

### 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.

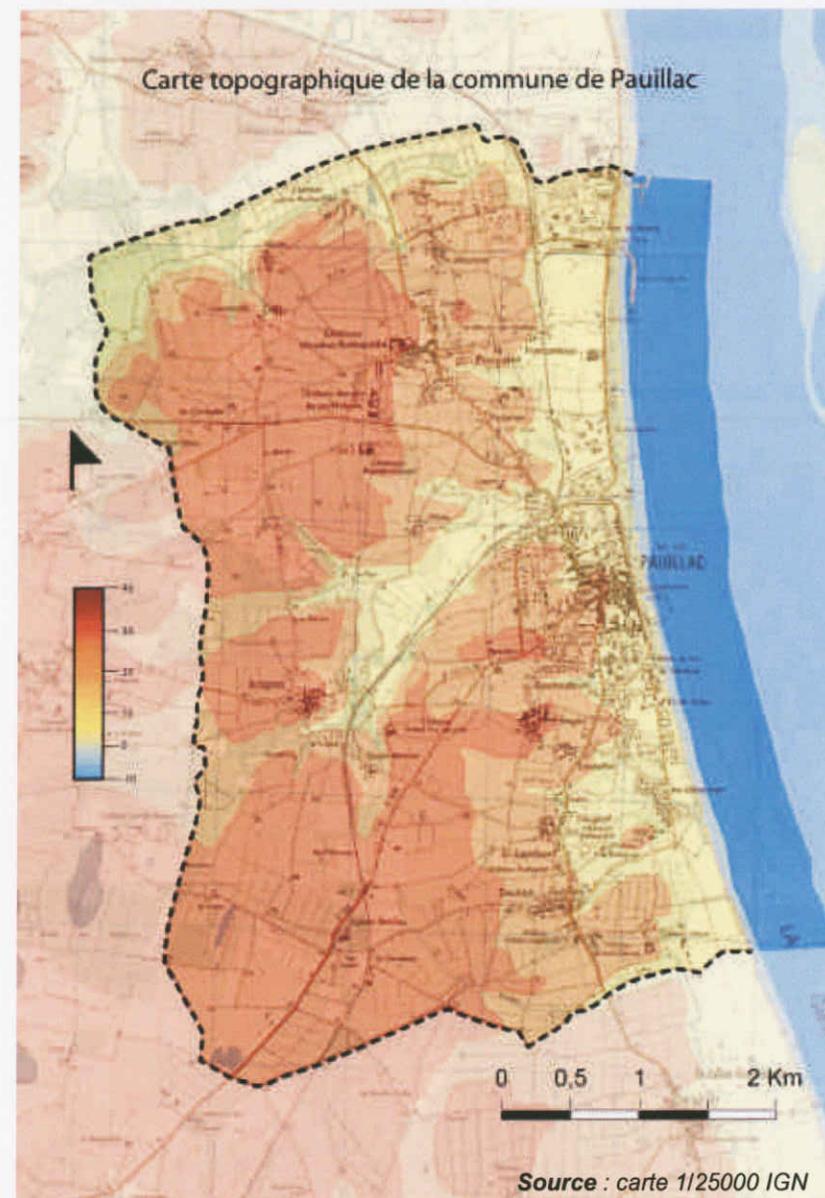
Les marais sont des espaces de transition entre la terre et l'eau. Ces zones présentent de fortes potentialités biologiques et sont essentielles à l'équilibre écologique et à la qualité des eaux de la Gironde. Elles sont cependant sensibles aux rejets effectués dans les fossés annexes et aux pollutions 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.



