

SERVICE AFFAIRES JURIDIQUES  
CONTRÔLE  
DE  
LEGALITE

REÇU LE  
21 MAR 2007  
SOUS-PREFECTURE  
de LANGON - GDE

# COMMUNE DE PORTETS

## PLAN LOCAL D'URBANISME



1

### RAPPORT DE PRESENTATION

*PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 13 novembre 2002*

*Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 06 juin 2006*

*Publié le*

*Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13.03.2007*



Pour le Maire  
Adjoint délégué,

Vu pour être annexé à  
la délibération en date  
du 13 mars 2007.  
Portets le 20 mars 2007.

# RAPPORT DE PRESENTATION

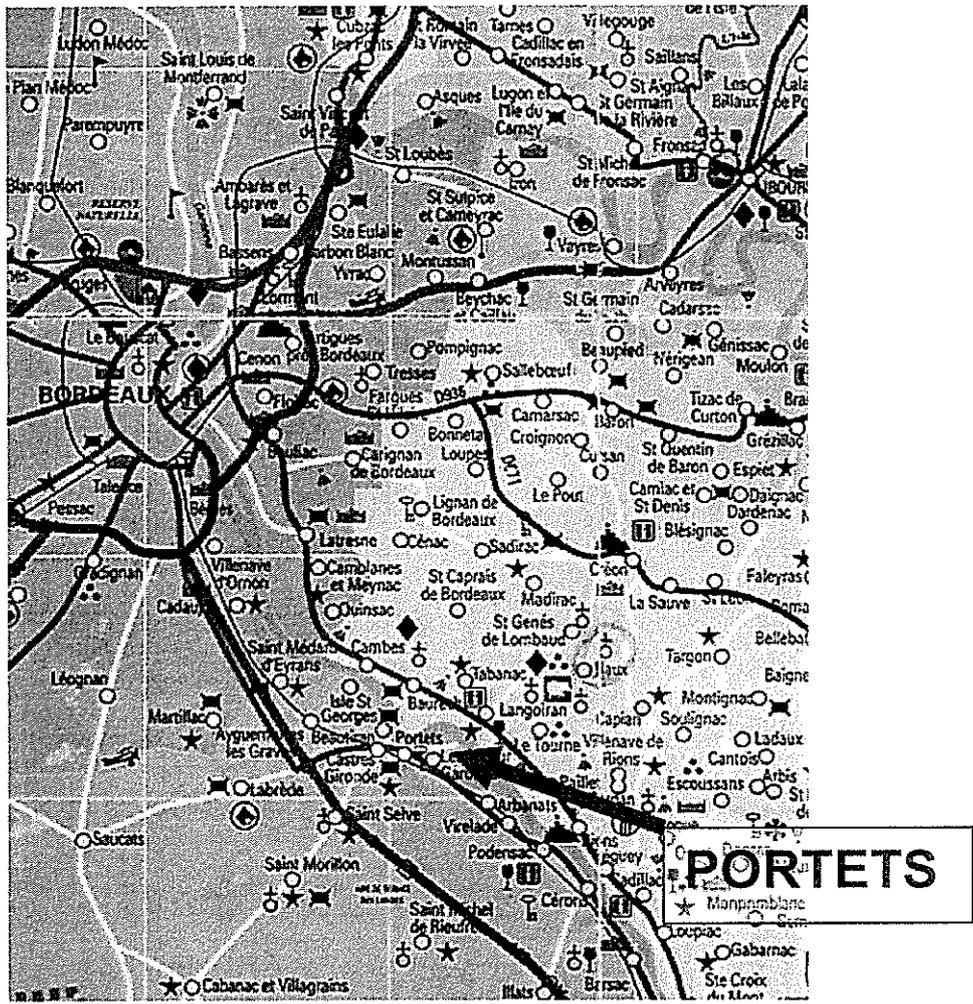
## SOMMAIRE

	<b>sommaire</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>DIAGNOSTIC</b>	
1.1	<b>CONTEXTE GENERAL</b>	
1.1.1	Présentation générale	2
1.1.2	Photo aérienne	3
1.1.3	Contexte extra-communal	4
1.2	<b>SOCIO-DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE</b>	
1.2.1	La population	5
1.2.2	L'économie	8
1.2.3	L'activité agricole	9
1.2.4	Le tourisme	11
1.2.5.	L'habitat :analyse, tendances actuelles et potentiel	12
1.3	<b>ANALYSE URBAINE</b>	
1.3.1.	Organisation du territoire communal	15
1.3.2	Les infrastructures de transport	17
1.3.3	Les espaces publics	19
1.3.4	Les équipements de la commune	20
1.3.5	La localisation des commerces	21
1.3.6	La protection du patrimoine	22
1.3.7	Typologie architecturale	25
1.3.8	Les réseaux : eau, assainissement	31
1.3.9.	La défense incendie	33
1.4	<b>ANALYSE ENVIRONNEMENTALE</b>	
1.4.1	La lithologie	35
1.4.2	Le relief et l'hydrologie	37
1.4.3	Le risque d'inondations	38
1.4.4	L'occupation du sol	40
1.4.5	Les grandes entités paysagères	41
1.4.6	Archéologie	43
1.4.7	Les espaces naturels majeurs	44
<b>2</b>	<b>DU POS AU PLU : LES GRANDS ENJEUX</b>	
2.1	Bilan du diagnostic et orientations pour le PADD	46
2.2	Justification du PADD	47
2.3	Analyse du Porter à Connaissance	48
2.4	Analyse du POS	52
<b>3</b>	<b>LE PLU : COHERENCE DU PROJET AVEC LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT</b>	
3.1	Le parti d'aménagement : orientations et incidences du projet sur l'environnement	53
3.2	Définition des zones du PLU	55
3.3	Explication des choix retenus pour le zonage et le règlement	
3.3.1	Le potentiel constructif	58
3.3.2	Récapitulatif des surfaces des différentes zones	59
3.3.3	La préservation de l'environnement	62
3.3.4	Les Espaces Boisés Classés	64
3.3.5	Les éléments du paysage à préserver	72

