'actions.

Les enjeux suivants ont été identifiés:

- valoriser l'identité du centre ville historique, selon un travail significatif sur les espaces publics majeurs et secondaires
- renforcer la qualité du cadre de vie au quotidien (activités économiques, développement local, d'équipements publics)
- sécuriser les déplacements et usages locaux (plan de circulation, organisation du stationnement)
- structurer des liaisons douces en centre ville et vers les équipements publics ou lieux d'habitat proches

A l'issu de cette étude, un calendrier de mise en œuvre des différents aménagements a été établi, au titre des actions retenues par la municipalité :

Il s'agit :

ANNEE 1
- Créer un équipement public en centre-ville : bibliothèque (inaugurée le 22 octobre 2004)

ANNEE 2 :
- Aménager les rues A. Briand et Franklin
- Créer des logements locatifs (ancien presbytère)

ANNEE 3 :
- Structurer la place Delattre de Tassigny

ANNEE 4 :
- Organiser la place Pasteur
- Structurer les rues secondaires : rues Pasteur, Tessier

Ces actions concernent un périmètre restreint du centre-ville (voir carte ci-après) qui s'étend :
- Au sud, la rue Victor Hugo, la rue Clémenceau (jusqu'à la place de la Liberté)
- Au Nord, la rue Ferdinand Buisson, la place Gachet
- A l'Ouest, la rue de Grassi (percée centre-ville)
- A l'Est, l'espace des Quais (non traité)

D'autres actions ont été inscrites sur des délais plus longs à 5 et 10 ans :
- Sécuriser les déplacements et usages locaux (plan de circulation et percée centre-ville)
- Valoriser le secteur de l'Eglise
- Aménager les rues structurantes : la rue Victor Hugo
- Aménager l'axe principal d'accès au centre ville, depuis le sud (rue Clémenceau)

PERIMETRE RETENU POUR LA MISE EN PLACE DES ACTIONS PROGRAMMEES DANS LE CADRE DE L'ETUDE C.A.B

6.6 Les espaces publics

L'étude préalable à la Convention d'Aménagement du Bourg a mis en évidence le manque d'attractivité des espaces publics. Les actions d'aménagements inscrites dans le cadre du C.A.B vont permettre de requalifier ces espaces fédérateurs tels que la place De-Lattre-de-Tassigny, la place Gabriel Gachet et la place Pasteur.

Cependant, l'espace public emblématique des quais devra faire l'objet également d'une opération de requalification, en accompagnement du plan global d'aménagement du centre-bourg.

Encombrement des trottoirs par le mobilier urbain sur les quais

Place Pasteur

Place Gabriel Gachet

Place De-Lattre-de-Tassigny

Place de l'église : un espace dévolu au stationnement

Les quais : des espaces publics appropriés par ses habitants

Rue Corneille : un traitement différencié de l'espace public

Place du Marché : un lieu très animé autour de sa halle

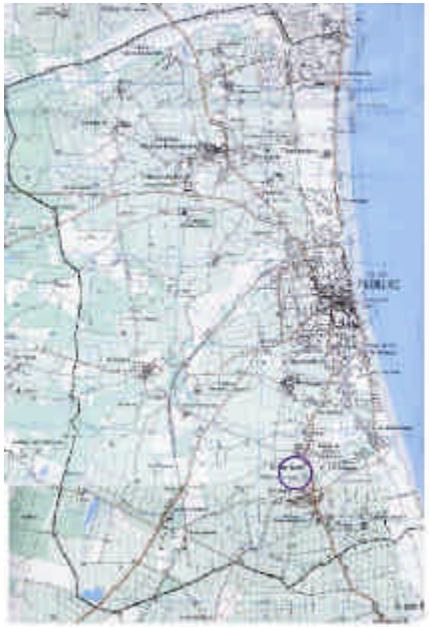
La Gare : un espace public peu qualifié

Un mobilier urbain hétérogène

Place de la Liberté : « perturbée » par l'image routière du carrefour qui la jouxte

La vigne et l'espace public

6.7 Pauillac et ses domaines viticoles



Château Fonbadet

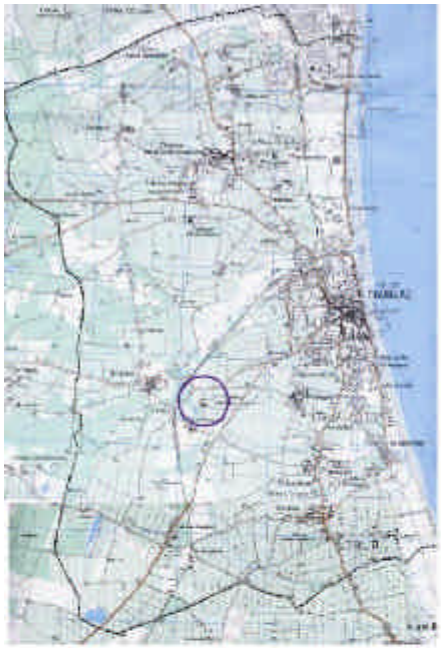
Localisation

Le Château Fonbadet se situe à proximité du hameau St-Lambert.

Le vignoble

Le terroir de Fonbadet est formé de trois entités distinctes. La première, la plus au nord, est mitoyenne de Mouton-Rothschild, la deuxième, située dans le secteur de Pauillac même, est contigüe à Lynch-Bages, la troisième, sur Saint-Lambert, voisine avec Pichon-Longueville-Baron et Latour.

-Taille du vignoble : 20 ha
-Encépagement : Cabernet Sauvignon 60%, Merlot 20%, Cabernet Franc 15%, Petit Verdot et Malbec 5%.
-Densité: 10 000 pieds/ha
-Production : 34 000 caisses soit 380 000 bouteilles



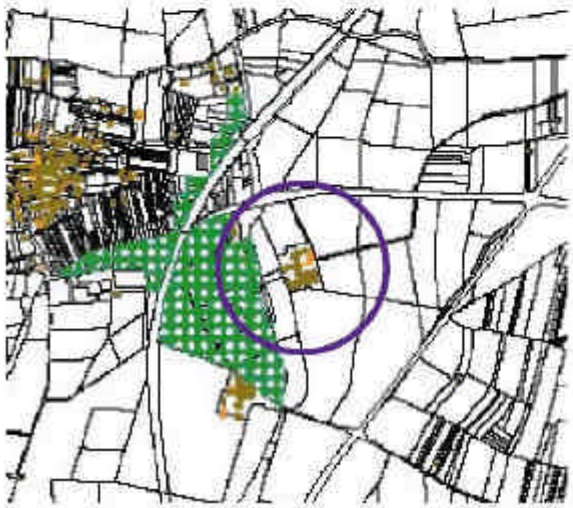
Château Grand Puy Lacoste

Localisation

Le domaine se situe à l'Est du hameau d'Artigues, entre la voie ferrée et la RD 206.

Le vignoble

Cinquième cru classé en 1855.
Les deux principaux ensembles parcellaires ne comprennent que deux variétés de cépages, Cabernet Sauvignon et Merlot, ce qui et assez rare pour l'appellation et même pour l'ensemble du Médoc. Le domaine est constitué d'une forte proportion de vieilles vignes.



-Taille du vignoble : 50 ha
-Encépagement : Cabernet Sauvignon 75%, Merlot 25%
-Densité : 10 000 pieds/ha
-Production : 216 000 bouteilles

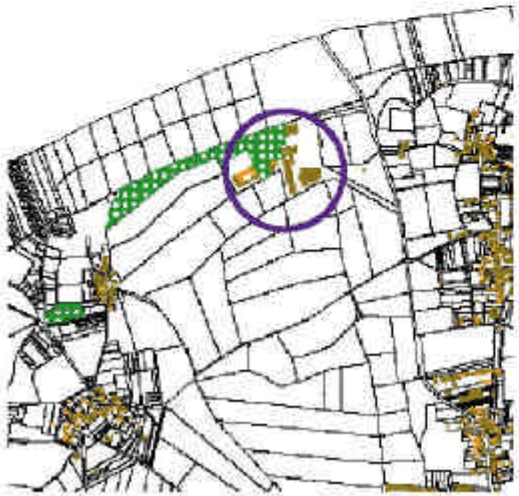
Château Lafite-Rothschild

Localisation

Le Château de Rotschild se situe au Nord du territoire communal, aux abords de la RD 2 qui offre une perception visuelle intéressante sur le parc et le château. Cet ensemble majestueux s'inscrit au sein d'un écrin de verdure, entre les Espaces Boisés Classés, le Parc et le marais de Breuil.

Le vignoble

Premier cru classé en 1855 et 1973 , ce Pauillac est mondialement reconnu.
Le domaine viticole se situe en majorité autour du château.
Le vignoble principal, situé à une altitude oscillant entre 10 et 25 mètres, s'étend sur un sol composé d'une épaisse couche de graves garonnaises laissant affleurer dans les points les plus bas du vignoble une couche de calcaire.
L'âge moyen du vignoble se situe autour de 40 ans et les rendements sont limités à 20 hl/ha.



-Taille du vignoble : 90 ha
-Encépagement : Cabernet Sauvignon 70%, Merlot 15%, Cabernet Franc 13%, Petit Verdot 2%.
-Densité : 7500 pieds/ha
-Production : 420 000 bouteilles dont un tiers de second vin (Les Carruades de Lafite).

Le Château

Le Château est classé au titre des Monuments Historiques.
Le château surplombe un vaste jardin à la française constitué de lacs et fontaines.

Château Latour

Localisation

Le Château Latour se situe au Sud-Est de la commune, sur une croupe limitée au nord et au sud par des ruisseaux, et à l'est par des terres de " palus " du bord de la Gironde.

Le vignoble

Premier cru classé en 1855 et 1973.
Dominant l'estuaire de la Gironde, le domaine est centré autour du château. Le cœur du vignoble est constitué de 47 hectares de vieilles vignes.

-Taille du vignoble : 65 ha
-Encépagement : Cabernet Sauvignon 80%, Merlot 15%, Cabernet Franc 4%, Petit Verdot 1%.
-Densité: 10 000 pieds/ha
-Production : 34 000 caisses soit 380 000 bouteilles

Château Mouton-Baron Philippe

Localisation

Le Château se situe entre le hameau de Pouyalet et la RD 205.
Ce château atypique présente un parc de qualité.
Le Club Mouton est réservé à l'accueil des visiteurs, en face du Château.

Le vignoble

Premier cru classé en 1973.
L'âge moyen du vignoble est de 45 ans.

-Taille du vignoble : 82 ha
-Encépagement : Cabernet Sauvignon 77%, Merlot 11%, Cabernet Franc 10%, Petit Verdot 2%
-Densité : 8500 pieds/ha
-Production : 300 000 bouteilles environ

Château Mouton-Rothschild

Localisation

Le domaine se situe en limite du hameau de Pouyalet, au Nord de la commune.

Le vignoble

Le plateau de Mouton, situé à une altitude de 25 mètres, est constitué de graves günziennes, grosses, denses, mêlées d'oxydes de fer et de certains sels qui confèrent à ce terroir une potentialité exceptionnelle.
Partie intégrante du Château Lafite, le domaine Mouton-Rothschild ne s'en distingue qu'au XVIII ème siècle.

-Taille du vignoble : 75 ha
-Encépagement : Cabernet Sauvignon 80%, Cabernet Franc 10%, Merlot 8%, Petit Verdot 2%.
-Densité : 8500 pieds/ha
-Production : 400 000 bouteilles (dont 14 400 de vin blanc)

Château Pichon-Longueville

Localisation

Le Château Pichon-Longueville se situe au Sud du hameau de Daubos. Le domaine est implanté aux abords de la RD 2, en limite de l'espace boisé classé.

Le vignoble

Deuxième cru classé en 1855.
Le vignoble actuel s'étend sur un peu plus de 75 hectares. Le sol est composé de belles graves profondes.
Comme pour beaucoup de crus classés, la proximité de la Gironde modère les amplitudes de température préjudiciables à la vigne.

-Taille du vignoble : 75 ha
-Encépagement : Cabernet Sauvignon 45%, Merlot 35%, Cabernet Franc 12%, Petit Verdot 8%
-Densité : 9000 pieds/ha
-Production : 432 000 bouteilles

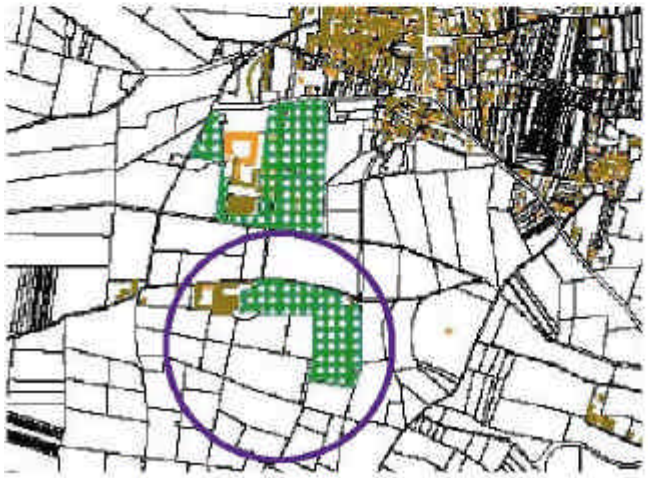
Château Pontet Canet

Localisation

Le domaine de Pontet Canet possède de beaux chais typiquement médocains. Comme le château, les plus vieux vins datent de la fin du XVIIe siècle.

Le vignoble

L'origine du vignoble remonte au début du 18ème siècle.
Ce domaine s'étend sur 120 ha de croupes graveleuses dont certaines culminent à près de 30 mètres d'altitude. La topographie laisse présager l'extraordinaire potentiel de qualité de ce vignoble de 81 ha.



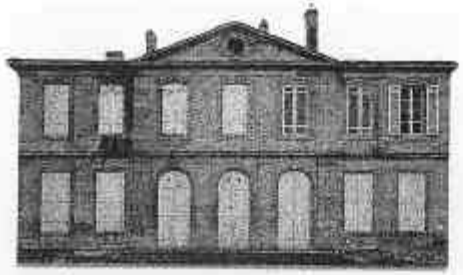
-Taille du vignoble : 81 ha
-Encépagement : Cabernet Sauvignon 60%, Merlot 33%, Cabernet Franc 5%, Petit Verdot 2%
-Densité : 9000 pieds/ha
-Production : 25000 caisses et 5000 caisses de second vin, les Hauts de Pontet

6.8 Le patrimoine de Pauillac

Les illustrations et textes ci-dessous sont extraits de l'ouvrage « Le Patrimoine des Communes de la Gironde » aux éditions Flohic.