## 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

Paillac 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

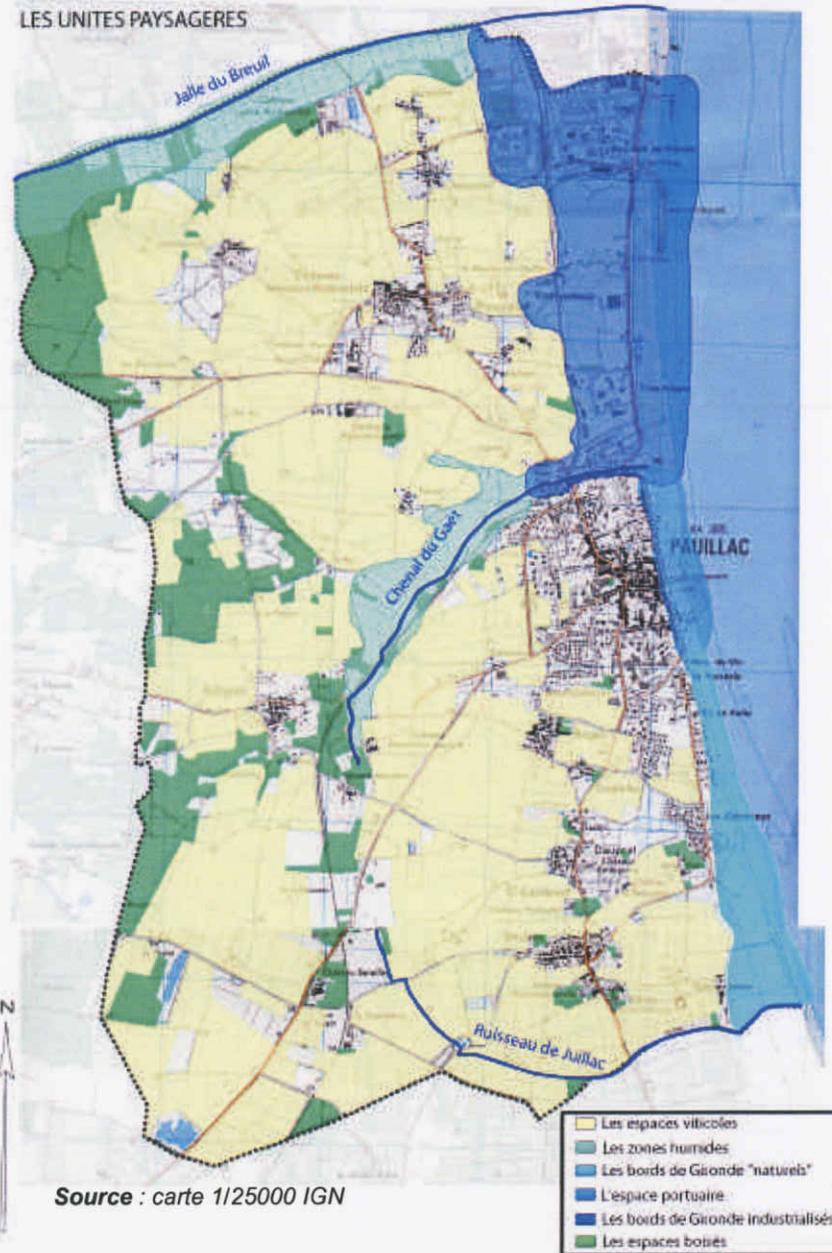
### 5.4 les bords de Gironde « naturels »