1<sup>ère</sup> PARTIE :

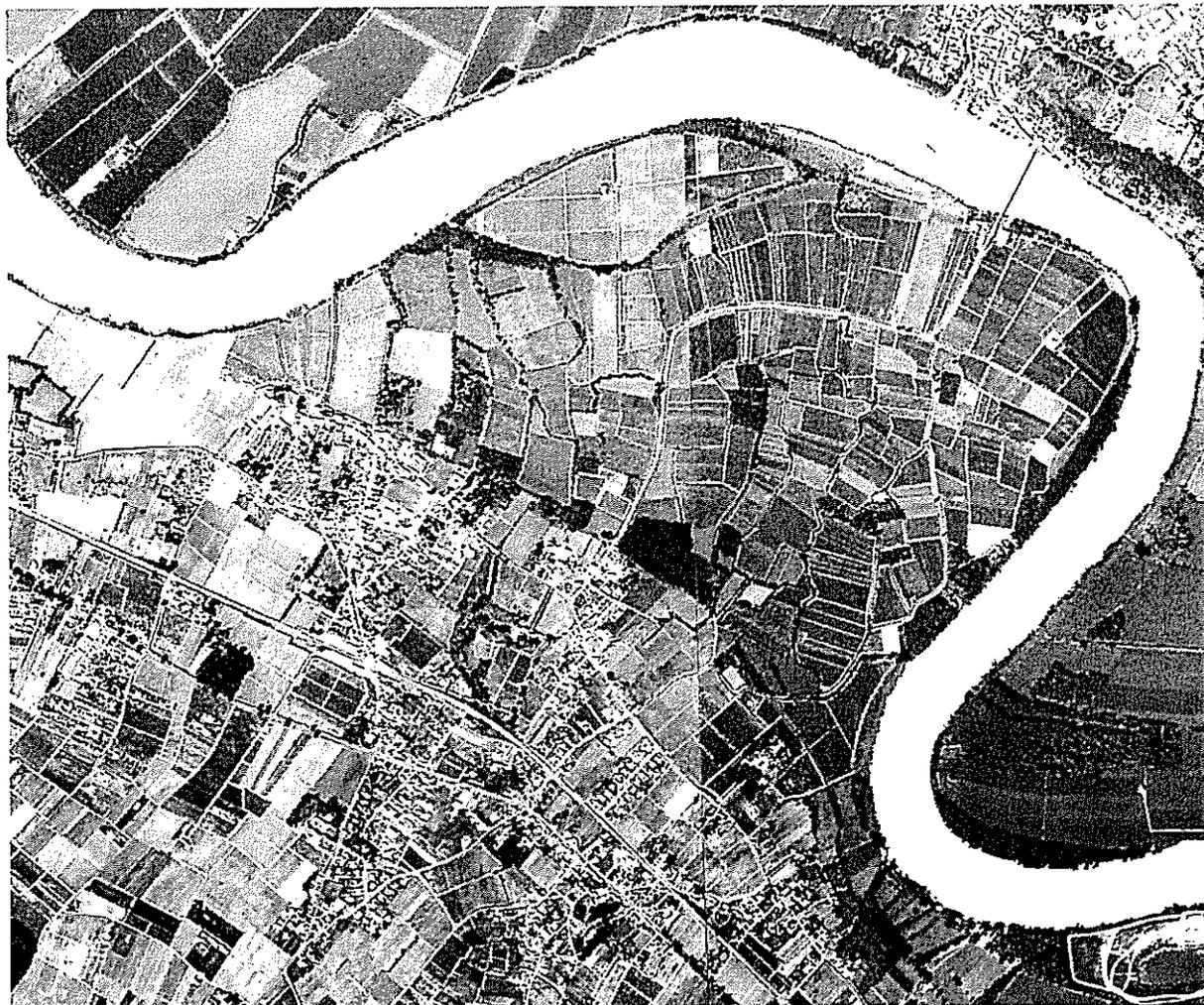
# **DIAGNOSTIC**

PRESENTATION GENERALE



Située à 25 km au sud-est de Bordeaux, la commune de PORTETS a recensé 2099 habitants en 2006. Son origine est due à l'implantation d'un port sur la Garonne par les Romains (PORTETS veut dire « petit port »).  
 La viticulture constitue la principale activité économique. PORTETS se trouve en effet au cœur de la région des Graves.  
 Le principal axe de communication est la route départementale 1113 qui traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est. La commune est également desservie par une voie ferrée parallèle : l'axe BORDEAUX – TOULOUSE.

PHOTO AERIENNE



En observant cette photographie aérienne, on peut observer les différentes étapes de la constitution de PORTETS.

