

## Révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme

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

## 2.1- Orientations générales

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

Préambule \_\_\_\_\_ 3

LES ORIENTATIONS DU PADD \_\_\_\_\_ **Erreur ! Signet non défini.**

1 - Créer les conditions d'un pôle urbain dynamique avec des secteurs de développement économique \_\_\_\_\_ 5

2 - Valoriser le centre ville et l'ouvrir sur l'estuaire \_\_\_\_\_ 8

3 - Valoriser le cadre de vie et les richesses naturelles de la commune \_\_\_\_\_ 10

4 - Structurer et programmer le développement de l'habitat \_\_\_\_\_ 13

## **PREAMBULE**

---

*Le diagnostic a défini trois grands types d'enjeux*

### **Les enjeux environnementaux et paysagers : *PRESERVATION***

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

### **Les enjeux économiques : *AFFIRMATION***

- Développer l'activité commerciale en centre ville et mise en valeur du centre ancien
- Affirmer le secteur de la raffinerie comme pôle industriel
- Conforter la zone économique de Trompeloup

### **Les enjeux de développement urbain : *STRUCTURATION***

- Ouvrir la ville sur l'estuaire
- Conforter l'urbanisation de certains hameaux
- Créer les conditions de densification dans la zone péri-centrale et le centre ancien

**RYTHME DE DEVELOPPEMENT - FAVORISER LE RENOUVELLEMENT ET LE DEVELOPPEMENT**Favoriser le renouveau démographique

Plusieurs scénarii de croissance ont été examinés. Le Conseil Municipal a souhaité organiser son projet autour de la tendance haute qui 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% par 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 Pauillaise 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. 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.

## **LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D**

---

### **1 - Créer les conditions d'un pôle urbain dynamique avec des secteurs de développement économique**

Pauillac joue encore un rôle important de pôle d'emplois et de services au cœur du Médoc malgré le déclin industriel qui touche la commune depuis 20 ans et une situation démographique fragilisée. Dans le cadre de son projet de territoire, la commune a souhaité affirmer sa volonté de dynamiser certains secteurs économiques.

En corollaire, la ville doit pouvoir développer un habitat pour satisfaire les demandes des habitants actuels et futurs. La recherche d'un dynamisme économique nouveau ne peut se faire sans un nouveau dynamisme démographique et celui-ci passe par une offre en logements qualitativement et quantitativement supérieure à ce qu'elle est aujourd'hui.

#### **1.1. Créer les conditions d'un nouveau développement économique sur le site en reconversion de la SHELL**

Le PLU doit prévoir des zones de développement économique permettant un accueil de qualité, offrant des services et un cadre paysager de qualité. La création d'une ZAC à vocation économique pourrait insuffler un nouveau dynamisme à la commune. La présence des friches industrielles de la Shell offre à la commune un espace de développement de taille importante et offrant des conditions d'accès satisfaisantes.

Le site de Butagaz constitue aujourd'hui une réserve foncière dans laquelle, contrairement au site de la Shell aucune dépollution n'est à programmer

#### **1.1 Extension du secteur de Trompeloup**

La requalification de la zone d'activité existante est également une action à mener pour la commune afin d'offrir de meilleurs services aux entreprises.