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



## 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.

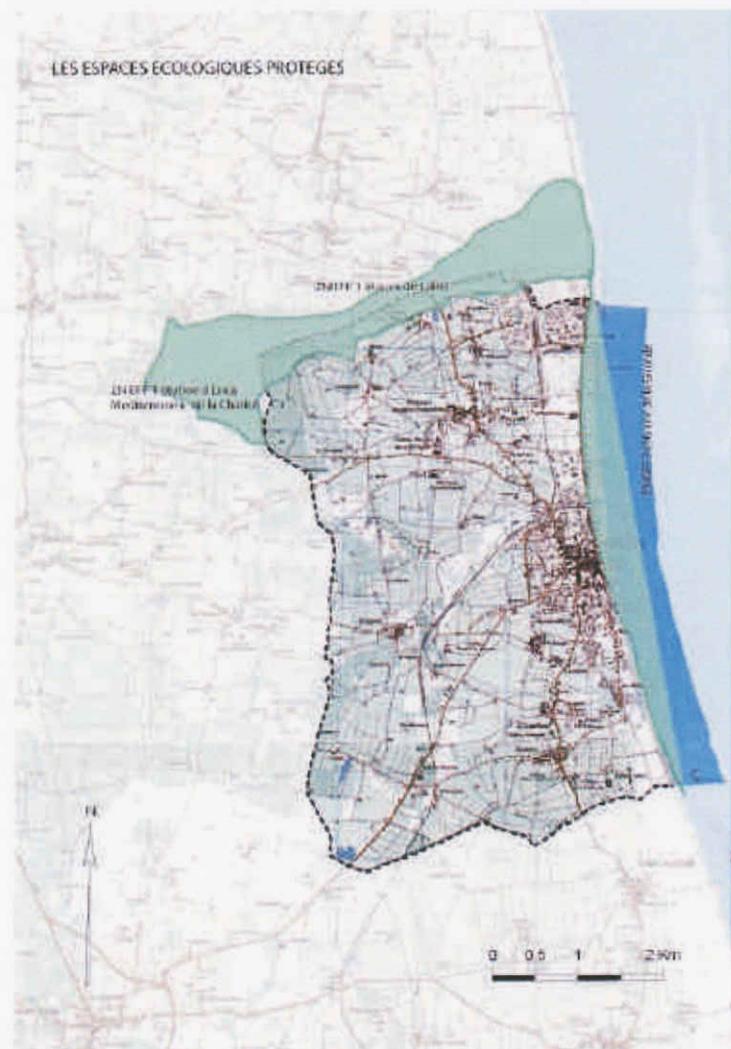
La restriction de la zone humide menace ce site.

#### 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

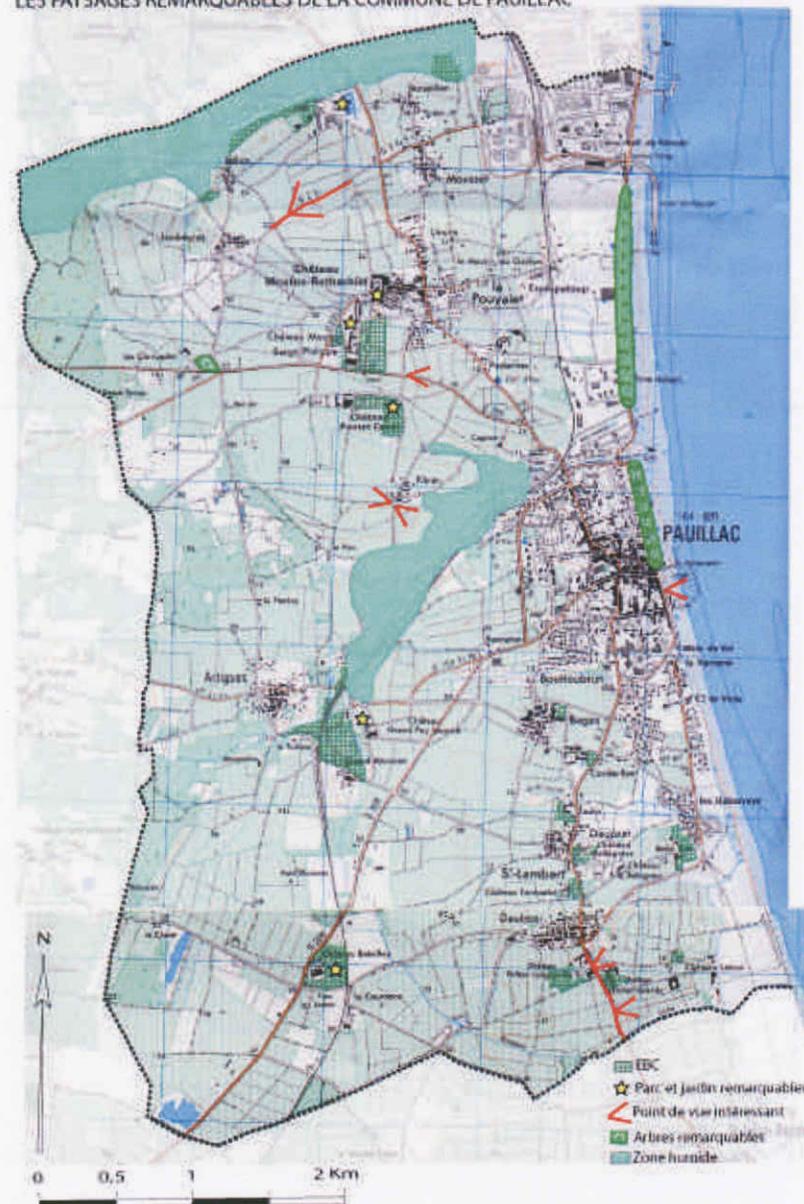
La commune de Pauillac a été inscrite sur la liste des communes estuariennes concernées par la loi littoral (loi du 3 janvier 1986) par le décret du 29 mars 2004 et fait l'objet à ce titre d'une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur.