La commune s'inscrit dans un méandre de la Garonne. Cette boucle a permis aux Romains d'établir le premier port sur la Garonne de la région des Graves.

Plus tard c'est autour du château puis de l'église que s'est concentrée l'urbanisation.

Enfin, c'est la Nationale qui a dernièrement guidé le développement urbain. Une urbanisation diffuse s'est ainsi dirigée le long de cet axe majeur et autour de hameaux existants.

## CONTEXTE EXTRA-COMMUNAL

PORTETS appartient à la communauté de communes du canton de PODENSAC. Les autres communes qui composent celle-ci sont ARBANATS, BARSAC, BUDOS, CERONS, GUILLOS, ILLATS, LANDIRAS, PODENSAC, PREIGNAC, PUJOLS SUR CIRON, ST MICHEL DE RIEUFRET et VIRELADE. La Communauté de Communes gère 6 compétences :

### AMENAGEMENT DE L'ESPACE :

Mise en place de schémas directeurs d'aménagement à l'échelle de la communauté de communes

Toutes études et réalisations nécessaires aux opérations d'aménagement de l'espace :

Etude et réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage dans le respect du Schéma Départemental.

### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

Etude, création, aménagement, gestion des zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, touristiques et de loisirs :

Zones d'activité économique du Pays de Podensac

Zones à créer d'intérêt communautaire.

Action de développement économique visant à développer les conditions favorables à la création d'une pépinière d'entreprises.

### ENVIRONNEMENT :

Assainissement

Collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés.

### LOGEMENT ET CADRE DE VIE :

Actions d'intérêt communautaire en faveur de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse.

Insertion sociale et professionnelle des jeunes : adhésion à une mission locale.

Actions d'intérêt communautaire en faveur des personnes âgées.

Etude de faisabilité en vue de la création de Résidences pour Personnes Agées.

Actions d'intérêt communautaire en faveur des défavorisés.

### VOIRIE ET ECLAIRAGE PUBLIC :

Création, aménagement et entretien de la voirie communale revêtue d'intérêt communautaire à l'exception du petit entretien de la bande de roulement (nids de poule) et de l'entretien des bas-côtés herbeux.

Entretien de l'Eclairage public d'intérêt communautaire.

Création, aménagement et entretien d'équipements de signalisation d'intérêt communautaire.

### CULTUREL, SPORTIF ET EDUCATIVES :

Construction et acquisition de structures et d'équipements d'intérêt communautaire culturels, sportifs et d'enseignement préélémentaire et élémentaire.

Entretien et fonctionnement de structures et d'équipements d'intérêt communautaire culturels, sportifs et d'enseignement préélémentaire et élémentaire.

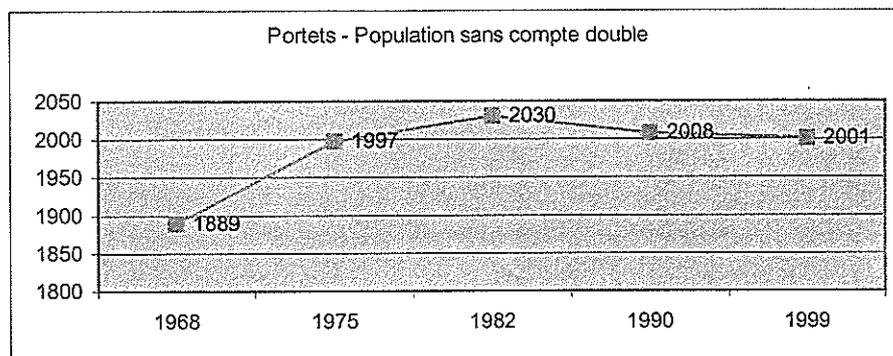
Actions d'intérêt communautaire en faveur des mouvements associatifs, culturels et sportifs.

Valorisation et promotion des actions d'intérêt communautaire culturelles et sportives, et développement de l'accès aux nouvelles techniques d'informations et de communication.

Acquisition d'équipements au niveau culturel et sportif revêtant un caractère communautaire.

## LA POPULATION

## EVOLUTION DE LA POPULATION



Source : INSEE. 1999

Depuis 1982, la population communale est en très faible baisse alors qu'elle était en augmentation depuis 1968. Elle a baissé de 0,35% pendant la période intercensitaire pour atteindre 2001 habitant (population sans compte double). Cette baisse confirme celle constatée au recensement précédent même si cette elle est plus faible. En effet la croissance était de -1,08% entre 1982 et 1990. Selon le recensement INSEE de 2006, la commune compte aujourd'hui 2099 habitants. On constate donc une augmentation significative depuis 1999.