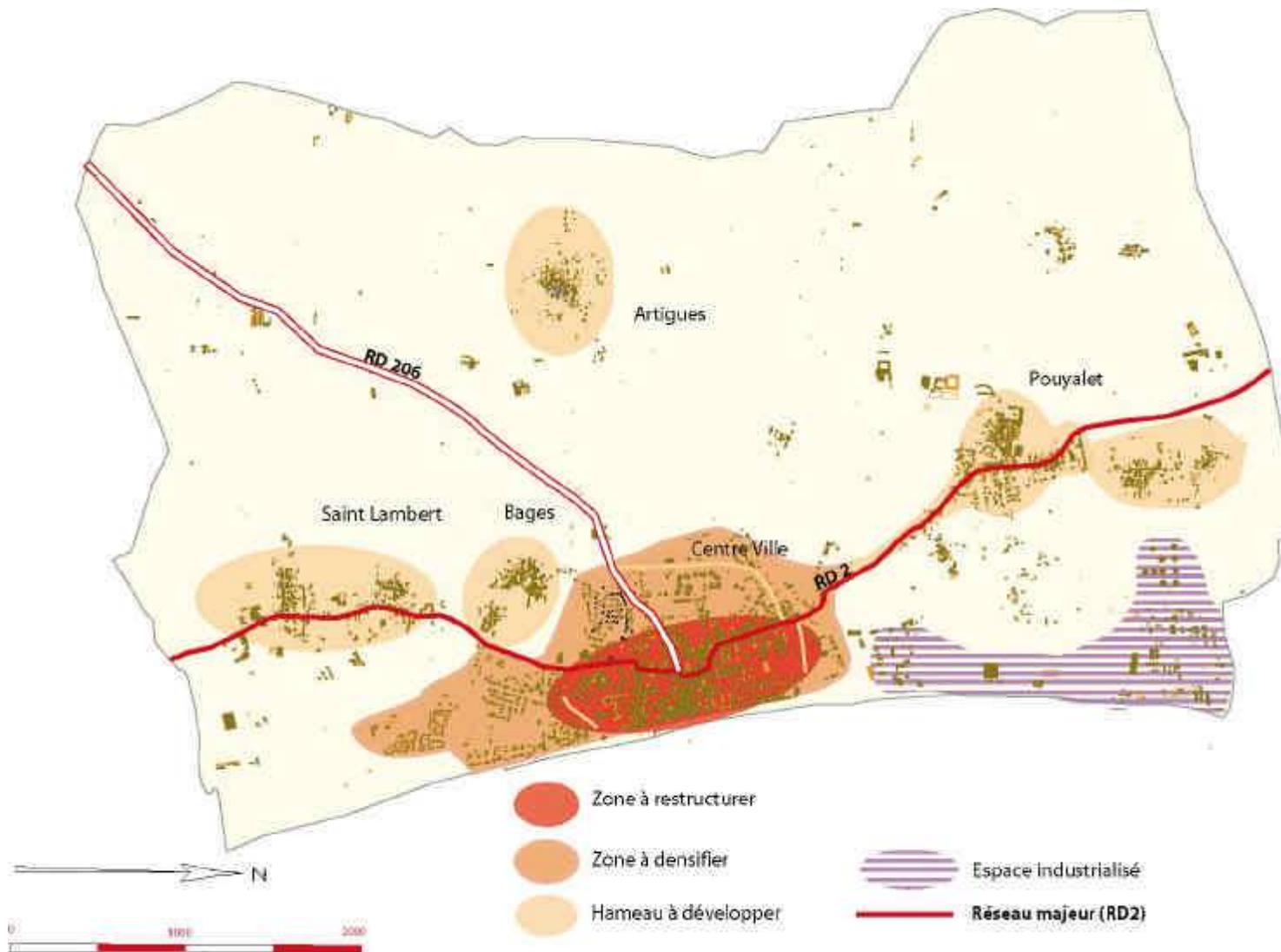
#### **1.2. Un développement du tourisme avec la requalification ville/estuaire**

Le tourisme est un autre levier à utiliser pour créer une nouvelle dynamique économique. De plus le centre ville et ses nombreuses façades commerciales vacantes et le mauvais état des quais sont des handicaps pour le développement touristique.