CHÂTEAU CORDEILLAN-BAGES
Vers les XVII^e et XVIII^e siècle
Calcaire
Cordeillan 33340240

Située à proximité de châteaux prestigieux – Latour, Lafite, Mouton-Rothschild… –, cette chartreuse est rénovée en 1989. Elle abrite désormais un hôtel et l'École du Bordeaux, qui propose des formations aux professionnels comme aux amateurs. La décoration des chambres de l'hôtel est réalisée par Pierre-Yves Rochon.



ANCIEN PRESBYTÈRE
De 1784 à 1787 et de 1935 à 1937
Calcaire
2, place Gachet 33340207

De 1935 à 1937, le presbytère est transformé en église car le toit de celle-ci menace de s'effondrer. Il a également servi d'hôpital.

ANCIENNE ABBAYE
Vers le XVIII^e siècle
Calcaire
Château Saint-Mambert 33340235

Fondée entre le VII^e et le VIII^e siècle, l'église de Saint-Maubert, appelée ensuite Saint-Mambert puis Saint-Lambert, est une cure annexe de Saint-Julien. Elle est vouée à saint Mamert, évêque de Vienne (Isère) au V^e siècle et inventeur de la cérémonie des Rogations. La paroisse est annexée par Pauillac vers 1706. Ces arcades rappellent l'emplacement de l'église. La propriété mitoyenne était l'ancien presbytère, composé d'un parc, d'une écurie, d'une étable, d'une grange et d'un chai.

Le cimetière primitif était situé autour de l'église. Au XVII^e siècle, il est enclos de murs afin que le bétail ne puisse plus y entrer. Au cours des travaux sont découvertes trois tombes anciennes, dont l'une est sans doute celle d'un grand personnage. Devenu trop petit, le cimetière présente, à la fin du XVIII^e siècle, des dangers pour l'hygiène des habitations situées à proximité. Il est alors transféré dans un pré de l'ancien curé.

TOUR
Première moitié du XVI^e siècle
Château Latour 33340218

La première tour est construite en 1331 par Gaucelene de Castillon, qui a obtenu l'autorisation de Pons de Castillon. Passée à Bertrand de Monferrand, qui soutient les Anglais pendant la guerre de Cent Ans, la forteresse est prise par les Français en 1378. Les Anglo-Gascons la récupèrent, mais elle est finalement rendue aux Français en 1455, après la bataille de Castillon.

CHÂTEAU LAFITE-ROTHSCHILD
Avant 1680
Le Pouyalet 33340234

Siège d'une ancienne seigneurie médiévale, ce château appartient en 1680 à Jacques de Ségur, grand-père du marquis Nicolas Alexandre de Ségur. Devenu propriété nationale à la Révolution, il est vendu le 25 fructidor an V (12 septembre 1797) au citoyen « batave » Jean de Witt. En 1818, il est acheté par Barbe-Rosalie Lemaire, épouse Vanlerberghe, pour un million de francs. Elle le cède au même prix à sir Emmanuel Scott en 1821. En 1868, le baron James de Rothschild l'acquiert pour la somme de 4 800 000 francs à la barre du tribunal de Paris. *(façades, toitures I. S. M. H. 1989)*

CHÂTEAU BATAILLEY
XVIII^e siècle
Calcaire 33340237

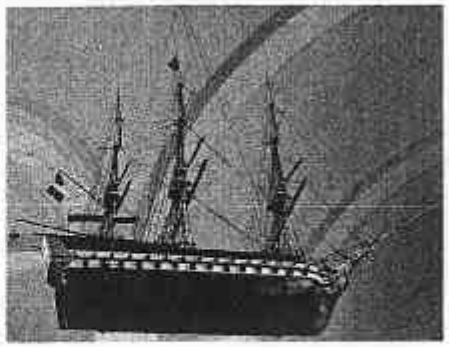
Selon la tradition locale, le nom du château viendrait d'un combat qui se serait déroulé à cet endroit entre Talbot et Dunois, pendant la guerre de Cent Ans. Au XVIII^e siècle, le domaine appartient aux Saint-Martin. Il est acheté en 1818 par Daniel Guestier, qui modernise et agrandit l'exploitation. À sa mort en 1847, les 39 hectares de la propriété sont mis en adjudication. Trois de ses héritiers rachètent le domaine en 1849. Acquise par deux frères, Marcel et Francis Borie, en 1929, la propriété est partagée en 1942. Marcel Borie conserve le château et le cœur du domaine, qu'il transmet à son gendre, Émile Castéja.

CHÂTEAU PICHON-LONGUEVILLE-COMTESSE-DE-LALANDE
Deuxième quart du XIX^e siècle
Calcaire
Saint-Lambert 33340243

Dès 1841, Virginie de Pichon-Longueville, comtesse de Lalande, commande un château à l'architecte bordelais Dupbot. À l'intérieur de la tour se trouve un escalier à vis en pierre du Blayais. En 1923, la propriété est achetée par deux frères, Édouard et Louis Miailhe, qui possèdent déjà le château Siran à Labarde. En 1978, May-Eliane Miailhe, fille d'Édouard, hérite du château. Une partie du vignoble se trouve sur la commune de Saint-Julien.

EX-VOTO
XIX^e siècle
Bois
Église Saint-Martin 33340219

Au centre de la nef est suspendue la maquette du *Saint-Clément*, bateau de guerre de la fin du XVIII^e siècle. Elle est offerte le 23 novembre 1836 par les pilotes de Pauillac « pour honorer la mémoire de saint Clément, pape et patron des marins pilotes, lamaneurs et aspirants de la station de Pauillac, tous catholiques ». Cette maquette est restaurée en 1877, puis en 1996 par Jean Brieu.



ÉGLISE SAINT-MARTIN
De 1824 à 1829
Architecte : Corcelle
Place du Maréchal-Foch 33340218

Cet édifice est construit avec les matériaux de l'ancienne église devenue trop petite, et avec ceux de l'église Saint-Mambert de Rignac, dédiée à sainte Radegonde et située à Saint-Lambert. L'architecte bordelais Corcelle s'est inspiré de l'art grec très à la mode au XIX^e siècle. À l'intérieur de l'église, un retable du XVII^e siècle représente sainte Radegonde, reine des Francs, venant au secours des pèlerins et des pauvres. Le buffet d'orgue est construit au XIX^e siècle par le Bordelais Commaille.

POSTE
Vers 1784 33340208

L'actuelle poste est installée dans les communs de l'ancien presbytère. Le 9 novembre 1867, la receveuse des postes de Pauillac demande le transfert de son bureau. Le 2 décembre 1878, le bail est signé avec la poste et les télégraphes.

BAS-RELIEF
Première moitié du XVIIe siècle
Calcaire
Château Latour
Saint-Lambert 33340233

Au début du XIVe siècle, la paroisse de Saint-Maubert, devenue aujourd'hui Saint-Lambert, est divisée en plusieurs parcelles dont certaines appartiennent aux Castillon. Leur domaine passe par héritage à Bertrand de Monferrand, partisan des Anglais, puis en 1455 à Charles d'Albret, qui soutient le roi de France. Divisé en plusieurs seigneuries, le domaine est réunifié en 1595 par Arnaud de Mullet, qui rachète toutes les parts. En 1595, la propriété est achetée par François Chaveneau. Sa nièce, qui en hérite, épouse en 1695 Alexandre de Ségur. Ce dernier acquiert également Lafite en 1716.

CHÂTEAU
PICHON-LONGUEVILLE-BARON
Troisième quart du XIXe siècle
Calcaire
Saint-Lambert 33340241

Composé de 30 hectares de vignes, ce château est appelé à l'origine « La Baderne ». La branche des barons de Longueville est fondée par Jacques-François de Pichon, qui épouse en 1694 Thérèse des Mesures de Rauzan. En 1840, la propriété de Pichon-Longueville est partagée entre les 3 enfants du baron Joseph. Ils exploitent ensemble le domaine pendant quelques années, mais ce dernier est finalement séparé pour former deux châteaux, Pichon-Longueville-Baron et Pichon-Longueville-Comtesse-de-Lalande.

TOUR DE L'ASPIC
Milieu du XIXe siècle
Calcaire 33340227

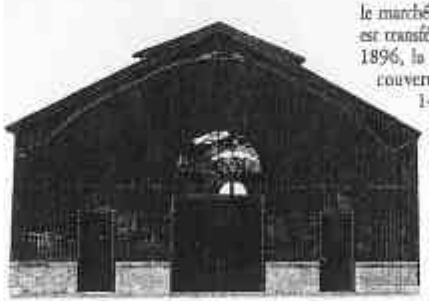
Ce type de tours, fréquent en Médoc, permet aux propriétaires et aux chefs de culture de surveiller les équipes pendant leur travail. Le rez-de-chaussée sert de remise pour les outils, et offre un refuge aux ouvriers en cas de pluie. Cette tour est construite par Anne-Françoise Averous, qui possède le château Averous, aujourd'hui appelé Haut-Batailley. Elle est surmontée d'un dôme et d'une Vierge foulant aux pieds une vipère, symbole du Mal.

PUITS
Vers le XIXe siècle
Calcaire
Milon 33340238

Ce puits orné d'une croix se trouvait à l'origine près dans un portail. À l'arrière, dans le marais, se trouve un lavoir. La maison, située dans le domaine de l'abbaye de Vertheuil, aurait abrité des religieux.

MAIRIE
Vers 1880
Calcaire
Quai Antoine-Ferchaud 33340204

Cet édifice est construit sur les débris laissés par la démolition de l'immeuble d'Antoine Ferchaud, le 19 avril 1866. Le projet est adopté le 14 novembre 1876, puis présenté pour accord. Exemple typique de l'architecture « parlante », ce bâtiment est orné du blason de la ville, sur le fronton triangulaire, de nombreuses grappes de raisin et d'un décor floral.



MARCHÉ COUVERT
1896
Métal et brique
Rue de la République 33340206

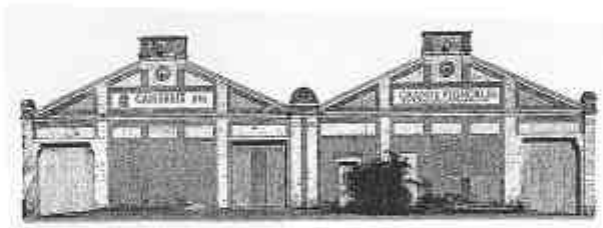
Jusqu'en 1895, le marché se tient place de l'Église. Le 1er janvier 1896, le marché des denrées non-périssables est transféré place Carnot. Le 8 février 1896, la construction d'un marché couvert de 35 mètres de long et 14 mètres de large, d'une superficie de 490 m², est proposée. Sa mise en service est effectuée le 1er janvier 1897. À partir de 1947, des modifications de la structure sont réalisées pour créer une salle des fêtes. À l'origine, la halle est constituée de bois et d'une structure métallique mais, après une restauration, le bois est remplacé par de la brique « de broch ».

TONNEAU
XIXe siècle
Calcaire
Rue Lucien-Tysseire 33340230

Ce tonneau indique que cette maison est celle d'un négociant en vins.

GROTTE
1897
Artigues 33340334
Anne-Françoise Averous fait construire cette réplique de la grotte de Massabielle, à Lourdes, où la Vierge est apparue à Bernadette Soubirous en 1858. Afin que les pèlerins puissent boire de l'eau de Lourdes, elle adresse chaque année au chapelain de Lourdes un fût de son vin de Haut-Bages. Ce dernier lui renvoie le fût rempli d'eau de Lourdes. Après la mort d'Anne-Françoise Averous en 1907, le sanctuaire est acheté par Antoine Vialard puis par le curé de Pauillac. En 1927, le curé en fait don à l'association diocésaine de Bordeaux. À l'entrée de la grotte, une inscription indique : « Allez boire à la fontaine et vous y laver les mains - Février 1858 ».

ÉCOLE DE MOUSSET
Vers 1900
Le Pouyalet 33340343
Dès la fin du XIXe siècle, Pauillac possède une école maternelle, une école de filles et une école de garçons. En 1907, 257 élèves sont inscrits à l'école communale de garçons. Elle est agrandie en 1909 et 1910, pour près de 7 000 francs de travaux. L'agrandissement de l'école des filles étant également nécessaire, le conseil municipal décide en 1911 d'acquérir un terrain pour y installer un nouvel établissement. En 1913, la mairie souscrit un emprunt de 112 000 francs auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour la construction de l'école. Les travaux étant cependant ajournés, l'emprunt ne peut être réalisé. Une école maternelle est également créée à Trompeloup en 1909, sur un terrain donné par les Rothschild.



HANGAR
XIXe siècle
Brique et pierre
Trompeloup 33340328
Ancienne gare maritime, ce hangar est aujourd'hui occupé par une entreprise. L'appontement public de Pauillac était autrefois relié à la ligne d'intérêt général de Bordeaux - Le Verdon, appartenant à la compagnie du Médoc. Une halle aux voyageurs se trouvait à la jonction des deux réseaux.

CINÉMA
Début du XXe siècle
Calcaire
12, quai Forchaud

Le 26 mai 1906, le préfet de la Gironde autorise par arrêté le maire de Pauillac, monsieur Elissagaray, président du Conseil de direction de la Caisse d'Épargne, à faire ériger un hôtel destiné à abriter la Caisse d'Épargne. Au début du XXe siècle, ce bâtiment sert de salle des fêtes et des banquets. Malgré un projet destiné à en faire une salle de spectacle en 1939, il est détruit en 1942 au cours de la projection d'un film par les troupes d'occupation.

MONUMENT AUX MORTS
Vers 1921
Sculpteur : Gaston Leroux
Bronze 33340331
En 1919, le conseil municipal lance une souscription pour l'implantation d'un monument aux morts. Le 21 décembre 1921, il est décidé de l'élever sur la place Gabriel-Gachet, ancien curé de Pauillac.