## SOLDES MIGRATOIRES ET SOLDES NATURELS

période	1975-1982	1982-1990	1990-1999
naissances	166	177	218
décès	184	189	205
variation absolue de population	33	-22	-7
taux de natalité (pour 1000 hab.)	11,73	10,94	12,07
taux de mortalité (pour 1000 hab.)	13,01	11,69	11,35
taux annuel - solde naturel %	-0,13	-0,07	0,07
taux annuel - solde migratoire %	0,36	-0,06	-0,11
taux de variation annuel total %	0,23	-0,14	-0,04

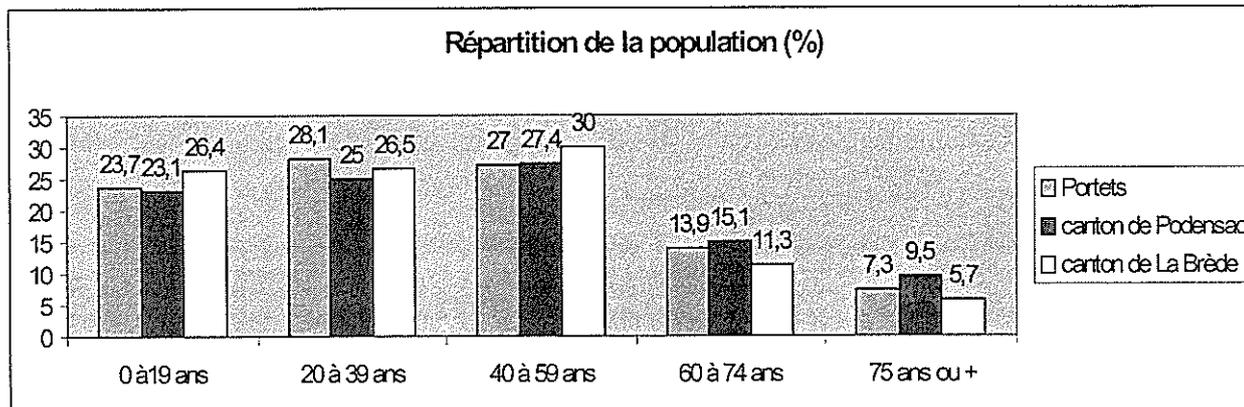
Source : INSEE. 1999

Le solde migratoire naturel n'est pas le facteur explicatif de cette baisse. Pour la première fois depuis 1982 en effet, **les naissances sont supérieures aux décès**. Ce n'est pas le cas dans le canton de Podensac où le taux annuel du solde naturel est de -0,22%.

**C'est donc le solde migratoire qui a fait baisser la population**, contrairement à ce qui s'observe sur la majorité des communes alentour. La proximité de Bordeaux génère en effet une forte pression démographique et donc des soldes migratoires élevés : taux annuel de +0,34% pour le canton de Podensac contre -0,11% pour Portets. Cela s'explique par les blocages successifs qui ont retardé l'urbanisation des zones NA définies au Plan d'Occupation des Sols précédant.

LA POPULATION

LA REPARTITION DE LA POPULATION



Source : INSEE. 1999

En observant la date d'emménagement dans les logements de la commune, on s'aperçoit pourtant que la moitié de la population a emménagé après 1990. Cela indique donc qu'il y a eu parallèlement **un important départ de population**. On peut à ce titre observer que la part des 20-39 ans a baissé, passant de 29.7% en 1990 à 28.1% en 1999. De même les plus de 75 ans sont passés de 9.3% à 7.3%. La part des 40-59 ans a quant à elle augmenté de 2.7% (24.3% à 27%). Les deux autres tranches d'âge ont peu évolué.

En comparant la répartition par tranche d'âge, on s'aperçoit que pour les 0-19 ans et les 40-59 ans la commune a des taux comparables avec le canton de Podensac. Pour les plus de 60 ans la commune se situe entre les taux des deux cantons. Toutefois c'est dans la tranche des 20-39 ans que la commune est remarquable puisqu'elle affiche un taux bien supérieur à ceux constatés dans les deux cantons.

La taille des ménages continue sa baisse déjà observée en passant de 2.7 habitants par logements en 1990 à 2.6.

## LA POPULATION

### LA POPULATION ACTIVE

La commune compte une population active de 976 personnes dont 816 ont un emploi. Le taux de chômage est donc de 16.4%, ce qui est au-dessus du taux cantonal (13. %) ou départemental (14.2%).

Parmi les 816 actifs ayant un emploi, 260 soit 31.9% ont un emploi sur la commune. Ce taux n'est que de 25.6% dans le canton, il a baissé de plus de 30% en dix ans. Les communes périurbaines sont de plus en plus vouées à une fonction uniquement résidentielle ; PORTETS a néanmoins réussi à maintenir des emplois sur la commune, notamment grâce à la RD 1113 et aux différentes zones d'activités.

Néanmoins, il est intéressant de constater que ce taux d'actifs travaillant sur la commune n'est que de 12% chez les moins de 30 ans : il est important que la commune crée des emplois sur son territoire afin de ne pas accentuer le phénomène de migrations alternantes, générateur de déplacements et de pollution.

Source : INSEE. 1999

### LA POSITION PROFESSIONNELLE

En comparant la position professionnelle des actifs de Portets aux chiffres du département, on trouve une sur-représentation des manœuvres, des ouvriers (qualifiés ou non) ainsi que des indépendants et des employeurs. En revanche la commune accuse une plus faible part de fonctionnaire, d'ingénieurs, de cadres, de techniciens...