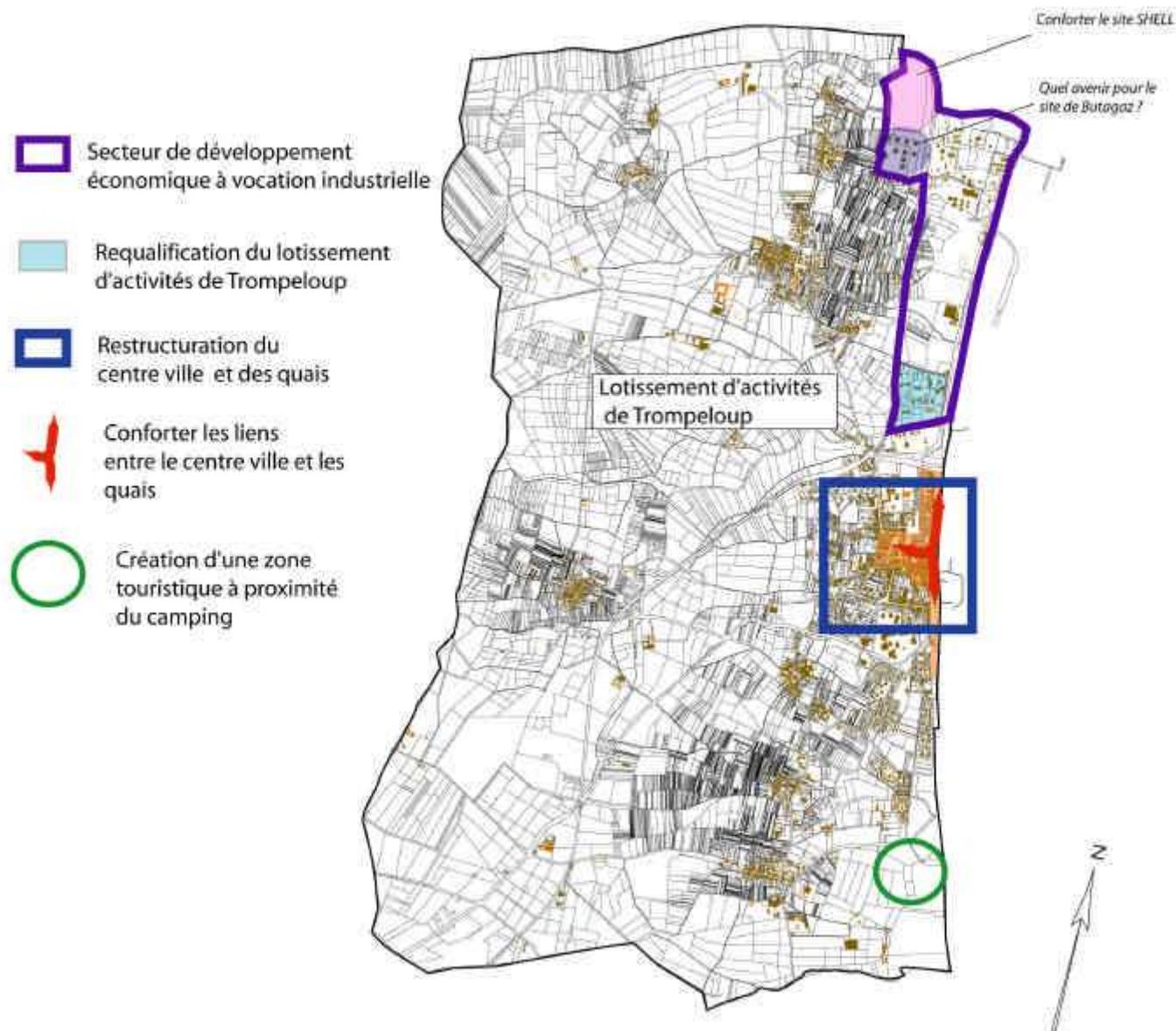
L'orientation majeure à mener dans ce domaine est donc la réhabilitation des quais et du centre ville. Il s'agit de créer une entité forte de développement, capable d'attirer une population touristique plus nombreuse et de lui offrir des services et un cadre paysager attractif.

(Afin de compléter cette offre et de valoriser les richesses naturelles de la commune, la création d'une zone naturelle touristique à proximité du camping est envisagée).

## Les espaces d'intervention : d'un système déconnecté à un système articulé



## Assurer un développement économique structurant



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

Le centre de ville de Pauillac présente aujourd'hui un véritable potentiel de développement, du point de vue économique (attraction commerciale, développement du tourisme). Cependant, l'image urbaine du centre ancien doit être reconsidérée pour que la ville retrouve une certaine attractivité. De même, il semble que la cohérence entre cet espace et les quais de la Gironde, lieu emblématique de la commune, soient à restructurer. Cet espace doit donc être revalorisé voire restructuré.

Le projet de territoire reprend donc les éléments contenus dans une étude spécifique, et utiles à la compréhension de l'action publique engagée.

### 2.1 Affirmer l'identité du centre ville par la mise en valeur des espaces publics

Cette orientation doit permettre de conforter le commerce et l'habitat dans ce secteur en renforçant son identité. Il s'agit de créer un véritable cœur de cité, cohérent et identifié qui permettrait ainsi de développer les activités et attirer une nouvelle population. Cette orientation concerne le cœur historique de la ville dont le périmètre est défini par la rue Ferdinand Buisson au Sud, à l'ouest la rue Grassi, à l'Est, l'espace des Quais. Pour toute nouvelle opération de construction, des commerces devront être aménagés en rez de chaussée.