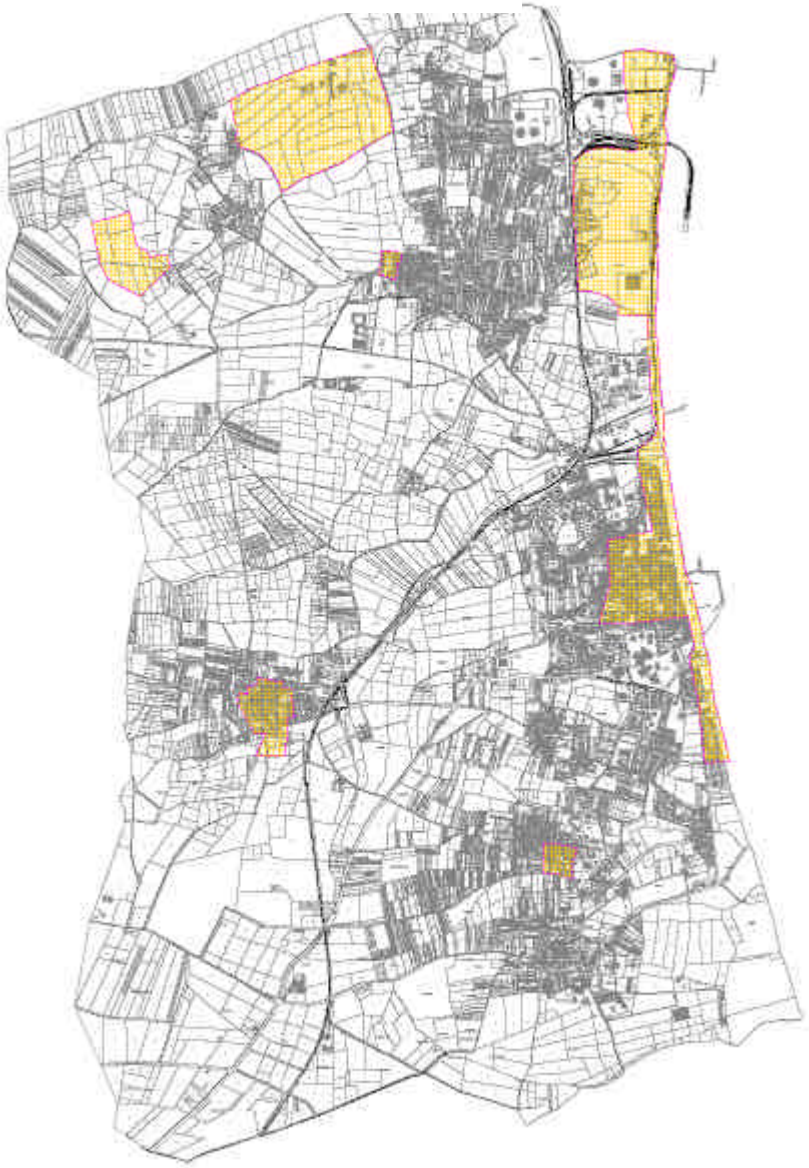
ÉTOILE, EMBLÈME DES ROTHSCHILD
XXe siècle
Calcaire et métal
Château Mouton-Rothschild 33340345
Cette étoile a une double fonction. Elle montre l'appartenance de la famille Rothschild à la religion juive, et sert de point de départ à une mise en scène de l'espace et des jardins à la française, qui mène vers le musée et vers le château. Selon la tradition, cette étoile était à l'origine en or. Dérobée, elle aurait été retrouvée, puis mise dans un coffre pour être remplacée par cette étoile dorée à l'or fin. Compris à l'origine dans la seigneurie de Lafite, Mouton appartient aux Ségur. Passé à la famille de Brane, le domaine est vendu en 1830 à Isaac Thurer, puis au baron Nathaniel de Rothschild.

6.9 Zones archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles a relevé un certain nombre de sites archéologiques d'intérêt sur le territoire communal. Ces secteurs, portés de la connaissance de la commune sont représentés ci-dessous ainsi que dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine ».

Pauillac – Zones archéologiques



CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Milieu physique : une commune marquée par la présence de la Gironde

La commune de Pauillac s'étend sur 2274 ha sur la rive gauche de l'estuaire de la Gironde. Elle appartient à la presqu'île du Médoc, réputée pour son prestigieux vignoble, qui a pu s'y installer grâce au climat favorable et à la nature du sol.
Marquée essentiellement par la vigne, la commune possède pourtant une grande richesse de paysages dus à la présence de l'eau.

1.1 Un climat propice à la culture de la vigne

La Gironde atteint quinze kilomètres de large au niveau de Pauillac. La présence de l'eau à proximité du vignoble permet de tempérer le climat et protège ainsi les collines viticoles de la canicule et du gel.

1.2 La nature du sol définit la répartition de la végétation

La majeure partie du territoire repose sur des graves charriés par la Garonne depuis les Pyrénées et déposés sur ses anciennes terrasses alluviales. Ces graviers calcaires confèrent au sol des propriétés de drainage naturel favorable au développement de la vigne. Des marais littoraux au sol hydromorphe occupent les zones basses du territoire. Enfin, la limite ouest de la commune est marquée par la présence d'un sol sablo-argileux caractéristique des Landes médocaines.

1.3 Un réseau hydrographique dense

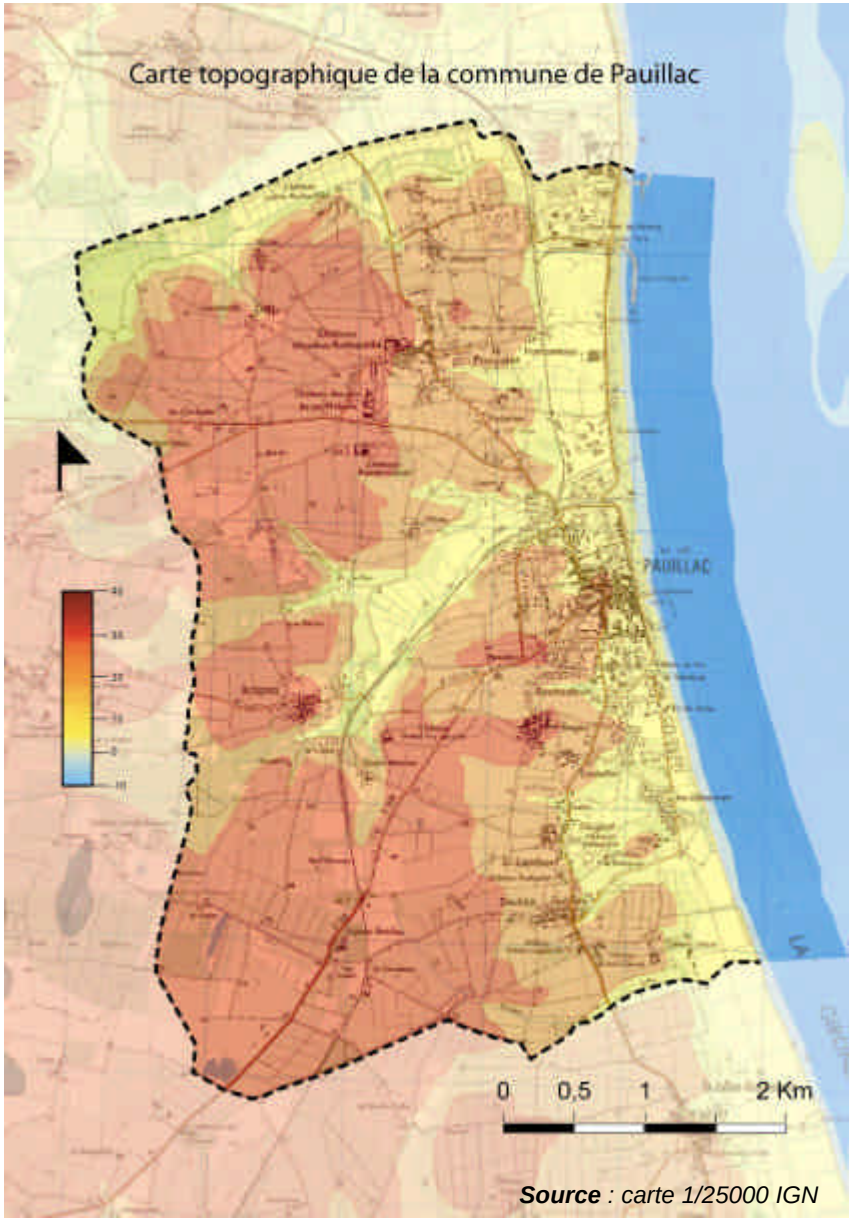
La commune de Pauillac est implantée sur le bassin versant du centre Médoc. Elle est parcourue par un réseau hydrographique dense. Deux cours d'eau s'élargissent en marais aux abords de la Gironde : le chenal du Gaët et la jale du Breuil qui se prolonge par le chenal du Lazaret. Le ruisseau de Juillac marque la limite sud de la commune.
Les marais sont des espaces de transition entre la terre et l'eau. Ces zones présentent de fortes potentialités biologiques et sont essentielles à l'équilibre écologique et à la qualité des eaux de la Gironde. Elles sont cependant sensibles aux rejets effectués dans les fossés annexes et aux pollutions du sol.

Appartenant au bassin versant de la Garonne, la commune de Pauillac est concernée par le SDAGE du Bassin Adour-Garonne approuvé par arrêté du Préfet Coordinateur du Bassin du 6 août 1996. En particulier, les mesures A du SDAGE prévoient la protection et la gestion des milieux aquatiques et littoraux. A ce titre, les marais sont considérés comme des milieux aquatiques remarquables (« Zones Vertes ») et devront faire l'objet d'une attention particulière.

De même, l'estuaire de la Gironde, voie de passage obligatoire des poissons migrateurs, est considéré comme axe majeur prioritaire (« Axes Bleus ») pour la mise en oeuvre des programmes de restauration des poissons grands migrateurs du bassin Adour-Garonne.

1.4 Un relief vallonné

Située en bordure d'estuaire, Pauillac possède un relief peu marqué aux altitudes faibles (0 à 25 m). La partie ouest présente un relief ondulé. Les croupes graveleuses, aux limites dessinées par les cours d'eau, descendent en pente douce jusqu'aux rives de la Gironde. Elles offrent de nombreux points de vue sur les zones basses comme la Gironde et les zones humides.



***Source** : carte 1/25000 IGN*

II. Analyse paysagère : les paysages viticoles

Le territoire communal bénéficie de terres de qualité qui ont permis l'implantation de vignobles de renommée.
La commune est marquée par l'omniprésence de la vigne qui offre des paysages ordonnés.

2.1 Un paysage particulier

Les graves, la terre, les ceps de vignes nus, forment un paysage aride qui contraste avec l'élément eau très présent sur le territoire à travers l'Estuaire de la Gironde, les jalles, les ruisseaux, les chenaux, les fontaines des parcs privés.

2.2 L'omniprésence de la vigne

La vigne est prégnante. Des grands espaces vallonnés aux plus petites parcelles, la vigne représente un élément fortement identitaire, caractère exceptionnel de cette région. Si dans bien des communes la pression urbaine s'exerce au détriment des espaces à vocation agricole, ici, la viticulture est une richesse préservée et valorisée. Les paysages en témoignent. Cette « pression viticole » structure le territoire, maîtrise l'urbanisation, limite la présence de friches et repousse les limites des espaces boisés. Peu visible depuis le centre, l'espace viticole offre des points de vue intéressants sur Pauillac depuis les plateaux.

2.3 Une imbrication vigne-ville : la vigne périurbaine

Les parcelles plantées en vigne créent des avancées au sein des espaces urbanisés et s'intercalent entre les constructions, parfois même au détriment des espaces publics (trottoirs essentiellement). Les limites entre espace urbanisé et espace viticole sont nettes.

2.4 Un paysage ordonné

Ces espaces viticoles sont marqués par le caractère anthropique. L'homme a dessiné ces paysages qui donnent aux coteaux et plateaux un aspect « peigné » par les raies de vignes qui s'étendent à perte de vue.

Ces espaces entretenus valorisent l'image de la commune. Ce caractère rigoureux du paysage viticole peut s'apparenter à l'aspect droit et régulier des jardins à la française que l'on retrouve autour des châteaux ponctuellement au cœur du territoire communal.

Les rangs de vignes forment une unité mais présentent également une certaine diversité dans leur implantation : terre caillouteuse, terres sableuses, pelouses.

2.5 Un patrimoine exceptionnel

On ne peut étudier l'espace viticole sans prendre en compte les vastes domaines, les châteaux, les chais, qui représentent un patrimoine de qualité.
Ces bâtisses sont imposantes et représentent des points d'appel visuels dans le paysage.
Leurs parcs et jardins forment des oasis de verdure au cœur des espaces viticoles.

Quelques cabanes de vigne ponctuent les parcelles et témoignent de l'activité viticole passée.

Les hameaux représentent un patrimoine agricole et architectural d'intérêt. Ils recèlent souvent d'éléments du petit patrimoine, tels les puits, les croix…

III. Analyse paysagère : les zones humides

On note la présence de deux zones humides majeures sur la commune : le marais du Breuil et la zone humide du Gaët. Elles sont inféodées à un cours d'eau de petite taille, la jalle du Breuil pour le premier et le chenal du Gaët pour le second. Elles occupent les zones basses du territoire.

3.1 Un paysage verdoyant

Ce sont des espaces fortement boisés. La ripisylve qui borde les cours d'eau, souligne le fond de vallon et indique la présence de l'eau. Des alignements d'arbres et des bosquets alternent avec de larges prairies, créant ainsi un espace verdoyant semi-ouvert, où règne une ambiance calme et feutrée. L'intimité de ces lieux est renforcée par leur position en contrebas des coteaux viticoles.

3.2 Un espace fortement agricole

Les prairies sont entretenues par le bétail, assurant ainsi le maintien de ces espaces ouverts. Elles possèdent une grande richesse floristique. On trouve en particulier des prairies à Orchidées et à Jacinthe romaine dans les marais du Breuil.

On note la présence de peupleraies qui contrastent avec les autres boisements par l'importance de la masse boisée et par la régularité des plantations. Cependant le rythme créé par l'alignement des troncs rappelle celui des rangs de vigne.

3.3 Des espaces naturels peu valorisés

Malgré leur fort intérêt paysager, on constate un manque de mise en valeur de ces zones. On remarque en particulier la présence de dépôt de matériaux et d'une zone artisanale au bâtiment peu intégré près de la voie ferrée sur la zone humide du Gaët. Par ailleurs les fossés en liaison avec ses zones humides ne sont pas toujours bien entretenus.