Position professionnelle	Portets	Gironde
Position professionnelle non déclarée	11.6	9.29
Manœuvres ou ouvriers spécialisés	11.6	9.08
Ouvriers qualifiés ou très qualifiés	13.7	12.06
Agents serv., aides soignants, employés maison	8.3	7.72
Empl comm, de bureau, pers catégorie C ou D fonction publique	15.6	18.21
Agts maîtrise dirigeant ouv, mait. Adm, com.inform.	4.3	4.21
Agts maitrise dirigeant techn ou autres agts mait	0.6	0.1
Techniciens, dessinateurs, VRP	3.5	5.07
Instituteurs, infirmiers, travailleurs sociaux, techniques médicaux, cat. B fonction publique	5.9	7.77
Ingénieurs, cadres d'entreprise	4.2	6.03
Personnel cat. .A, fonction publique et assimilée	3.4	6.47
Indépendants	7.6	5.9
Employeurs	8.2	5.86
Aides familiaux	1.6	0.9

Source : INSEE. 1999

## L'ECONOMIE

SOURCES : Aquieco, INSEE

Emplois au lieu de travail par secteur d'activité				
	1999		dont:	
	Nombre	%	Femmes(%)	Salariés(%)
<b>Ensemble</b>	<b>576</b>	<b>100,0 %</b>	<b>46,2 %</b>	<b>75,0 %</b>
Agriculture	181	31,4 %	35,4 %	71,3 %
Industrie	12	2,1 %	33,3 %	33,3 %
Construction	32	5,6 %	0,0 %	62,5 %
Tertiaire	351	60,9 %	56,4 %	79,5 %
dont:				
commerce	52	9,0 %	38,5 %	69,2 %
services entreprises	81	14,1 %	40,7 %	90,1 %
services particuliers	72	12,5 %	72,2 %	61,1 %

En observant les emplois sur la commune, on remarque la prédominance de l'agriculture et plus particulièrement de la viticulture qui concentre un tiers des emplois, sans compter les activités dérivées comme les services aux entreprises.

Au 30/09/00, la commune recense 45 établissements :

- 19 commerces
- 9 industries
- 17 services

PORTETS a bénéficié de « l'effet vitrine » généré par la RD 1113 qui a favorisé l'implantation d'activités le long de cet axe. Par ailleurs la présence du pont de Langoiran apporte également un passage d'automobiles important, celles-ci rejoignant les infrastructures rapides de la rive gauche de la Garonne pour rejoindre BORDEAUX (autoroute A62, RD1113).

De nombreux petits commerces et services sont donc toujours présents dans la commune ; on constate que la moitié d'entre eux sont situés le long de la RD1113 (voir carte partie 1.3.5).

A signaler également le nombre important de professions de santé libérales (docteurs, kinésithérapeutes...) qui bénéficient également du passage.

Plusieurs zones d'activités sont insérées dans le tissu urbain : deux d'entre elles sont implantées le long de la RD1113 et une dernière comprenant notamment les ateliers municipaux se situent en écart du bourg, dans le hameau de Moulin à Vent.

Il appartient à la « communauté de commune du canton de Podensac » de fixer une politique de valorisation de l'économie. Plusieurs projets à l'échelle intercommunale sont à l'étude pour développer cet espace :

- Etude, création, aménagement, gestion des zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, touristiques et de loisirs :
- Zones d'activité économique du Pays de Podensac
- Zones à créer d'intérêt communautaire.
- Action de développement économique visant à développer les conditions favorables à la création d'une pépinière d'entreprises.

## L'ACTIVITE AGRICOLE

	1979	1988	2000
nombre d'exploitations	78	59	45
nombre d'exploitations individuelles	77	46	24
surface agricole utilisée moyenne (ha)	8	11	16
superficie agricole utilisée (ha)	618	667	716
vignes - nombre d'exploitations	76	57	43
vignes - superficie	568	632	673
superficie vendangée à la machine	...	390	462
fermage - nombre d'exploitations	9	20	27
fermage - superficie	83	176	313

De par sa situation au cœur des Graves, *l'activité agricole principale à Portets est la viticulture qui occupe la quasi totalité des exploitations (96%) et de la surface agricole utilisée (94%).*

Les chiffres du recensement agricole de Portets reflètent bien les tendances actuelles de l'agriculture. En 20 ans, le nombre d'exploitations a considérablement chuté (-42% entre 1979 et 2000) alors que parallèlement, la superficie agricole utilisée augmente (+18% entre 1979 et 2000).

Ainsi on constate que la taille moyenne des exploitations a doublé entre 1979 et 2000. De même, le nombre d'exploitation en fermage et la superficie utilisée par ces exploitations observent également une forte croissance (+200% en nombre et +277% en surface entre 1988 et 2000).

On peut également remarquer que cette activité aussi évolue, la mécanisation étant de plus en plus importante (69% en 2000 contre 62 % en 1988).

âge des chefs d'exploitation et des coexploitants	1979	1988	2000
moins de 40 ans	5	14	16
40 à moins de 55 ans	24	25	19
55 ans et plus	49	32	22