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

- Traiter la rue Jean Jaurès

## Valoriser le centre ville et l'ouvrir sur le fleuve



- Création d'un cheminement piétonnier
- Aménagement des rues A. Briand et Jean Jaurès
- Aménagement des places autour de l'Eglise Saint Martin et de la Place du Maréchal de Lattre

## **2.2 - Restructurer le centre ville afin le rendre plus attractif :**

La présence de nombreux logements vacants et d'îlots insalubres dans le centre ville est un handicap pour Pauillac. L'accueil de nouvelle population étant un objectif primordial pour la commune, le PLU doit s'attacher à créer les conditions pour requalifier l'offre de logements en centre ville. Des espaces dédiés à l'habitat devront être ainsi dégagés dans certains îlots du centre ville. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs orientations peuvent être dégagées :

- Reconquête du bâti vacant (initiative privée ou publique) :
- Mise en place d'une politique foncière et de restructuration urbaine
- Reconquête d'îlots vétustes

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

- o Aménagement des rues Aristide Briand et Franklin
- o Créer une véritable liaison piétonnière entre les quais et le centre ville
- o Aménager la partie des quais en lien direct avec le centre ville: il s'agit de mettre en valeur la façade bâtie ainsi que l'ouverture sur l'espace public constitué par les quais de la Gironde. Les rez de chaussée des immeubles seront occupés par des commerces, et des activités économiques.

## **2.4 - Etablir un périmètre de piétonisation**

Dans le cadre de la démarche d'intervention de la collectivité dans les espaces publics, une réflexion particulière sera menée en matière de déplacements et de nouvelles circulations afin de déterminer un périmètre de piétonisation dans le centre ancien de Pauillac.

### **3- Valoriser le cadre de vie et les richesses naturelles de la commune**

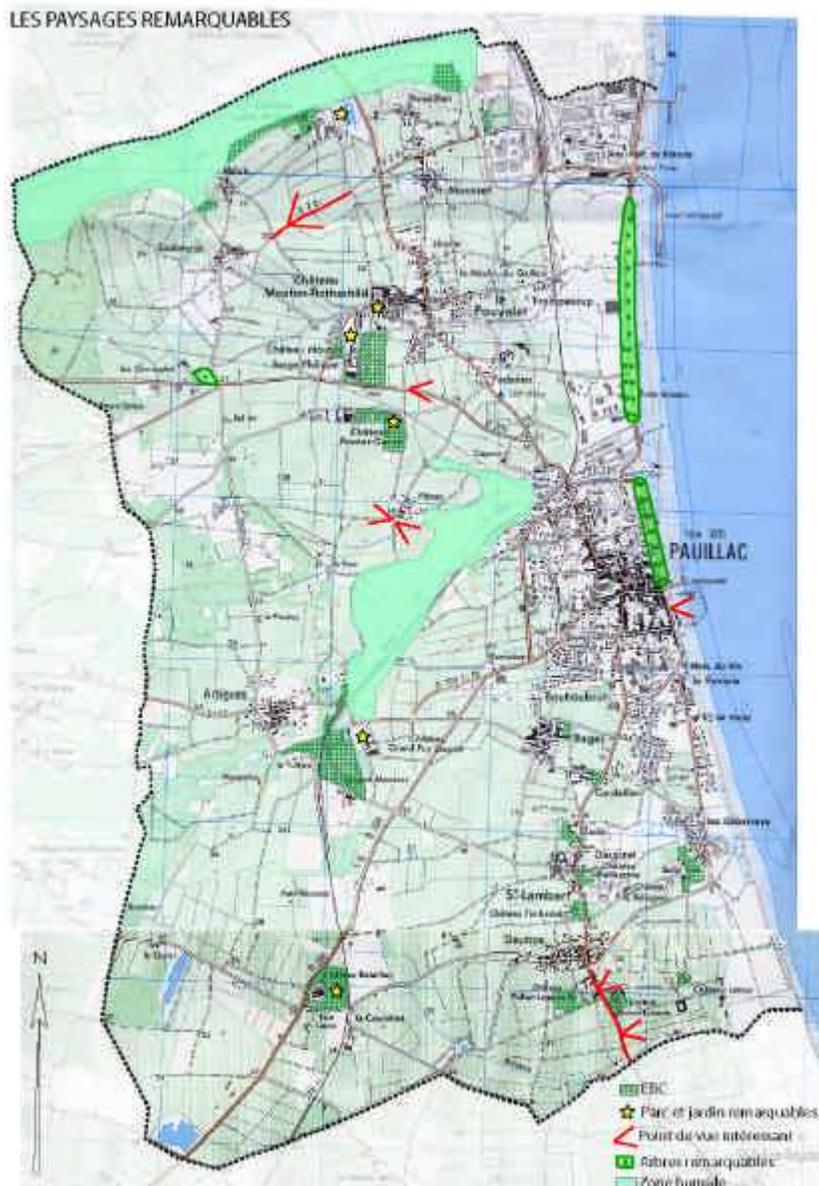
Le patrimoine naturel de la commune de Pauillac est très important en superficie, et très riche. Ainsi les bords de la Gironde et les zones de marais seront, des secteurs préservés du développement dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Le territoire communal, en outre, recèle un terroir agricole et viticole très riche. Afin d'assurer la pérennité des exploitations et le maintien de la vocation primaire de ces espaces, le PLU veillera à préserver ces espaces du développement urbain.