IV. Analyse paysagère : les espaces boisés de la limite ouest

Ils occupent les sols sableux de la commune et sont assez restreints. Ils forment une barrière visuelle qui marque la limite ouest de la commune. Ils appartiennent à la forêt landaise qui s'étend à l'ouest de la commune et sont constitués essentiellement de pins. Ils ont donc un rôle identitaire dans l'appartenance de Pauillac au Médoc. Ces espaces contrastent fortement avec les vignobles par leur aspect sauvage, non ordonné.

Certains de ces espaces sont fortement dégradés. Entre les Carruades et Artigues la route traverse un vallon boisé où l'on remarque la présence de décharges sauvages.

dépôts d'ordures dans une ancienne gravière

V. Analyse paysagère : les bords de Gironde

Pauillac est la seule ville accolée à la rive gauche de l'Estuaire de la Gironde. Cette position privilégiée lui conféra jusqu'au 18ème siècle un rôle majeur dans le commerce maritime. Cependant depuis le développement du vignoble médocain, le port a perdu de son importance et n'est utilisé aujourd'hui qu'en tant que port de plaisance.

5.1 Une ouverture privilégiée sur l'estuaire

Les bords de Gironde sont limités à l'Ouest par les éléments urbains (façades, bâtiments industriels…). Le regard est alors dirigé vers l'estuaire. Depuis la rive, on perçoit l'île de Trompeloup et l'île de Patiras, dominées par leur phare, et plus au sud, l'île Bouchaud et l'île Beychevelle. Aucune liaison n'existe pour l'instant depuis la rive vers les îles. La rive opposée est fortement marquée par la présence de la centrale nucléaire du Blayais.

La RD2E longe les bords de Gironde sur tout le territoire et permet de découvrir les différentes séquences urbaines qui se succèdent. On peut définir trois séquences qui diffèrent par leur anthropisation. Du nord au sud on trouve : les bords de Gironde industrialisés, l'espace portuaire et enfin les bords de Gironde « naturels ».

5.2 L'espace portuaire

L'espace portuaire est limité à l'Ouest par les hautes façades homogènes de la ville. Ceci le sépare visuellement du reste de la ville. Le port a aujourd'hui un rôle touristique et accueille des bateaux de plaisance. Les quais sont bordés d'une imposante allée de Platanes qui sert d'espace de stationnement. Cela forme un espace public peu lisible dont la fonction est mal définie, où cohabite stationnement, cheminement piéton, espace de repos et peu lisible. Les abords du port sont peu mis en valeur. Cependant, la Charte paysagère et environnementale de l'estuaire de la Gironde prévoit sa mise en valeur au travers d'un plan-guide, effectif depuis le 15 avril 2005.

5.3 Les bords de Gironde industrialisés

L'entrée dans cette séquence est marquée par la présence de la station d'épuration et d'un site d'extraction de matériaux situés sur la zone de contact entre le chenal du Gaët et la Gironde. Ils masquent les vues sur la Gironde et sur la zone humide du Gaët.
La route est encadrée par une allée de platanes depuis les quais jusqu'au port pétrolier. Elle est bordée à l'ouest par la ZA de Trompeloup puis par l'ancienne raffinerie Shell. Les bâtiments et les imposants réservoirs, par la multiplicité de leurs formes et de leurs couleurs créent un paysage hétérogène et complexe, contrastant fortement avec les bords de l'eau. Ils sont par ailleurs visibles depuis de nombreux points du territoire. Ils constituent un point d'appel qui indique la présence de la Gironde tout en masquant sa perception.
Entre les deux sites, un espace plus « naturel », laisse percevoir la Gironde et crée un espace de respiration.

Site SHELL

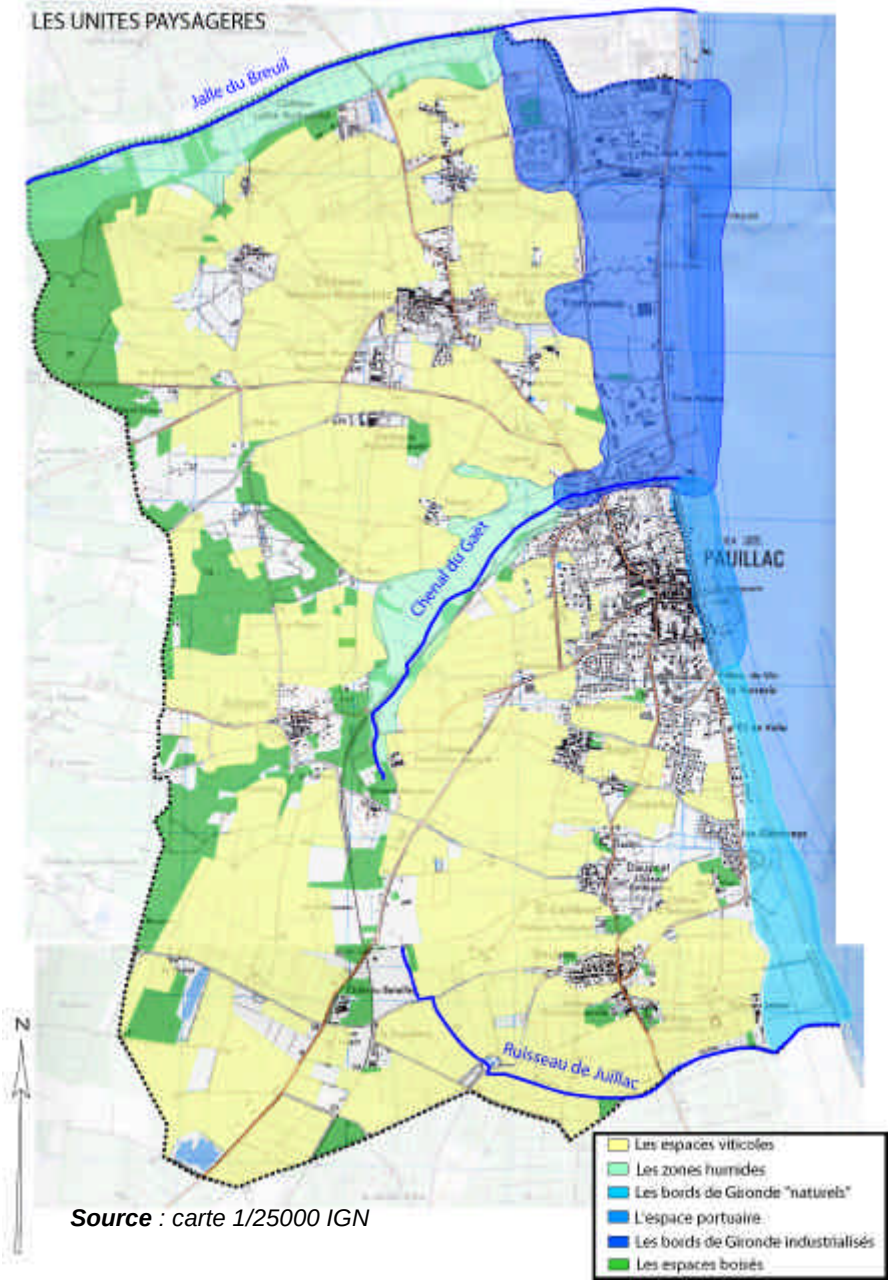
ZI de Trompeloup

5.4 les bords de Gironde « naturels »

Au sud des quais, s'étendent des espaces plus naturels, marqués par la présence d'une végétation particulière (prairies humides, roselières). Les carrelets, cabanes de pêcheurs typiques de la région, ponctuent régulièrement la rive et invitent à suivre la rive.

Le diagnostic de la Charte paysagère et environnementale de l'estuaire de la Gironde a fait ressortir comme enjeux majeurs de cette séquence :

- des enjeux liés à la requalification d'espaces naturels ou culturels qui se traduisent sur la commune de Pauillac par la valorisation de l'espace portuaire et des îles (création de liaison Port-îles)
- des enjeux liés à l'accueil et aux accès à l'estuaire qui se traduit sur la commune de Pauillac par l'aménagement des accès à l'estuaire la requalification du port et la reconquête de déplacements sur l'eau. Aucun projet de liaisons régulières avec la rive opposée ou l'agglomération bordelaise n'est actuellement à l'étude.
- des enjeux liés à l'identité estuarienne



***Source** : carte 1/25000 IGN*

VI. Analyse environnementale : le milieu naturel et ses protections

6.1 Les sites d'intérêt écologique (Source : DIREN Aquitaine)

La situation de la commune aux bords de l'estuaire de la Gironde lui confère une richesse écologique particulière. On trouve sur le territoire plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF). Ce sont des secteurs dans lesquels des éléments remarquables du patrimoine naturel ont été identifiés. On distingue :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- les ZNIEFF de type II est un grand ensemble naturel riche ou peu modifié ou offrant des potentialités biologiques importantes.

Les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique directe, elles représentent un outil d'information et d'alerte sur l'intérêt de ces zones. L'estuaire de la Gironde est classé en ZNIEFF de type 2. Il occupe 49700 ha répartis sur 32 communes.

Ce secteur est une zone d'échange présentant une faune et une flore originales (euryèces : êtres vivants présentant une niche écologique très étendue et donc capable de s'adapter à des changements de grandes amplitudes des facteurs biotiques ou abiotiques du milieu).

L'estuaire est une zone d'alimentation mais aussi un couloir migratoire important pour l'avifaune, en particulier pour les limicoles (Petits échassiers des marais) et les canards.
C'est également une zone migratoire pour les poissons ainsi qu'une zone de frayères et d'alimentation. On note la présence d'espèces protégées comme l'Esturgeon.

L'estuaire de la Gironde est sensible à l'envasement naturel, l'artificialisation des berges, l'extraction de sables et de graviers ainsi qu'à la pollution urbaine et industrielle. La présence de la centrale nucléaire de Blayais présente également une menace. En effet, l'eau de refroidissement est puisée et rejetée dans la Gironde, modifiant ainsi les conditions du milieu et une forte mortalité d'alevins et de larves est causée par les tambours rotatifs.

Sur la commune, on trouve deux ZNIEFF de type 1 :

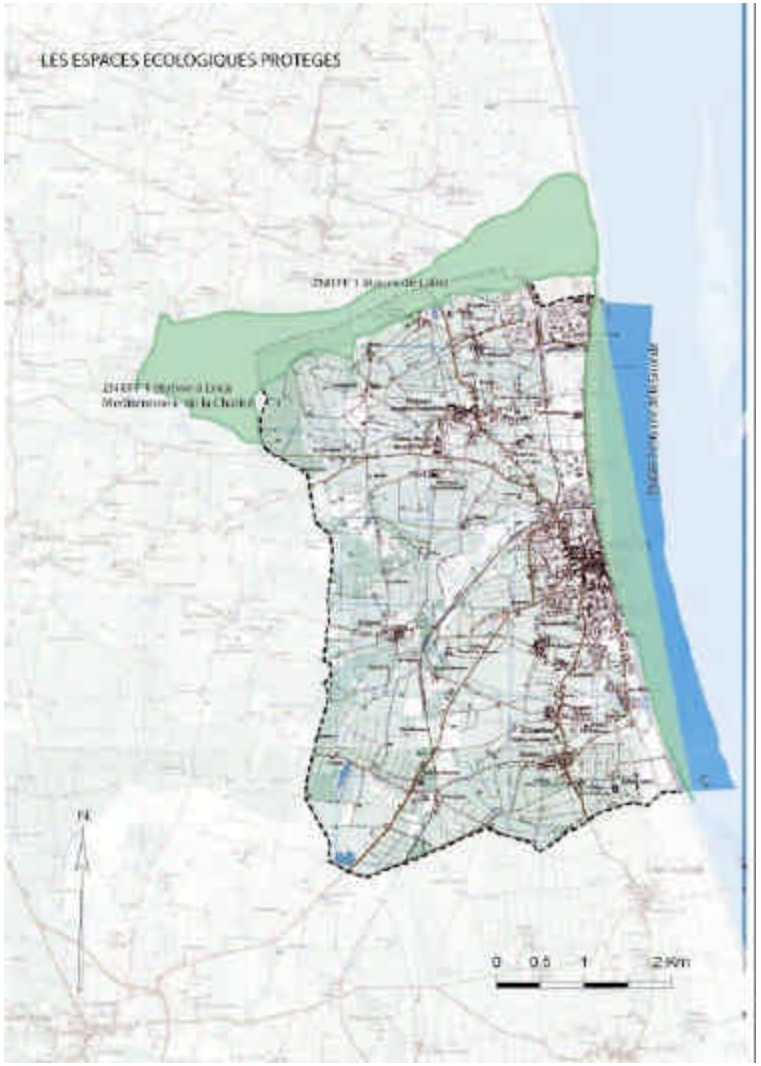
- le marais de Lafite (zone n°35050000)
- la station à Erica Mediterranea de la Charité (zone n°36300000)

description du marais de Lafite (zone n°35050000)

Cette Znieff occupe 434ha répartis sur les communes de Cissac-Medoc, Pauillac, Saint-Estephe et Saint-Sauveur. Situé sur un sol hydromorphe, cet ensemble est constitué principalement de marais, et de prairies humides. Cette zone présente un intérêt par la présence d'une avifaune de passereaux diversifiée et loutres.
La restriction de la zone humide menace ce site.

description la station à Erica Mediterranea de la Charité (zone n°36300000)

Ce petit site de 2.9 ha se situe sur les communes de Pauillac et de St Sauveur. Il est constitué par des marais et de la lande occupant un sol constitué de sables et d'alluvions siliceux. Il présente un intérêt floristique par la présence d'une espèce de bruyère rare dans le département, l' Erica Mediterranea. Par ailleurs, cette espèce tend à se développer.
Ces deux secteurs sont inclus dans le périmètre du site Natura 2000 des Marais du Haut Médoc qui occupe 5000ha répartis sur les rives Est de l'estuaire de la Gironde. Ce site est soumis à la directive européenne « habitats ». Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne, en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire.



Source : Données DIREN

6.2 Une commune soumise à la loi Littoral

La commune de Pauillac a été inscrite sur la liste des communes estuariennes concernées par la loi littoral (loi du 3 janvier 1986) par le décret du 29 mars 2004 et fait l'objet à ce titre d'une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur.