La loi littoral prévoit la protection des espaces naturels et les paysages remarquables identifiés et délimités conformément aux articles L.146.6 et R.146.1 et 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.

LES PAYSAGES REMARQUABLES DE LA COMMUNE DE PAUILLAC





## PAYSAGES REMARQUABLES



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



Alignement de fond de vallon



Zone humide

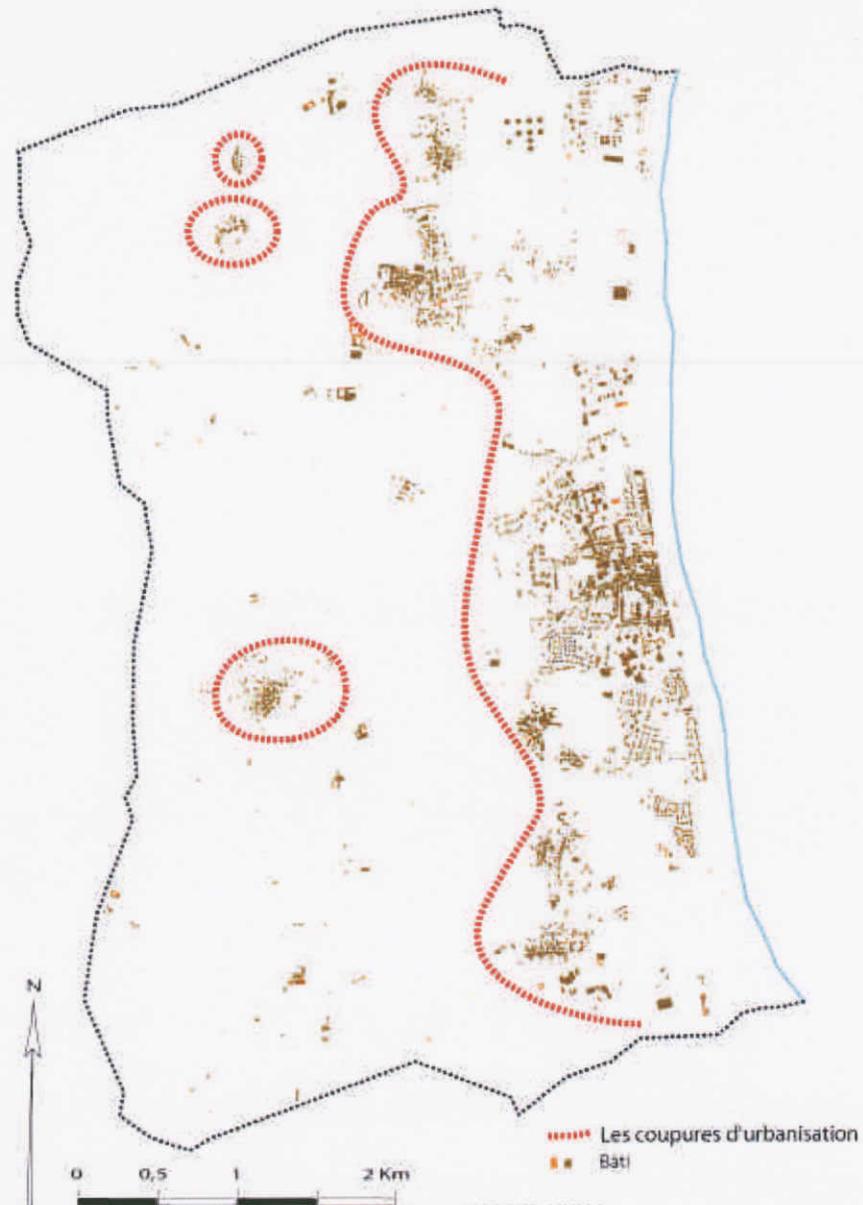


Château parc et jardin des domaines



Arbres remarquables

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.