#### **3.1 - Préserver les espaces naturels, agricoles et viticoles :**

- Préserver la valeur patrimoniale des espaces viticoles : la vigne est le principal élément identitaire de la commune, celui qui a fait sa renommée internationale. C'est aussi vecteur de développement agricole et touristique.
- Préserver les garennes, autour des domaines viticoles (château) en s'assurant de la pertinence du découpage.
- ZNIEFF
  - Marais de Lafite
  - Station à Erica Méditerranée de la Charité:
- Les espaces naturels et les paysages remarquables identifiés et délimités conformément aux articles L.146.6 et R.146.1 et suivants du code de l'urbanisme (loi Littoral) :

- Les parties naturelles de l'estuaire de la Gironde
- Les marais humides
- Les alignements d'arbre de fond de vallon, ripisylves et berges
- Les espaces de nidification de l'avifaune
- Les parcs et jardins remarquables
- Les arbres remarquables



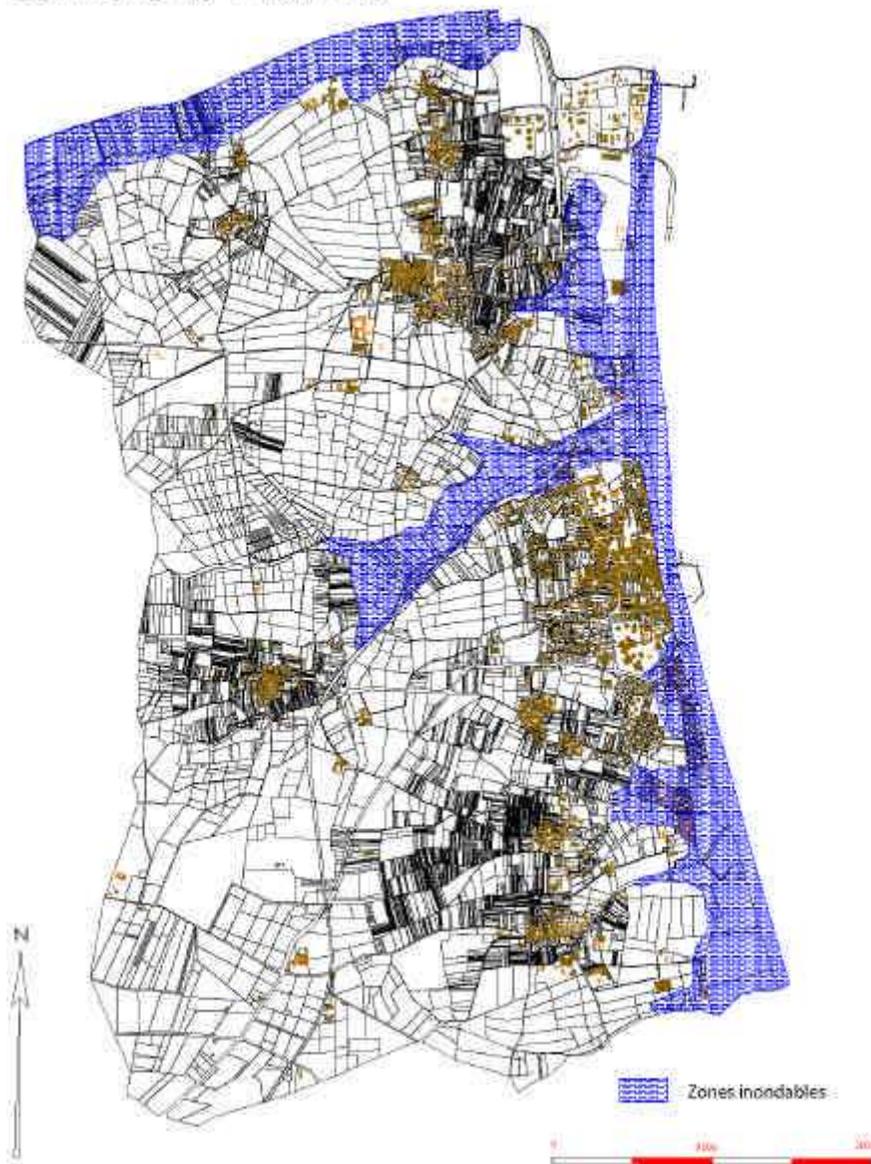
### 3.2 - Valorisation des paysages et des zones naturelles remarquables