La loi littoral prévoit la protection des espaces naturels et les paysages remarquables identifiés et délimités conformément aux articles L.146.6 et R.146.1et suivants du Code de l'Urbanisme. Sur la commune, ils comprennent :

- les parties naturelles de l'estuaire de la Gironde (au sud du port)
- les marais et zones humides
- les alignements d'arbres de fond de vallon, ripisylves et berges
- les espaces de nidifications de l'avifaune
- les parcs et jardins remarquables
- les arbres remarquables

Elle prévoit l'inconstructibilité dans une bande de 100m minimum en dehors des espaces urbanisés et le maintien des coupures d'urbanisation.

PAYSAGES REMARQUABLES

Les paysages « naturels » de l'estuaire de la Gironde

Alignement de fond de vallon

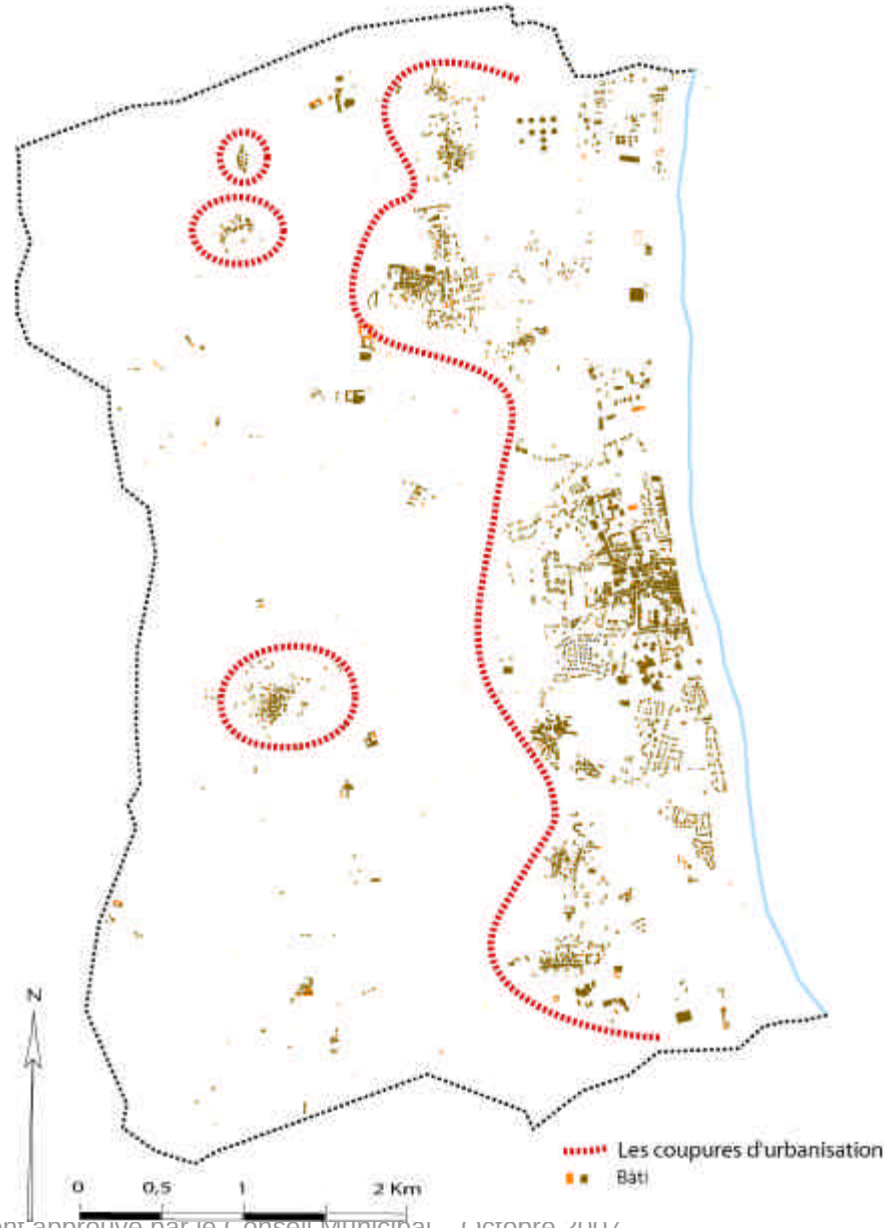
Zone humide

Château parc et jardin des domaines

Arbres remarquables

***Source** : carte 1/25000 IGN*

LES COUPURES D'URBANISATION DE LA COMMUNE DE PAUILLAC



VII. Analyse environnementale : Un territoire soumis à de nombreuses contraintes

7.1 Pollution et Risques industriels et technologiques

Risque nucléaire *(Source : DRIRE Aquitaine)*

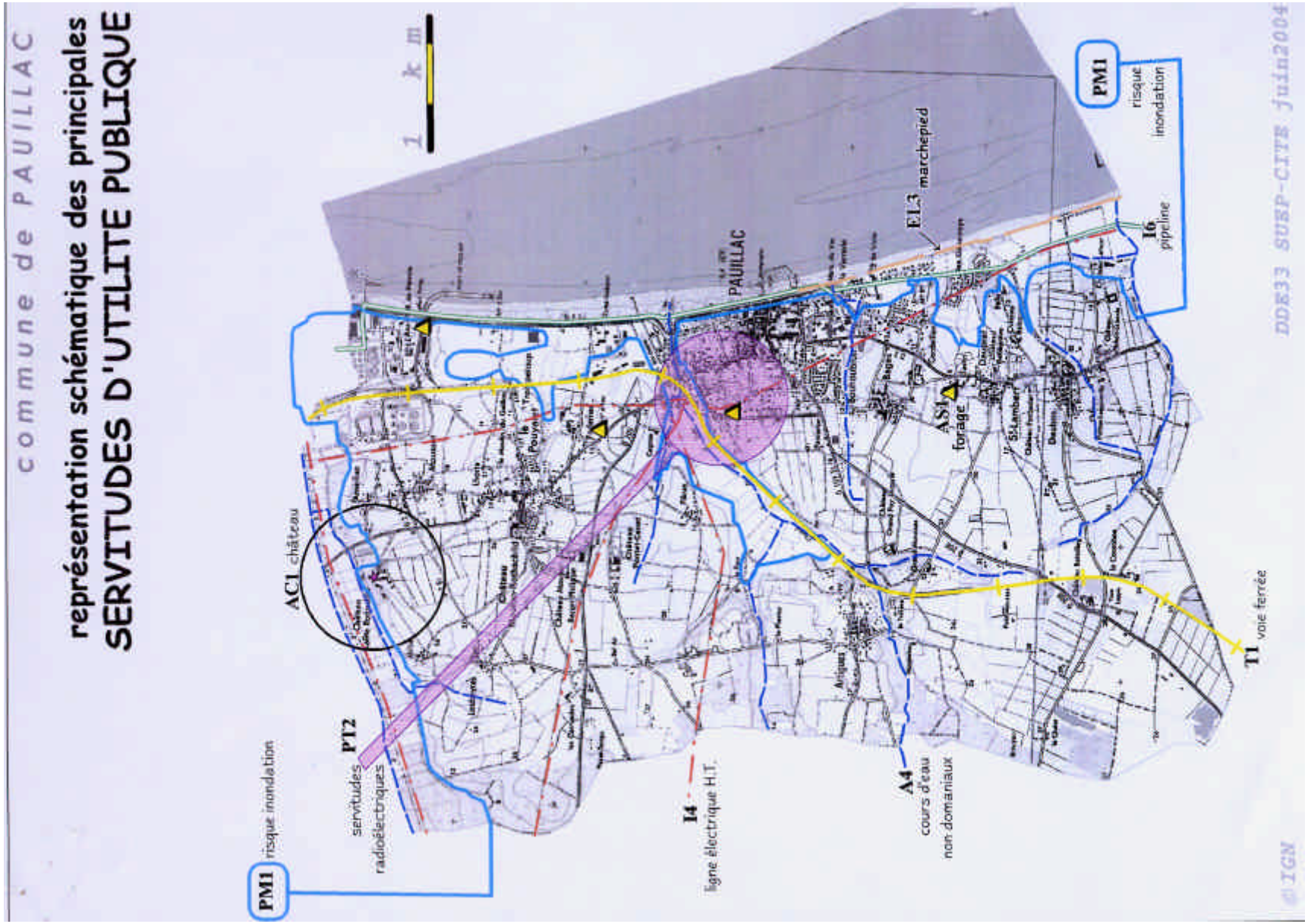
Le Centre Nucléaire de Production d'Electricité est implanté du Blayais se trouve sur le territoire de la commune de Braud-et-Saint-Louis. La commune de Pauillac se situe dans le rayon de 10 km constituant le périmètre de risque du Plan Particulier d'Intervention.
Ceci ne constitue pas une servitude d'utilité publique.

Risque industriel *(Source : DRIRE Aquitaine)*

L'ancienne raffinerie Shell, située dans la ZI de Trompeloup au Nord-Est de la commune, a été reconvertie en centre de réception, de stockage et de distribution de liquides inflammables et gaz combustibles liquéfiés. La commune de Pauillac se situe dans le périmètre de risque du Plan Particulier d'Intervention du dépôt Shell (rayon 1200m) ainsi que dans la zone d'isolement Z.2 qui constitue une zone de restriction de l'urbanisation.

Bruit

La voie ferrée Bordeaux Saint Louis-La Pointe de Grave, qui traverse la commune, est classée voie bruyante de catégorie II par l'arrêté préfectoral du 15 juin 1979.


commune de PAUILLAC
représentation schématique des principales
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
1 km
PAUILLAC
PM1 risque inondation
AC1 château
PT2 servitudes radioélectriques
I4 ligne électrique H.T.
A4 cours d'eau non domaniaux
AS1 forage
EL3 marchepied
I6 pipeline
PM1 risque inondation
T1 voie ferrée
DD833 SUSP-CITE juin2004
©IGN

7.2 Risques naturels

Le risque d'inondation

La commune de Pauillac est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Médoc Centre, approuvé par arrêté préfectoral le 16 juin 2003.

On distingue deux types de phénomènes d'inondation :

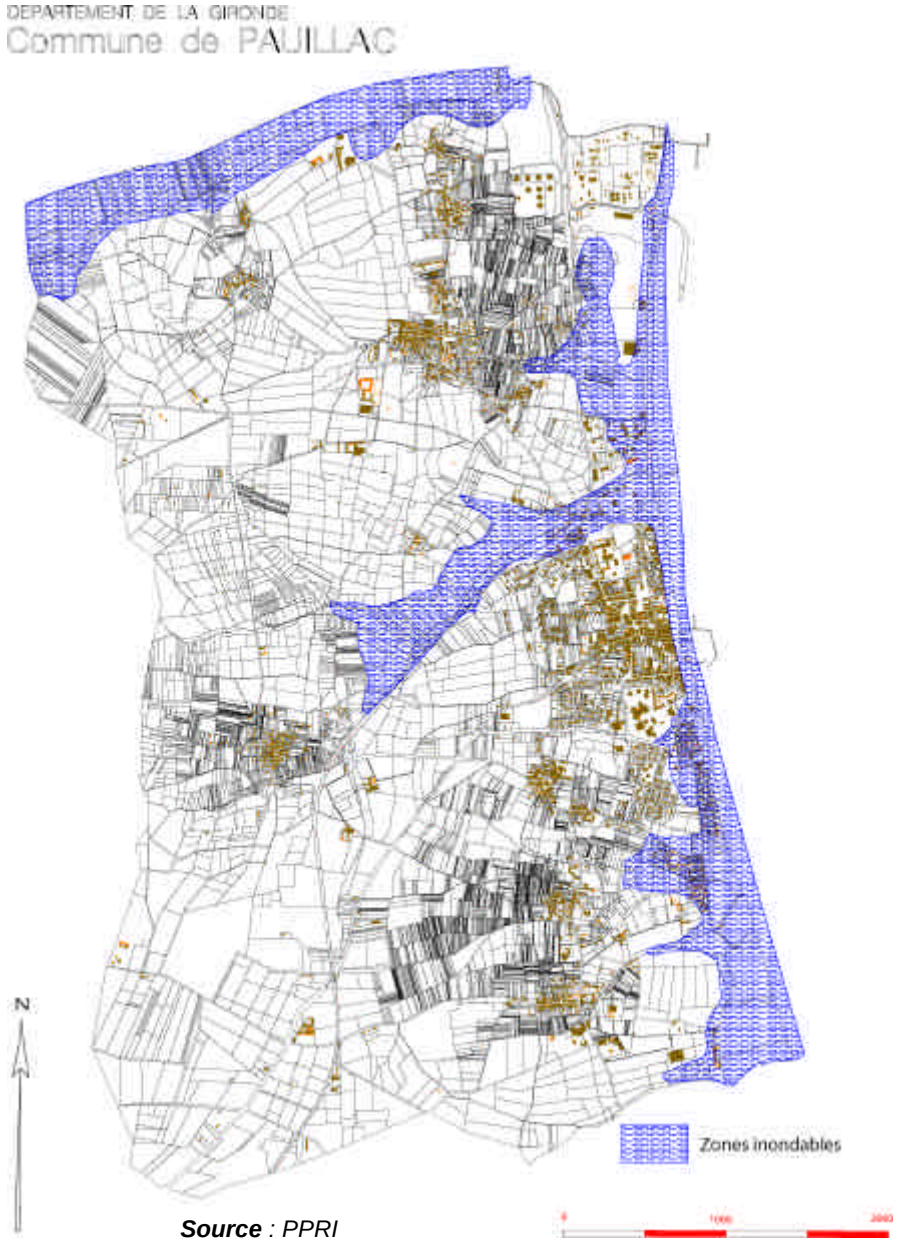
les inondations pluviales et les inondations fluvio-maritimes causées par des crues de la Gironde. Elles sont induites par la confrontation entre la propagation de la marée dans l'estuaire, et les débits combinés de la Garonne et de la Dordogne.

Les inondations sont causées par la remontée et le débordement des eaux des marais par trop forte pluie.

Gestion par le Syndicat Intercommunal de Bassin Versant du Centre Médoc.

La mise en place d'une simulation par modèle numérique permettant une prévision des crues 12 heures avant le phénomène est en cours d'étude.

Les zones inondables sont situées sur les bords de Gironde et les marais (marais du Breuil et marais du Gaët). Une partie de la zone inondable située sur les bords de Gironde est urbanisée.