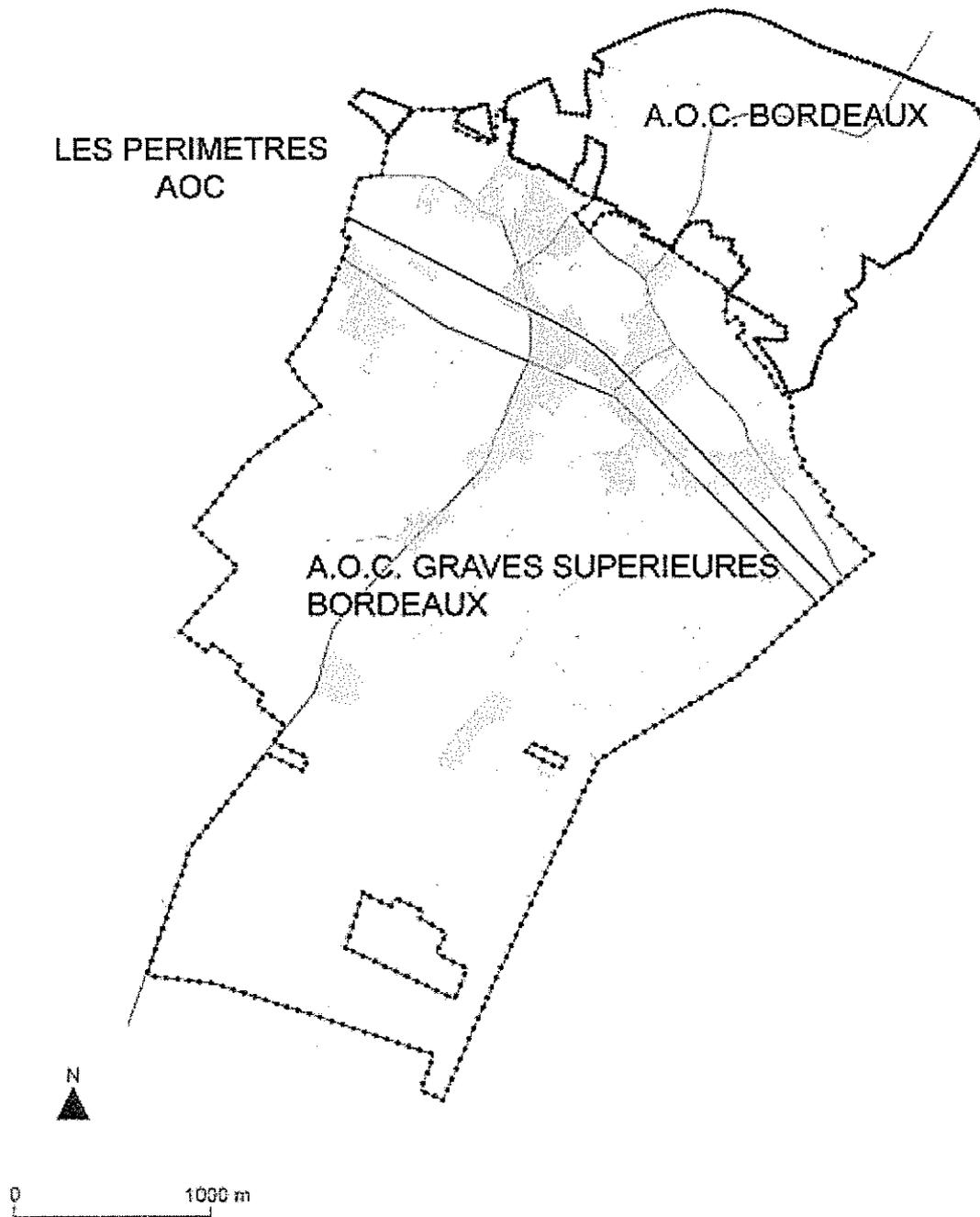
Si le nombre d'exploitants diminue, on peut toutefois remarquer un rajeunissement de ceux-ci, le nombre des moins de 40 ans étant le seul à augmenter.

main d'œuvre	1979	1988	2000
UTA familiales	93	53	56
UTA salariés	77	97	103
UTA totales	169	151	176

On constate que l'activité agricole est une source d'activité majeure de la commune. Elle emploie en effet un nombre important de personnes. Leur nombre est d'ailleurs en augmentation depuis 1988 alors qu'il était en baisse.

## L'ACTIVITE AGRICOLE

On constat qu'une grande partie de la commune est classée en secteur AOC, y compris dans les zones urbaines les plus anciennes : cette dualité entre espaces urbanisés et domaines viticoles marque fortement le paysage communal.



## LE TOURISME

La commune de PORTETS souhaite développer l'activité touristique sur son territoire. Pour ce faire, celle-ci dispose en effet d'atouts paysagers et patrimoniaux remarquables :

- La Garonne avec ses paysages typiques est très convoitée par le tourisme fluvial. Elle est en effet située sur un axe majeur car le canal du Midi permet de la relier à la Méditerranée. L'aménagement de la halte nautique est un moyen de capter une partie du flux de touristes.
- Les vignobles : située au cœur de l'appellation des Graves et incluse également à l'intérieur du périmètre des Bordeaux Supérieur, la commune dispose d'une carte à jouer pour développer le tourisme viticole : dégustations, cours d'œnologie, route des vins...
- Les paysages variés : forêts, vigne, Garonne...
- Les nombreux châteaux liés pour la plupart à l'activité viticole constituent un patrimoine de qualité à mettre en valeur.
- Le centre bourg avec son bâti ancien offre de superbes exemples d'architecture du XVIIIe et XIXe.