- Mise en valeur du paysage viticole : il s'agit de protéger, de maintenir et d'entretenir les chemins ruraux existants, pouvant servir de support à la découverte touristique du patrimoine viticole de communal.
- Mise en valeur des zones humides (parfois peu entretenues) : création de sentiers de découvertes dans ces zones et articulation avec les chemins existants.
- Mise en valeur des bords de Gironde sur le secteur des quais : améliorer les espaces publics, le stationnement, le cheminement piéton afin de rendre accessible ces espaces et de favoriser la découverte de l'estuaire de la Gironde

### 3.3 - Prise en compte des risques dans les politiques d'aménagement

- Respect du périmètre d'isolement autour du dépôt Shell
- Respect du périmètre d'inondabilité mis en avant par le PPRI (voir carte page suivante)

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
Commune de PAUILLAC



## 4 - Structurer et programmer le développement de l'habitat

Pauillac présente une structure urbaine particulière, fruit de son histoire portuaire et viticole.

Compte tenu des nombreuses contraintes qui vont restreindre le développement de l'urbanisation de Pauillac, les orientations d'aménagement vont porter sur la densification du centre ville mais également sur le développement des hameaux de Saint-Lambert, Cordeillan Bages et du Pouyalet.

Les autres hameaux feront l'objet d'un développement limité compte tenu de la présence de nombreux domaines et terrains viticoles.

### 4.1 – Densifier le centre ville et la zone péri-centrale

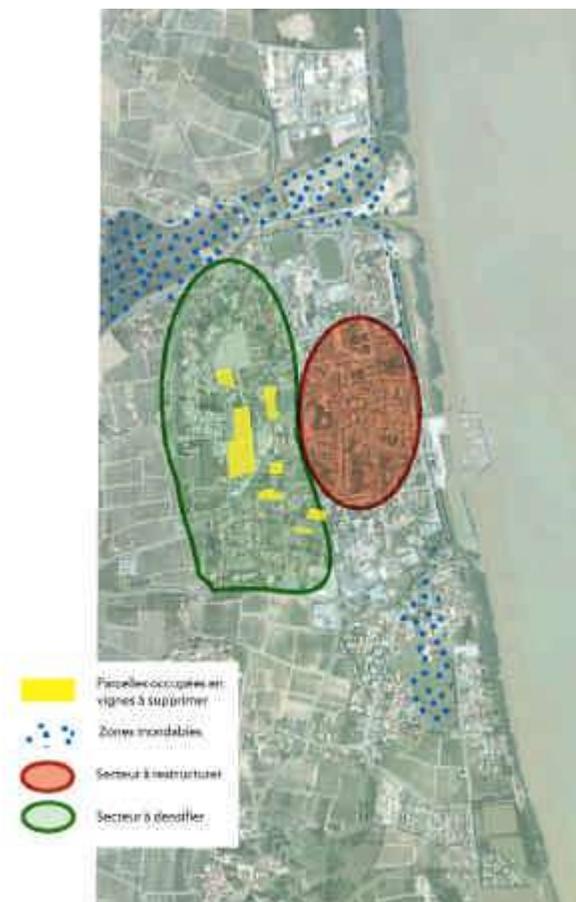
Les grandes orientations concernent tout d'abord le cœur historique de la ville où des opérations de restructuration sont à programmer (voir paragraphe précédent).