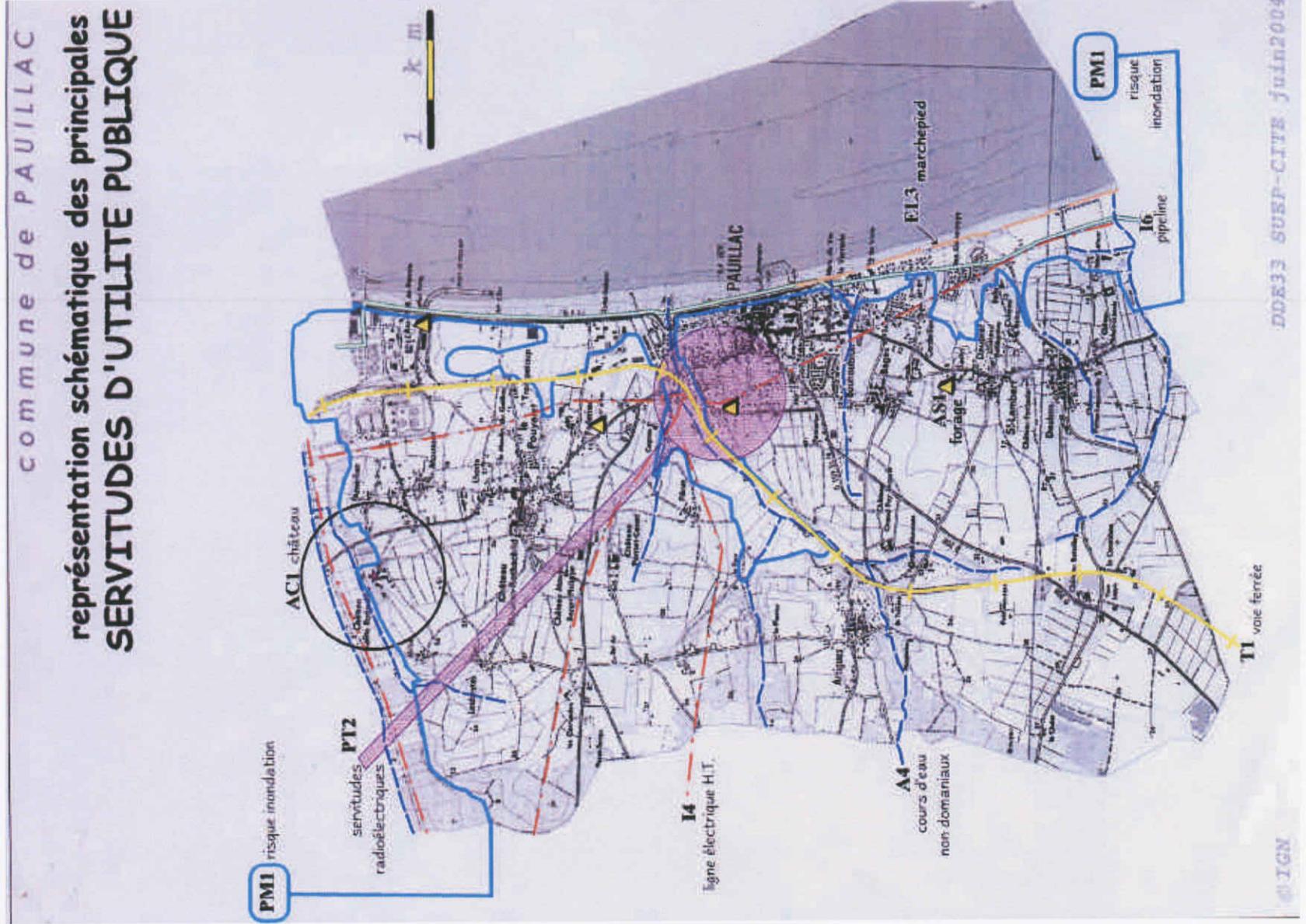
#### Risque industriel (Source : DRIRE Aquitaine)