Par ailleurs, si la commune ne dispose pas d'hôtel, elle compte plusieurs structures propices au développement touristiques :

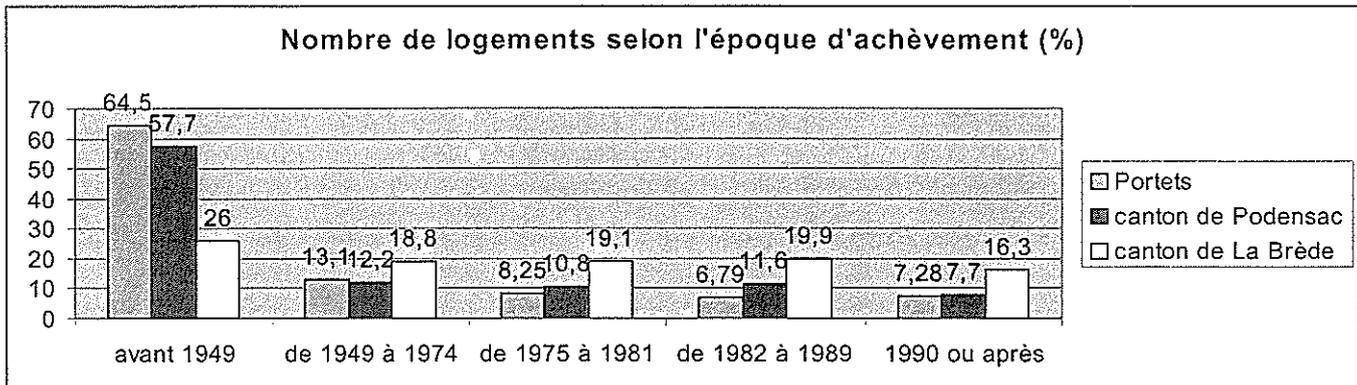
- 4 chambres d'hôtes
- 3 gîtes ruraux
- 2 restaurants
- 1 pizzeria
- 1 bar

Pour favoriser un développement de l'activité touristique, plusieurs mesures seront prises :

- le syndicat d'initiatives actuel dispose d'un bail qui arrivera bientôt à échéance. Il faut trouver un nouvel emplacement dans un secteur où la commune dispose de foncier.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti du centre de PORTETS participeront également à cette volonté d'amélioration de l'image de la commune.
- La mise en place d'un projet original de réaménagement des carrières peut également être l'occasion de renforcer le potentiel touristique de PORTETS.

# L'HABITAT

## UNE MAJORITE DE LOGEMENTS ANCIENS



Source : INSEE. 1999

Une des particularités de la commune de Portets est que 64.5% des logements date d'avant 1949. Ce chiffre n'est que de 57.7% dans le canton de Podensac et de 26% dans le canton de La Brède.

Le rythme des constructions s'est ensuite plutôt ralenti tout comme dans le canton de Podensac alors que les constructions ont gardé un taux élevé dans le canton de La Brède. Toutefois on peut remarquer que les constructions ont augmenté à Portets depuis 1990 alors qu'elles ont tendance à baisser dans les deux cantons.

## LES GRANDS LOGEMENTS SOUS FORME DE MAISONS INDIVIDUELLES

90.5% des logements sont des résidences principales et 9.5% des logements sont occasionnels (résidences secondaires, logements vacants) en 2006 selon l'INSEE.

En 1999, selon l'INSEE, 95.6% sont des immeubles d'un seul logement et les autres sont des immeubles de 2 à 9 logements. Le nombre moyen de pièces est de 4.57 pièces, les 5 pièces et plus étant le plus représentés, ce qui correspond aux moyennes locales.

## UNE PART IMPORTANTE DE LOGEMENTS LOCATIFS

Source : INSEE. 1999

67.36% des occupants des résidences principales sont propriétaires. Cette proportion est inférieure à celle des cantons de La Brède et Podensac.

La forte proportion de logements locatifs (29%) est une bonne chose pour la commune et explique la forte présence des 20-39 ans sur la commune par rapport aux communes voisines.