***Source** : PPRI*

Préservation de la diversité des paysages

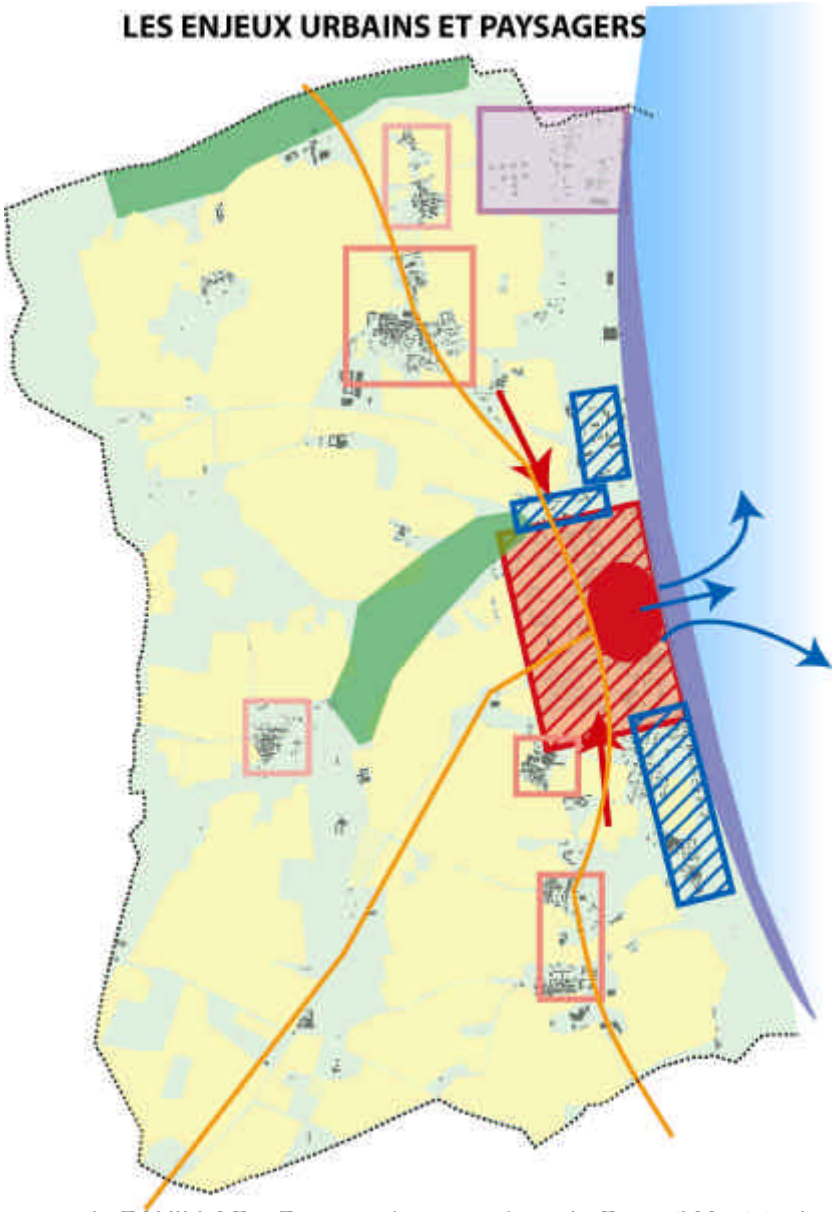
Maintien des paysages viticoles de qualité et préservation du patrimoine bâti viticole et des parcs et jardins des châteaux
Rôle de la vigne dans la composition des paysages urbains

Rôle de l'élevage extensif dans l'entretien des espaces ouverts
Préservation des zones humides :
- limitation de la pollution des eaux (cours d'eau, fossés annexes…)
- maintien des ripisylves et des bosquets d'arbres

Affirmation de l'identité estuarienne et ouverture sur l'estuaire :
- mise en valeur du port et de ses quais
- aménagement des zones industrielles
- conservation des points de vue sur la Gironde
- mise en valeur des accès à l'estuaire

Prise en compte des risques d'inondation et des risques industriels et technologiques

LES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS



Légende

Enjeux environnementaux et paysagers

- Préserver et valoriser les espaces naturels
- Préserver les coupures d'urbanisation
- Prendre en compte le risque inondation
- Renforcer l'attractivité des quais, façade estuairienne de la ville
- Maintenir les espaces viticoles identitaires

Enjeux économiques

- Restructurer le centre ville et valoriser le centre historique
- Reconvertir la friche industrielle (site SHELL)
- Rechercher des réserves foncières

Enjeux de structuration urbaine

- Valoriser les entrées de ville
- Ouvrir la ville sur la Gironde
- Affirmer St-Lambert comme porte d'entrée du territoire
- Structurer le hameau de Pouyalet (requalification des espaces publics, aménagement de la traverse)
- Poursuivre les actions d'aménagement engagées dans le hameau de Bages
- Conforter les hameaux d'Artigues, Mousset et Anseillan
- Rôle de la vigne périurbaine dans la composition des espaces urbains

CHAPITRE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I. Perspectives démographiques attendues : un choix a opérer

1 Scénario du déclin

Nombre d'habitants	1982	1990	1999	2004
Pauillac	6145	5670	5175	5150

Ce premier scénario se fonde sur la tendance observée depuis 1982, où l'on assiste à une forte baisse de la population (-0,8% par an). Si cette tendance tendait à se confirmer sur la commune, les projections aux horizons 2015 et 2025 seraient les suivantes :

Nombre d'habitants	2004	2015	2025
Pauillac	5150	4715	4350

Le territoire verrait alors sa population baisser de 16% en 20 ans.

2 Scénario actuel

Nombre d'habitants	1982	1990	1999	2004
Pauillac	6145	5670	5175	5150

Après avoir connu une forte baisse au cours des années 80 et 90, la population Pauillacaise semble se stabiliser depuis 6 ans. En effet le taux d'évolution annuel est de –0,1% par an depuis 1999 contre –1% par an entre 1982 et 1999.

Si l'on projette ce rythme de croissance à 20 ans, on obtient les chiffres suivants :

Nombre d'habitants	2004	2015	2025
Pauillac	5150	5095	5045

Avec un rythme de décroissance de 0,1% par, la population devrait atteindre environ 5050 habitants en 2025 soit une baisse de 2,1% par rapport à aujourd'hui.

3 Scénario du renouveau démographique au regard des prévisions départementales

La tendance haute se fonde sur les résultats des projections démographiques de l'INSEE concernant la région Aquitaine et plus particulièrement la Gironde. Celle-ci prévoit un accroissement de population de presque 25% de la population Girondine à l'horizon 2025 (base 1999), avec des taux de croissance annuels de 0,7%/an entre 2005 et 2015 et de 0,5%/an entre 2015 et 2025.

En formulant l'hypothèse que le territoire communal suive cette tendance on obtient les projections de population suivantes :

Nombre d'habitants	2004	2015	2025
Pauillac	5150	5522	5804

Selon ce scénario la population Pauillacaise devrait atteindre environ 5800 habitants à l'horizon 2025, soit une hausse de 12,7% en 20 ans.

Ce scénario a été retenu par la commune de Pauillac car il répond à la volonté municipale de renforcer le dynamisme communal à travers les politiques du logement, du commerce et services et, bien évidemment du développement économique. Ainsi, dans le cadre du PLU, des orientations visant à favoriser le développement économique sont proposées en lien avec la réflexion menée par la Communauté de Communes Centre Médoc. D'importantes réserves foncières pour le développement économique sont portées par le présent PLU. Par ailleurs, la commune dispose d'équipements structurants de qualité qui permettent se (re)-développement

Avec une progression moyenne de 0,7% par an, la commune devrait gagner 654 habitants supplémentaires dans les deux décennies à venir. Cette croissance de population va générer de nouveaux besoins en logements. En s'appuyant sur le recensement complémentaire de 2004 ainsi que sur les tendances actuelles en matière de modification de la structure des ménages, on peut estimer à 284 le nombre de logements supplémentaires à créer d'ici 2025. Compte tenu de la situation relative à l'évolution démographique de la ville, il est apparu intéressant d'aborder cette question des besoins estimés à l'aide de différents scénarii.

L'évaluation choisie est optimiste et entre de toute évidence dans les objectifs de dynamisation recherchés par la commune. Le présent PLU vise ainsi à pas freiner les initiatives de développement dès lors que les équipements et infrastructures le permettent.

Capacité de développement urbain

L'estimation de la capacité de développement urbain permet d'établir une comparaison entre les choix de développement présentés ci-avant et la traduction réglementaire qui est proposée par le présent PLU. Cette estimation de la capacité d'accueil est « mathématique » et n'est réalisée que pour s'assurer de la compatibilité du projet d'aménagement et de la traduction réglementaire qui en est faite.

- Zones IAUa et IAUp - (14,8 ha)

Si l'on considère une densité moyenne de l'ordre de 16 logements par hectare (soit un logement pour 500 m² de terrain environ) et que l'on intègre un coefficient de rétention foncière de 30% (secteurs considérés comme constructibles mais non urbanisés d'ici 2018/2020), la capacité d'accueil des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat est de l'ordre de 160 logements environ.

- Capacité résiduelle des zones U – (7 ha)

La capacité résiduelle d'urbanisation à vocation principale d'habitat dans les zones U est de l'ordre de 7 ha. Avec une densité moyenne de l'ordre de 20 logements par hectare et en intégrant un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 30% comme précédemment, la capacité d'accueil des zones urbaines est de l'ordre de 80 à 90 logements.

La commune compte par ailleurs un parc de logements vacants relativement important qui peut être en partie mobilisé pour redevenir du logement occupé. Le P.L.U entend bien se placer en continuité des démarches intercommunales menées en matière d'habitat (Programme Local de l'Habitat notamment) afin de réduire la vacance. Néanmoins la réhabilitation de logements vacants n'est pas chose aisée et la commune doit disposer d'une offre foncière suffisante pour assurer le renouvellement et le développement de sa population. C'est pour cette raison que sur le PLU envisage la création d'environ 250 logements en zones IAU et U ainsi que la réhabilitation de 40 à 50 logements vacants sur la période (bilan net des sorties de vacance).

II. Le projet de territoire

Le nouveau schéma de développement de Pauillac s'appuie sur la formulation des choix suivants au regard des nouvelles perspectives démographiques et économiques recherchées :

- densifier le centre ville et structurer l'urbanisation autour de certains hameaux
- conforter le développement économique grâce aux secteurs industriel et commercial
- valoriser le centre-ville en incitant au développement des commerces
- sauvegarder les patrimoines naturels, agricoles et viticoles

Densifier le centre ville et structurer l'urbanisation autour de certains hameaux

. Structurer et programmer le développement de l'habitat

Pauillac présente un patrimoine naturel de qualité. La préservation de celui-ci passe par un développement urbain maîtrisé. C'est pourquoi les orientations d'aménagements visent en premier lieu à densifier le noyau ancien et la zone péri-centrale.

Les hameaux seront eux aussi le support d'un développement urbain modéré. Ce développement passera par une extension -limitée- de certains de ces hameaux.

- **Densifier le centre ville et la zone péri-centrale**

Le quartier situé entre les rues du Général Leclerc, Albert 1er et du Maréchal Joffre offre des nombreuses possibilités de densification, notamment par la suppression de certaines parcelles de vignes, déjà classées en zone urbaine dans leur majorité.
La densification du noyau central sera réalisée en intégrant des règles de hauteur plus importantes pour les façades sur rue.

- **Restructurer les hameaux**

Les hameaux de Saint-Lambert, Pouyalet, Bages, Cordeillan et Artigues présentent des caractéristiques permettant d'étendre l'urbanisation sur des secteurs non viticoles.

Cette extension urbaine est en cohérence avec la programmation de développement des réseaux prévue dans ces secteurs très recherchés. Par ailleurs ces hameaux sont relativement bien situés par rapport aux espaces de développement économique et au centre urbain (proximité permettant des liaisons piétonnes ou cyclables).

Favoriser un développement économique ciblé sur des secteurs identifiés

- **Créer les conditions d'un nouveau développement économique sur le site en reconversion de la SHELL et ses abords**

Pauillac est un pôle économique important de la pointe Médoc. Or celui-ci est en perte de vitesse, notamment depuis la fermeture de certains sites industriels. De nouvelles activités se sont développées ces dernières années mais les capacités de développement économique doivent être conservées, voire renforcées.

Le PLU tend à affirmer Pauillac comme site de développement économique important conformément aux perspectives et réflexions menées à l'échelle intercommunale (Communauté de Communes Centre Médoc) ainsi que par le Port Autonome de Bordeaux propriétaire de nombreux terrains.

Les friches industrielles de SHELL et les terrains riverains, accessibles par la Gironde, sont une véritable opportunité pour le territoire. La reconversion de cet espace très étendu constitue le plus important support de développement économique de la commune.

Le PLU identifie donc ce site comme un secteur privilégié du développement de l'activité.

- **Offrir un développement de qualité dans le secteur de Trompeloup**

Afin de rendre ce secteur plus attractif pour les entreprises, le PLU prévoit des capacités de développement à court terme (procédure de lotissement engagée sur le secteur IAUxp) et du développement à moyen et long terme (secteurs IIAUxp).

Cette action répond ainsi à l'objectif de dynamiser l'économie du territoire.

- **Favoriser le développement du tourisme en requalifiant le centre et les espaces publics**

Le centre ville de Pauillac présente un patrimoine bâti d'exception mais en constante désuétude (notamment de nombreuses façades commerciales vacantes et le mauvais état des quais). Or, cet espace détient un fort potentiel de développement de l'activité touristique. Le PLU vise donc à requalifier ce secteur afin de concrétiser ce potentiel touristique. Cette action s'inscrit dans une politique globale de valorisation du centre ville (voir orientation suivante).

Valoriser le centre ville en incitant au développement des commerces

. Valoriser le centre ville et l'ouvrir sur l'estuaire

L'image du centre ancien est à ce jour détériorée. Le PLU cherche à redonner une image attractive à la ville de Pauillac. Cette attractivité retrouvée passe par des actions spécifiques en terme de valorisation de l'existant.

- **Affirmer l'identité du centre ville par la mise en valeur des espaces publics**

Le PLU vise à renforcer l'identité du cœur historique (périmètre défini par la rue Ferdinand Buisson au Sud, à l'Ouest, la rue Grassi, à l'Est, l'espace des Quais).

L'affirmation de son identité passe par :

- l'aménagement des espaces publics stratégiques du bourg (les places autour de l'Eglise Saint Martin, la place Delattre de Tassigny)

- le traitement de la rue Jean Jaurès

Ces actions spécifiques permettront de répondre à cet objectif de valorisation. Le PLU intègre les actions contenues dans la convention d'aménagement de bourg.