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 PAULLIAC – Document approuvé par le Conseil Municipal – Octobre 2007

## 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.

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
Commune de PAUILLAC



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 :**

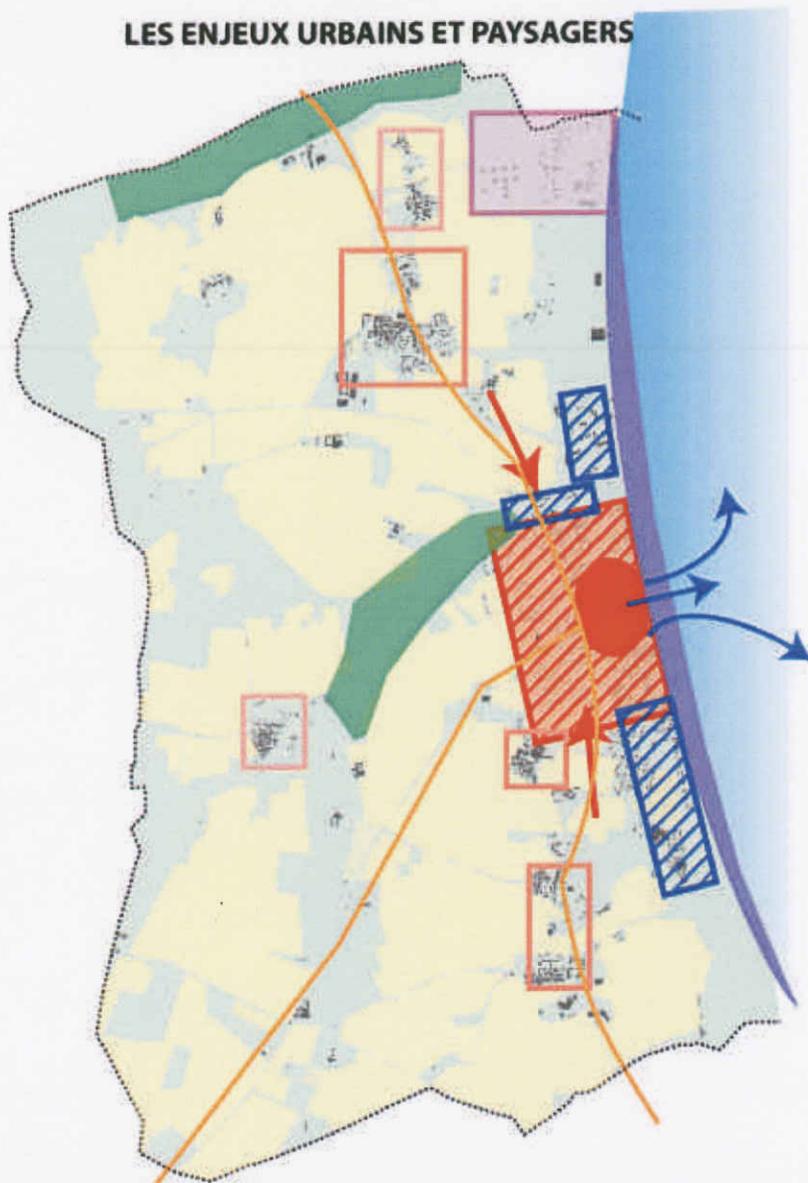
- limitation de la pollution des eaux (cours d'eau, fossés annexes...)
- maintien des ripisylves et des bosquets d'arbres

**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 estuarienne 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 à 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 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. 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 m<sup>2</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 demandes 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 et 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 intégrés 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	
	NI	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<sup>ème</sup> 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 définit 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 prévoit 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, indiquée « 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.

### Les zones urbaines :

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