La véritable zone de développement se situe à l'Est de ce cœur de ville, dans le quartier situé entre les rues du Général Leclerc, Albert 1<sup>er</sup> et du Maréchal Joffre.

Ce secteur est aujourd'hui composé de logements collectifs, et de maisons individuelles. Le tissu est relativement lâche et peu dense et présente la particularité d'être entrecoupé par des parcelles de vigne.

La suppression de certaines parcelles de vignes dans le centre ville permettra de restructurer le tissu urbain, en permettant une urbanisation plus dense pouvant accueillir des logements semi-collectifs, ou des opérations groupées.

#### Le centre ville : densifier et restructurer



#### 4.2 – le rôle des hameaux dans le développement de l'urbanisation : restructuration



*Saint Lambert*

Le Hameau de Saint-Lambert, divisé en deux noyaux urbains, représente la porte d'entrée Sud du territoire. Ce hameau a fait l'objet d'un développement récent avec la construction de logements collectifs.



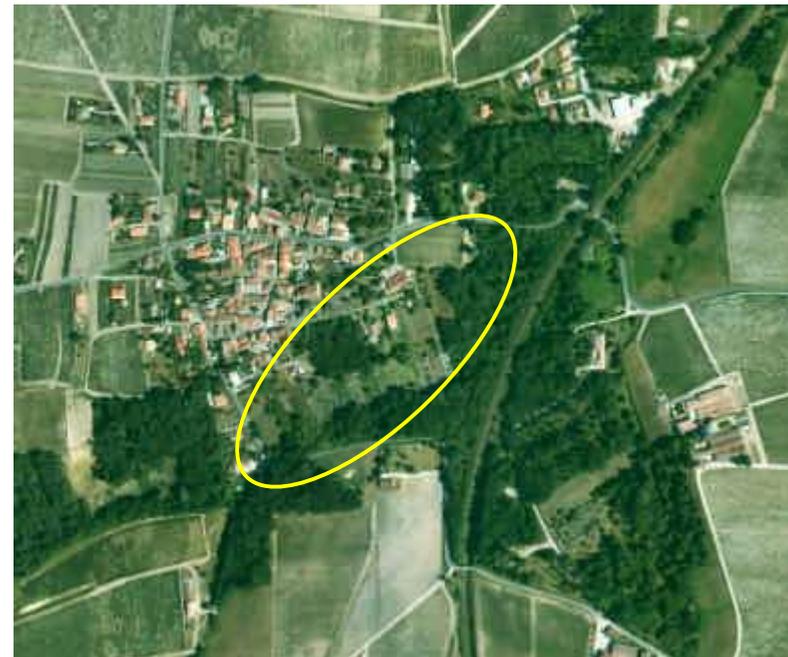
*Pouyalet*

Ce hameau peut faire l'objet d'une extension limitée notamment à proximité des zones de développement notamment dans les secteurs NB et 2 NA existants.

La programmation de structures d'assainissement suffisantes pour accueillir de nouvelles populations est ici très importante. Il en est de même pour la voirie.



*Liaison Bages Cordeillan*



*Artiques*

**Une structuration de ces 2 secteurs est à prévoir compte tenu des 2 noyaux urbains existants de part et d'autre classés en zone urbaine.**

#### **4.3- Limiter les extensions sur les hameaux viticoles**

Les hameaux d'Anseillan, Mousset, Loubeyre et Millon ont une vocation viticole affirmée et se sont construits en relation avec l'histoire de la propriété foncière des châteaux viticoles.

Ces hameaux se distinguent par l'omniprésence de la vigne. Leur développement est donc fortement contraint. Leur développement sera limité aux secteurs définis dans le document d'urbanisme en vigueur. Aucune extension urbaine n'est prévue.

## SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### VOLET DEVELOPPEMENT URBAIN