- **Restructurer le centre ville afin de le rendre plus attractif**

Le diagnostic a mis en évidence le nombre important de logements vacants et d'îlots insalubres dans le centre ville.

C'est pourquoi, le PLU s'engage à reconquérir le bâti vacant et les îlots vétustes. Cette engagement passe par la mise en place d'une politique foncière forte et la délimitation d'un périmètre de renouvellement urbain.

- **Rétablir les relations entre la ville haute et les bords de l'estuaire**

Afin de redonner une image attractive de la ville de Pauillac, il convient de retrouver le lien qui l'unit à l'estuaire. Des actions spécifiques en terme de valorisation permettront de répondre à cet objectif.

Le PLU liste ainsi un certain nombre d'actions à entreprendre comme l'aménagement des rues Aristide Briand, Franklin et de la partie des quais en relation direct avec le centre ville. La création d'une liaison piétonnière entre les quais et le centre ville réaffirmera le lien qui unit la ville à son fleuve.

Sauvegarder le patrimoine naturel, agricole et viticole de la commune

. Valoriser le cadre de vie et les richesses naturelles de la commune

La commune présente des richesses naturelles d'exception qui créent un cadre de vie enviable. Un des objectifs majeur de PLU est de permettre la valorisation de ce cadre de vie.

Le PLU vise en ce sens à préserver les patrimoines naturels, agricoles et viticoles qui font la richesse du territoire.

- **Préserver les espaces naturels, agricoles et viticoles**

  Un certain nombre de dispositions permettront de répondre à cet objectif. Conformément aux articles L. 146.6 et R.146.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et délimite les espaces remarquables tels que les parties naturelles de l'estuaire, les marais, les espaces de nidification de l'avifaune,…

  En terme de préservation, les espaces viticoles font l'objet d'une attention particulière. Ainsi, les hameaux d'Anseillan, Mousset, Loubeyre et Million qui ont une vocation viticole affirmée, présentent des possibilités d'extension très limitées afin de préserver tout leur caractère. Le PLU cherche ainsi à conserver la valeur patrimoniale de ces espaces qui ont fait la renommée de Pauillac. Les demandent formulées par l'INAO et la Chambre d'Agriculture sur le document arrêté ont trouvé en grande partie un écho favorable dans le document approuvé. Les espaces viticoles de renommée sont très largement protégés du développement urbain. Seules les parcelles de vigne situées au cœur du tissu urbain restent classées en zone urbaine (ce qui n'interdit pas leur maintien et leur utilisation actuelle) afin d'assurer une cohérence du projet urbain et un accueil de population suffisant pour maintenir les équipements et satisfaire les besoins des entreprises.

- **Valoriser les paysages et les zones naturelles remarquables**

  Le projet de territoire ne se limite pas à préserver les espaces remarquables, il doit aussi les mettre en valeur. Une véritable politique de valorisation du patrimoine naturel est donc mise en œuvre.

  Le PLU propose ainsi de maintenir les chemins ruraux existants, et de créer de nouveaux sentiers de découvertes dans les zones humides notamment. Afin de redécouvrir l'estuaire, le projet vise également à valoriser les quais de la Gironde par l'amélioration des espaces publics, du stationnement et du cheminement piéton.

. Prendre en compte les risques dans les politiques d'aménagement

Le PLU prend en compte la sécurité des biens et des personnes en respectant les périmètres d'isolement liés aux risques industriels (périmètres SEVESO Z1 et Z2 reportés sur le plan de zonage) ainsi que le risque inondation (classement des secteurs touchés en zone naturelle inconstructible).

III. Les choix retenus pour établir la délimitation des zones et les règles applicables

Les choix en matières de zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les constructions destinées aux activités économiques compatibles avec son caractère résidentiel.

Le PLU retient 3 vocations de zones urbaines :

- les zones résidentielles mixtes (UA, UB, UC et UD) destinées en priorité à l'habitat mais pouvant accueillir également des constructions professionnelles compatibles avec la proximité d'habitations (tels que des commerces et services, des bureaux, des bâtiments liés à l'artisanat…)

- les zones d'équipements UE, destinées à recevoir les équipements publics ou collectifs, culturels, sportifs, de loisirs et de formation, sanitaires ou sociaux.

- la zone d'activités économiques UX, destinée à l'accueil des bâtiments d'activités liés au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie.

La zone UA

La zone UA se décompose en 3 secteurs UAa, UAc et UAb (de densité plus faible que le précédent) ainsi que d'indices « p » qui permettent d'identifier les espaces considérés comme proches du rivage. Dans cette zone, le règlement vise à favoriser la vocation d'habitat, de commerces et de services. Dans les secteurs indicés « p », les capacités de développement sont plus que faibles (tissu urbain entièrement constitué).

Le secteur UAa correspond au centre ancien. L'implantation des constructions à l'alignement par rapport aux voies et aux limites séparatives permet de conserver un tissu urbain dense construit en ordre continu. La hauteur est limitée à 13 m ou 18 m à l'égout du toit en fonction de la position des constructions sur le terrain. Une densification est prévue sur ce secteur de centre ville permettant une restructuration du tissu urbain. Par ailleurs, afin d'inciter une nouvelle dynamique commerciale, un COS différencié est introduit pour permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, dont la SHON sera nettement supérieure à celle des constructions à usage d'habitation situées dans les étages des bâtiments. Le secteur UAc présente la même réglementation, sans COS pour faciliter les projets.

Le secteur UA b représente le développement urbain plus récent du centre ancien. La morphologie de ce secteur diffère du secteur UAa plus dense. Dans ce secteur UAb, l'article 6 laisse plus de souplesse en matière

d'implantation. La hauteur des constructions est par contre identique à celle du secteur UAa.

La zone UB

La zone UB correspond à une zone d'habitat de type lotissement. Cette zone se situe à proximité du centre ancien, elle correspond à des extensions plus récentes. Cette zone se décompose en 2 secteurs UB a et UB p (secteur considéré comme « proche du rivage au sens de la Loi Littoral).

Un retrait de 4m par rapport à l'alignement des voies est requis.

Le secteur UB a correspond à une zone où il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif. Toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Le secteur UB p correspond à une zone où le réseau collectif existe. Le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction. Situé dans les espaces proches du rivage, ce secteur est aujourd'hui très largement urbanisé et offre peu de possibilités de développement urbain. La hauteur des constructions est limitée à 5,5m à l'égout afin de conserver la structure paysagère de ce quartier.

La zone UC

La zone UC est principalement destinée à des constructions à usage d'habitation individuelle ou collective. Elle est composée de 3 secteurs UCa, UCb et UCc ainsi que d'un secteur UCp considéré comme proche du rivage au sens de la Loi Littoral.

Le secteur UCa correspond à une zone où le réseau collectif d'évacuation existe.

Le secteur UC b correspond à une zone où le réseau collectif n'existe pas. Un dispositif d'assainissement autonome est requis pour toute nouvelle construction.

Le secteur UCc observe les mêmes caractéristiques que le secteur UCa mais, compte tenu de sa topographie (espaces situés en contrebas), une hauteur supérieure est admise (12 m à l'égout du toit contre 7m dans les autres secteurs de la zone UC).

Le secteur UCp, considéré comme proche du rivage, est aujourd'hui entièrement bâti et le règlement proposé offre très peu de possibilités de développement.

La zone UD

La zone UD correspond à une partie des extensions urbaines de Pauillac organisées sous forme de hameaux. Elle intègre tous les grands domaines viticoles de Pauillac. Elle est constituée de constructions en lien avec les activités viticoles. Elle comprend un secteur indicé « p », proche du rivage, qui présente des espaces aujourd'hui très largement occupés même si des capacités résiduelles de développement sont présentes.

La zone UE

La zone UE regroupe les équipements publics, commerciaux et de services. On y retrouve entre autres le stade municipal, le collège, le centre culturel, la salle des fêtes, le marché… Ces secteurs se situent au nord et au sud du centre ville.

La zone UX

La zone UX est destinée principalement aux activités industrielles et artisanales, elle est située en bordure de l'estuaire en partie Nord. Elle est composée de trois secteurs UXap, UXbp et UXcp (tous considérés comme proches du rivage mais existants avant l'entrée en vigueur de la Loi Littoral) dont les vocations sont différentes :

- Le secteur UXap correspond à un secteur à vocation artisanale.

- Le secteur UXbp est à vocation commerciale.

- Le secteur UXcp est destiné à l'activité industrielle. Ce secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement. Les nouvelles constructions devront se doter d'un dispositif autonome.

Dans toutes les zones urbaines, l'aspect extérieur des constructions est peu réglementé à l'exception du traitement des façades et des toitures. Il sera recherché l'intégration des matériaux HQE notamment pour les bâtiments viticoles. Compte tenu de la difficile application des dispositions liées aux pentes, il n'est plus indiqué contrairement au POS existant, de pourcentage spécifique. Néanmoins, une harmonie avec les constructions voisines sera utilement recherchée.

Les choix en matière de zones à urbaniser

La zone 1AU

Cette zone correspond à une zone à urbaniser à court terme. L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux internes prévus à la zone. Cette zone est divisée en 3 secteurs dont deux considérés comme « proches du rivage » au sens de la Loi Littoral.

Les secteurs 1AUa at 1AUp sont exclusivement réservés à l'habitat alors que le secteur 1AUxp est réservé à l'industrie. Pour les secteurs d'habitat, des schémas d'aménagement sont intégrés dans les orientations d'aménagement (partie 3 du dossier PLU).

Ces zones IAU sont mises en place afin de structurer le développement urbain dans des formes proches de celles du bâti existant et en observant des densités compatibles avec leur intégration dans le site.

La zone 2AU

Cette zone est destinée à une urbanisation future. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de cette zone sera fixé par modification ou révision du PLU. Elle comprend un secteur 2AUxp exclusivement réservé au développement d'activités économiques en lien avec les infrastructures portuaires.

Le choix en matière de zone agricole

Les zones agricoles identifient et protègent les parties du territoire communal liées aux pratiques agricoles et viticoles ou reconnues pour la valeur agronomique ou biologique de leur sol. Après l'arrêt du PLU, et suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO), plusieurs hectares de zones considérées initialement comme d'urbanisation future ont été reclassées en zone naturelle. Par ailleurs, afin de permettre la création de petites constructions liées et nécessaires à l'exploitation sur certains secteurs sensibles d'un point de vue paysager, une zone Ab permettant la création de constructions de moins de 3 m à l'égout du toit a été créée. Autour des exploitations existantes (secteur Aa), la hauteur des bâtiments n'est pas réglementée afin de favoriser le développement des exploitations existantes. En cas de besoin (projet), une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme permettra de passer d'une zone Ab à une zone Aa. Sur les autres articles, le règlement est relativement souple afin de laisser une réelle marge de manœuvre aux architectes.

Le choix en matière de zone naturelle

Cette zone couvre des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique. Les zones humides et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sont classées en zones Nr (naturelle remarquable) dont la réglementation est conforme à celle proposée par l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme. Les indices « p » et « 100 » identifient certains espaces considérés comme proches du rivage ou intégrées à la bande des 100 mètres pour lesquelles la réglementation est plus stricte.

Le Plan Local d'Urbanisme classe par ailleurs comme « espaces boisés » certains bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient ou non soumis au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations (Art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement s'applique par ailleurs à certains arbres isolés, aux haies ou aux réseaux de haies, ou à des plantations d'alignement. Dans ces secteurs identifiés toute coupe ou abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable.

Les répartition des différentes zones du PLU – évaluation des superficies

Zones	Secteurs		Superficie en ha	Superficie en ha
UA	UAa		29,05	45,08
	UAap		0,93	
	UAb		5,48	
	UAc		0,69	
	UAbp		8,94	
UB	UBa		18,88	39,93
	UBp		21,05	
UC	UCa		20,66	46,29
	UCb		5,91	
	UCc		12,70	
	UCp		7,03	
UD	UD		69,79	113,32
	UDp		43,52	
UE	UE		18,44	20,12
	UEp		1,68	
UX	UXap		14,07	84,41
	Uxb		2,73	
	UXbp		7,57	
	UXcp		60,05	
1AU	1AUa		6,87	24,95
	1AUp		7,91	
	1AUxp		10,18	
2AU	2AUxp		40,58	40,58
A	Aa		240,87	1526,42
	Aap		52,20	
	Ab		1160,42	
	Abp		72,94	
N	N		16,49	469,75
	N100		32,93	
	Nl		12,30	
	Np		127,30	
	Nr		253,20	
	Nr100		25,82	
	Ntcp		1,71	
total			2410,85	2410,85

IV. De nouveaux périmètres pour une action publique affirmée

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser afin que la commune puisse maîtriser les mutations opérées dans le tissu urbain notamment dans les secteurs de hameau et secteurs de la zone péri-centrale.

Un périmètre de projet est institué sur l'îlot intégrant le presbytère et sa restructuration. Ce périmètre prévu par le Code de l'Urbanisme au titre de l'article L123.2.a permet à la commune de surseoir à statuer sur les éventuels projets dans l'attente d'une réflexion plus approfondie et d'un mode opérationnel adéquat. Le choix de la municipalité sur les projets proposés se fera par l'intermédiaire d'une délibération en Conseil Municipal.

CHAPITRE 4 : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR POUR PRENDRE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I. Evaluation des incidences du plan sur l'environnement

La gestion économe et équilibrée de l'espace

Les dispositions prises participent pleinement à la gestion économe de l'espace conformément aux prescriptions du 3 ème alinéa de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

- **les espaces naturels**

L'état initial de l'environnement a mis en évidence l'importance des espaces naturels.

Le PLU prend en compte ces éléments d'intérêts paysagers et écologiques par le classement en zone naturelle N (voire naturelle remarquable) des marais et espaces sensibles identifiés tant pour la protection de la faune que de la flore. Les espaces d'intérêt paysager et écologique correspondant aux ZNIEFF et au périmètre Natura 2000 sont également protégés par un classement en zone naturelle remarquable (marais de Lafite, Station Erica Méditerranée de la Charité).

Les boisements d'intérêt sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC) afin de conserver les éléments sensibles du patrimoine végétal. Une attention particulière a été portée sur les parcs des grands châteaux ainsi que sur la ripisylve de la Gironde. Les EBC portées sur le document approuvé intègrent les demandes formulées par la commission des sites. Le PLU a classé plus de 67 ha en EBC (contre 42 dans le précédent POS).

- **les espaces agricoles**

La protection des patrimoines viticoles et agricoles est garantie par le classement en zone A des terres agricoles. Face aux nécessaires prises en compte de la Loi Littoral et des questions de maintien des perspectives visuelles sur l'Estuaire, deux types de zones agricoles ont été définies. Ainsi, les zones Aa, proches des exploitations actuelles, ne limitent pas la hauteur des constructions alors que les zones Ab, distantes des exploitations limitent la hauteur des bâtiments à 3m à l'égout du toit. Dans ces zones Ab, l'objectif est de permettre l'aménagement d'abris pour les employés ou le matériel sans déstructurer l'unité des paysages. En cas de besoins de hauteurs plus importantes, les excavations sont possibles.

Certains espaces, très sensibles et peu enclins à accueillir des constructions (quel qu'en soit l'usage) ont été classés en zone naturelle afin de les préserver de tout développement. Ce classement n'interdit pas l'utilisation des terres mais limite les possibilités de développement de bâtiments afin de conserver le caractère « naturel » de ces espaces.

- **les espaces urbanisés**

Ils se situent autour du centre ancien de la ville et autour des hameaux. L'évolution urbaine est contenue autour des noyaux urbains existants. Elle est relativement limitée (moins de 15ha pour les espaces destinés prioritairement au logement des populations) et en lien étroit avec les perspectives de développement retenues par le Conseil Municipal lors du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La maîtrise des besoins en déplacement

Les dispositions prises dans le cadre du PLU sont de nature à concourir à cet objectif. Les limites des périmètres urbanisés et urbanisables à court et moyen terme sont clairement définies et visent à éviter l'étalement urbain. Il est par contre difficile, à l'échelle d'une commune comme Pauillac, d'envisager le développement de transports collectifs qui pourraient concourir à limiter les déplacements automobiles. Des réflexions sont menées par ailleurs pour développer les liaisons piétonnes et cyclables.

La préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes

Des mesures participent à la préservation des écosystèmes et plus particulièrement :

- la sauvegarde des grands espaces naturels (frange littorale, masses boisées)

- la préservation des zones naturelles d'intérêt écologique national ou communautaire.

La préservation des sites et des paysages

Le PLU vise à préserver et valoriser les paysages naturels et bâtis. Le PLU prend en compte les grands ensembles paysagers du territoire et défini un règlement adapté à chacun d'eux.

La multiplication des types de zone permet de conférer des règles de hauteur, de densité, d'aspect extérieur respectueuses de chaque site. Ont notamment été pris en compte les éléments suivants :

- masses boisées
- espace agricole
- espace viticole
- marais
- patrimoine bâti
- …

La prévention des risques naturels

Le risque d'inondation présent sur la commune fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation. Le PLU le prend en compte pleinement en ayant, dans les secteurs les plus sensibles, classer les espaces en zone naturelle remarquable. Par ailleurs, des renvois à la réglementation du Plan de Prévention des Risques ont été intégrés dans le règlement des zones concernées.

II. Mesures de préservation et de mise en valeur

Le parti d'aménagement du PLU s'appuie sur des objectifs de mise en valeur du territoire communal et du maintien de la qualité de vie.

- Assurer un développement équilibré

Les objectifs qui ont guidé la réflexion ont été :

- maîtriser la croissance démographique et urbaine
- structurer l'urbanisation
- limiter l'extension urbaine en regroupant le développement autour de quelques hameaux existants

- Respecter les principes d'une gestion économe des espaces et du développement durable.

Les objectifs qui ont guidé la réflexion ont été :

- développer l'urbanisation en lien avec les capacités des réseaux d'assainissement
- rechercher un équilibre entre zones urbaines et zones naturelles
- maintenir les espaces agricole et viticoles du territoire et protéger les espaces naturels
- pérenniser les zones agricoles et naturelles
- valoriser le patrimoine végétal, paysager et environnemental
- organiser un réseau de voirie et de déplacements structurant

Le PLU utilise diverses mesures de préservation et de mise en valeur :

- Classement en zone naturelle des secteurs inondables figurant en annexe.
- Classement au titre de l'article L130.1 de toutes les masses boisées existantes et espaces naturels de qualité.
- Classement des ZNIEFF et des zones humides en zone naturelle remarquable au sens de la Loi Littoral

III. Prendre en compte les documents de rang supérieur

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Aucun projet de SCoT ne concerne actuellement la commune de Pauillac.

Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Aucun projet de PDU ne concerne actuellement la commune de Pauillac.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Ce document traite des questions liées à l'habitat et au logement. Il permet de mettre en place des programmes de constructions et de travaux en partenariat avec les acteurs publics et privés.

Depuis le début des années 2000, les communes de l'estuaire de la Gironde ont connu des gains importants de population. Sur le Pays Médoc, un certain nombre de problématiques ont été identifiées concernant l'habitat : blocage des parcours résidentiels, spécialisation des territoires, difficulté de maîtrise des rythmes d'urbanisation, forte consommation de l'espace… La politique Habitat du Pays s'appuie notamment sur quatre objectifs cadres :

- intensifier le développement du parc locatif, notamment le parc locatif social
- initier une politique de requalification et de revitalisation des centres-bourgs et du parc privé ancien
- développer des politiques foncières
- élargir les réponses en logement pour les publics en difficulté.

Cette stratégie au niveau du Pays Médoc doit se décliner au niveau communal. Dans le PLU, les zones ouvertes à l'urbanisation à proximité des bourgs existants sont réglementées de manière à favoriser la mixité sociale répondant ainsi aux objectifs du PLH.

La zone de projet définie au cœur du centre ville sur le document graphique met en évidence la nécessaire intervention à mener dans la partie centrale de Pauillac, comme mentionné dans le PLH.

Enfin, les objectifs de développement tiennent compte de la nécessaire remise sur le marché de logements vacants afin d'assurer une revitalisation du centre ville.

IV. Prendre en compte les contraintes communales figurant dans les annexes du dossier PLU

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les servitudes d'utilité publiques existantes relatives :

- aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux
- à la protection des Monuments Historiques
- à la protection des eaux potables
- au halage et au marchepied
- à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales
- à l'établissement des canalisations électriques
- aux mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines ou de carrières
- au plan de prévention des risques naturels prévisibles
- à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- aux réseaux de télécommunications
- aux chemins de fer.

V. Prendre en compte les lois d'aménagement

L'ensemble des éléments contenu dans ce nouveau document d'urbanisme répond en tous points au contexte législatif en vigueur.

L'article L110 du Code de l'Urbanisme

Issue de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, il préconise une gestion économe de l'espace, une réponse sans discrimination à la diversité des besoins, la protection des milieux naturels et la prise en compte des problèmes de sécurité et de santé publique.

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur PLU notamment de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat

- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le présent PLU prend pour fondement l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, dans une logique de dynamisation de la commune (notamment en termes économique et démographique), le PLU prévoit de préserver les espaces sensibles d'un point de vue environnemental, de protéger et de valoriser l'outil de production viticole et de réserver du foncier pour accroître les capacités d'accueil économique et le parc de logements.

La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999

Cette loi précise qu'il est nécessaire de prendre en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission

- la production de biens agricoles alimentaires de qualité

- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités

- le maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole dans les zones de montagne conformément aux dispositions de l'article L113-1 du Code Rural (préservation des terres agricoles et pastorales).

Ainsi, la loi, à travers ses articles L112-2 et L111-3 du Code Rural, favorise la mise en valeur durable des potentialités de l'espace agricole et forestier tout en intégrant les fonctions environnementales et sociales et en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles. Pour ce faire, elle soumet toute construction à usage d'habitation ou à usage professionnel aux mêmes conditions de distances imposées pour l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles afin de protéger les sièges d'exploitation. Le PLU protège les capacités de développement agricole à travers deux zones spécifiques Aa et Ab qui entendent accompagner et favoriser le développement des exploitations.

La Loi sur l'Eau (92-3 du 3 janvier 1992)

Elle impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau. Le PLU, à travers les articles 4 de chaque zone, entend favoriser la valorisation et économiser la ressource en eau (eaux usées et eaux pluviales).

La Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (86-2 du 3 janvier 1986)

Cette loi d'aménagement et d'urbanisme s'applique aux communes riveraines des océans, mers, étangs salés et plans d'eau naturels de plus de 1 000 ha. L'article L.146-2-2 du Code de l'Urbanisme prévoient que soient considérées comme communes littorales celles « riveraines des estuaires et deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux ». La commune de Pauillac est concernée par ces dispositions.

Dans ce cadre, le PLU prévoit uniquement des extensions de l'urbanisation en continuité avec l'existant. Aucun espace de développement urbain n'est programmé en discontinuité du bâti ni en hameau nouveau.

Par ailleurs, le PLU prévoit, conformément à la Loi Littoral qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites sur une bande littorale de 100 m sauf si elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Ainsi, une bande de 100m, indicée « 100 » sur le document graphique, a été traduite réglementairement afin de respecter ces dispositions.

Les espaces remarquables d'importance paysagère et écologique nécessaires au maintien des équilibres biologiques ont été identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Ces secteurs ont été classés en zone naturelle remarquable dont la réglementation est la

retranscription de l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupures d'urbanisation ont également été identifiées dans le cadre de l'état des lieux territorial présenté dans la première partie de ce rapport de présentation. Entre chaque village et hameau les coupures d'urbanisation sont maintenues, aucune zone AU n'est créée pour articuler ces entités urbaines.

La traduction de la Loi Littoral a été présentée le 24 mai 2007 en Commission Départementale compétente en matière de sites, d'environnement et de paysages. Le PLU a reçu un avis favorable qui a été transmis par le Préfet à la commune le 29 juin 2007. Les apports demandés en séance ont été apportés au PLU approuvé.

ANNEXE 1 : LES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE PLU

Le Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1986, prévoyait 9 000 habitants en 2005 en hypothèse haute (soit un taux de croissance annuel moyen de 1,5% entre 1990 et 2005).

Cette poussée démographique devait se faire à la condition de maintenir Pauillac comme un des principaux pôles économiques du Médoc, notamment en renforçant son rôle dans les activités industrielles. Or le diagnostic socio-économique du Plan Local d'Urbanisme montre au contraire que depuis 1975 la commune n'a cessé de perdre des habitants. Pauillac a perdu 1 213 habitants entre 1975 et 2004 alors qu'un gain de 2 600 habitants était envisagé dans le dernier Plan d'Occupation des Sols.

Notons cependant que le recensement complémentaire 2004 met en évidence l'arrêt de ce déclin démographique. Dans ce contexte et pour enrayer ce processus, la commune a décidé d'engager et d'inciter très fortement au renouveau démographique de cette ville estuarienne en travaillant sur le levier économique et la requalification urbaine.

Ce nouveau document d'urbanisme communal apporte des modifications dans l'utilisation et l'occupation du sol, par rapport au POS , en matière de découpage en zone, de définition de zones, mais aussi dans la mise en place d'un projet de territoire plaçant la densification des zones urbaines comme un moyen de freiner l'urbanisation linéaire, particulièrement consommateur d'espaces. Ce PLU est également un document qui prend pleinement en compte les données intangibles que sont la prise en compte du risque inondation, la préservation des espaces sensibles au titre de la Loi Littoral ou encore la protection des espaces viticoles. C'est dans ce contexte que les zones à urbaniser ont été réduites et que les terrains libres dont l'urbanisation avait été envisagée, font l'objet de plans d'aménagement indicatifs dans le présent projet.

<u>Les zones urbaines</u> :

Elles ont diminué puisqu'elles constituaient 424ha en 1986, contre 349 ha dans ce PLU. Ceci s'explique par le classement d'une partie de la zone industrielle classée en zone UY, en zone 2AUx en raison de l'absence des réseaux sur le site et à proximité de celui-ci.

Le hameau d'Artigues, anciennement scindé en zone UC, UD et IINA, est désormais organisé en zone UD et 1AUa. L'amélioration du réseau d'assainissement en cours sur la commune permet d'envisager à court terme le raccordement du hameau au réseau collectif. L'ancienne zone IINA du POS est agrandie jusqu'au lieu-dit « La Mouline » et devient secteur 1AUa (à vocation habitat). Le hameau est également agrandi d'un second secteur 1AUa au lieu-dit « Lagreyre ».

Les hameaux de Cordeillan Bages classés en UB a du POS sont groupés et classés en zone UD, zonage spécifique pour les Domaines viticoles.

La zone UF :
Cette zone qui matérialisait le tracé de la voie de chemin de fer dans le POS n'apparaît plus au plan de zonage du PLU. Les domaines liés à l'emprise ferroviaire font désormais partie du zonage riverain, sans classement particulier.

La zone agricole :

Elle couvre globalement tout le sud, le nord et l'ouest de la commune sur une superficie de plus de 1500 ha. On notera que les secteurs urbanisés et construits sont classés en zone urbaine, en particulier au sud est du Pouyalet.

La zone naturelle :

Cette zone est protégée de toute urbanisation. Elle couvre désormais près de 470 ha contre près de 820 ha en 1986. Les principales évolutions proviennent du reclassement en zone agricole de certains espaces exploités mais sur lesquels des règles de hauteur particulière ont été portées (3 mètres maximum à l'égout afin de limiter l'impact des structures bâties dans le paysage).

Les zones NB du POS :

D'une surface totale de 12,48 ha dans le précédent document d'urbanisme, elles sont classées en zones d'urbanisation future ou en zone urbaine.

La zone NB située au lieu-dit « La Grande Passe » est désormais partagée en deux : un secteur 1Aua (à vocation habitat) et une zone 2AU (qui englobe pour partie l'ancienne zone UY du POS).

La zone NB située au Nord de la ville (lieu-dit « Cagnon ») a été remplacée par une zone UC b, dont les limites suivent l'ancien zonage intégrant trois parcelles nouvelles bordant une des voies d'accès.

Tableau récapitulatif

Zones du POS	Superficies (ha)	Zones du PLU	Superficies (ha)
UA	7,82	UA	45,08
UB	41,80	UB	39,93
UC	110,13	UC	46,29
UD	82,42	UD	113,32
UE	24,13	UE	20,12
UY	157,60	UX	84,41
1NA	42,78	1AU	24,95
2NA	15,00	2AU	40,58
NB	12,48		
NC	960,22	A	1526,42
ND	819,62	N	469,75