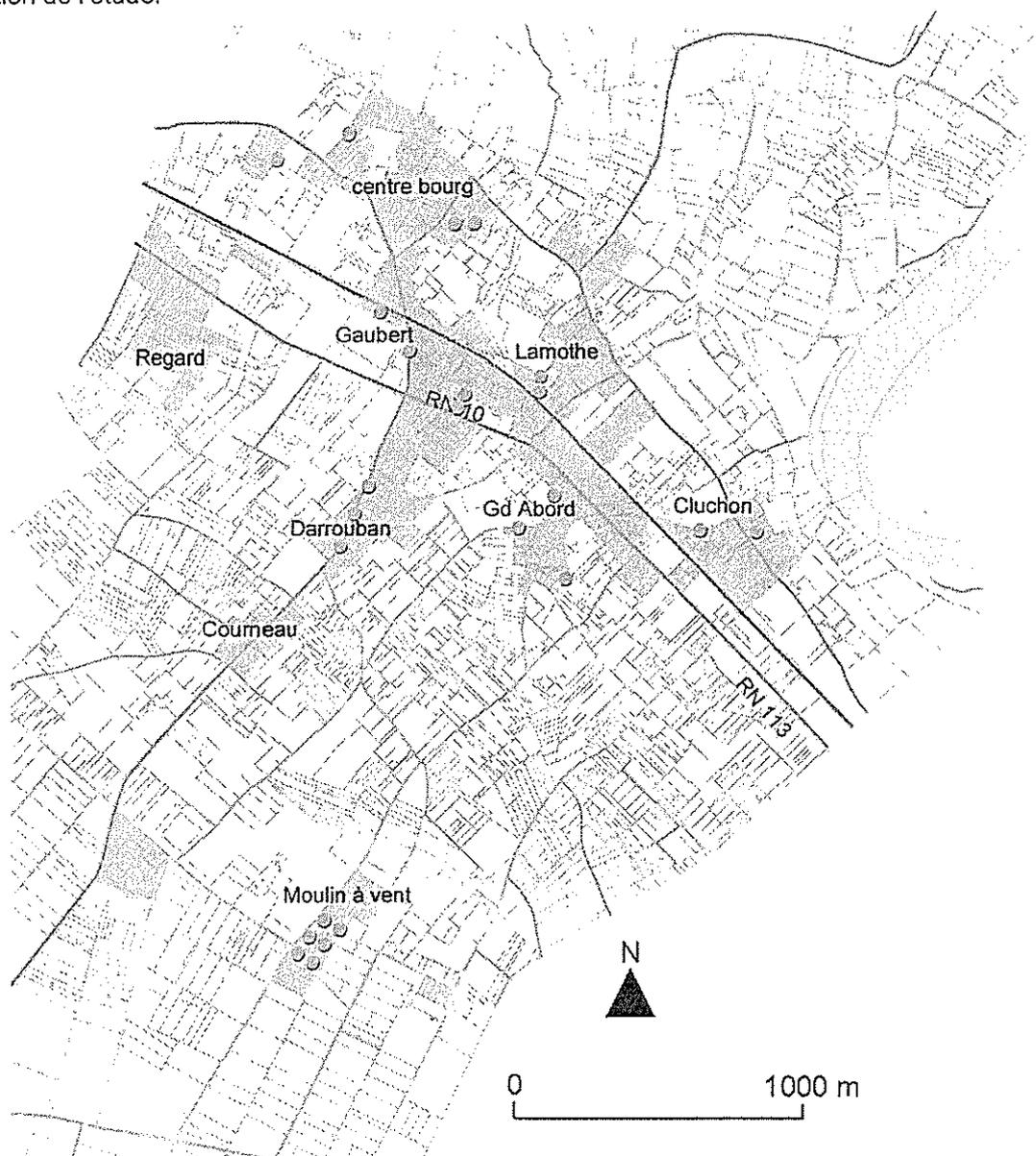
Cependant, aucun logement locatif n'est un logement social. Ces logements locatifs sont en majorités de grands logements. La mixité des typologies et des types de logements est une nécessité pour l'accueil d'une population diversifiée.

Les dispositions du PLU (utilisation du sol et COS notamment) ne s'opposent pas à la réalisation d'opération intégrant un objectif de mixité et la création de logement social.

## L'HABITAT

### LES TENDANCES ACTUELLES DU LOGEMENT

Si on observe les permis de construire des dernières années on constate que le rythme des constructions s'est accru après 2000, passant de 2 à 9 maisons construites en 2001. Cette tendance s'est un peu ralentie en 2002 avec la construction de 7 maisons. Néanmoins, une reprise importante s'est observée au cours de la réalisation de l'étude.



Les modifications du bâti existant (agrandissement, surélévation, réaménagements...) sont en augmentations : 6 en 2000 et 2001 et 9 en 2002.

La demande de certificats d'urbanisme a été la plus forte en 2000 (ce qui concorde avec le nombre plus élevé de constructions en 2001). Elle s'est ensuite ralentie avec 5 en 2001 et a augmenté en 2002. D'une manière générale les demandes ont toujours reçu une réponse positive (sauf 1 fois chaque année).

La carte ci-dessus représente la localisation des demandes de certificat d'urbanisme 2000-2002. On peut remarquer que celles-ci ne concernent pas un secteur précis mais s'étendent sur tout le territoire. Toutefois, le secteur du Moulin à Vent, hameau récent situé en écart de la commune s'avère particulièrement prisé.

### LES ESTIMATIONS DEMOGRAPHIQUES

## L'HABITAT

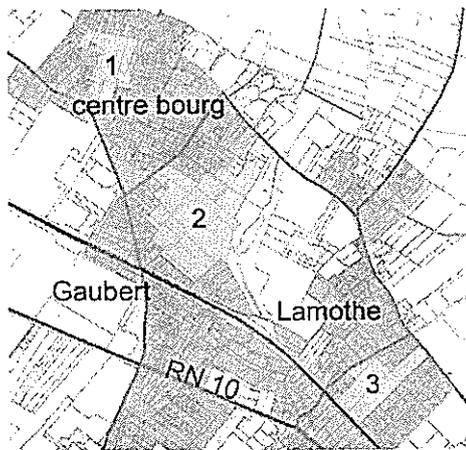
Le Schéma Directeur de l'agglomération Bordelaise prévoyait une augmentation de population de 33% entre 1995 et 2015. Ce chiffre correspond à la construction d'environ 140 logements sur PORTEETS d'ici 10 ans.

### LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La commune compte 2099 habitants au recensement de 2006.

Ne faisant plus partie du périmètre du Schéma Directeur, la commune souhaite tout de même rester en accord avec celui-ci, et vise un apport de population de 250 habitants d'ici 10 ans, soit environ 118 logements si l'on suit le chiffre de 2.12 habitants par logements dans les années à venir (estimation du Schéma Directeur).

### LE POTENTIEL FONCIER ACTUEL



Des blocages successifs ont empêché la commune de réaliser ses objectifs de densification du centre bourg. Ces opérations devraient toutefois voir le jour d'ici quelques années.

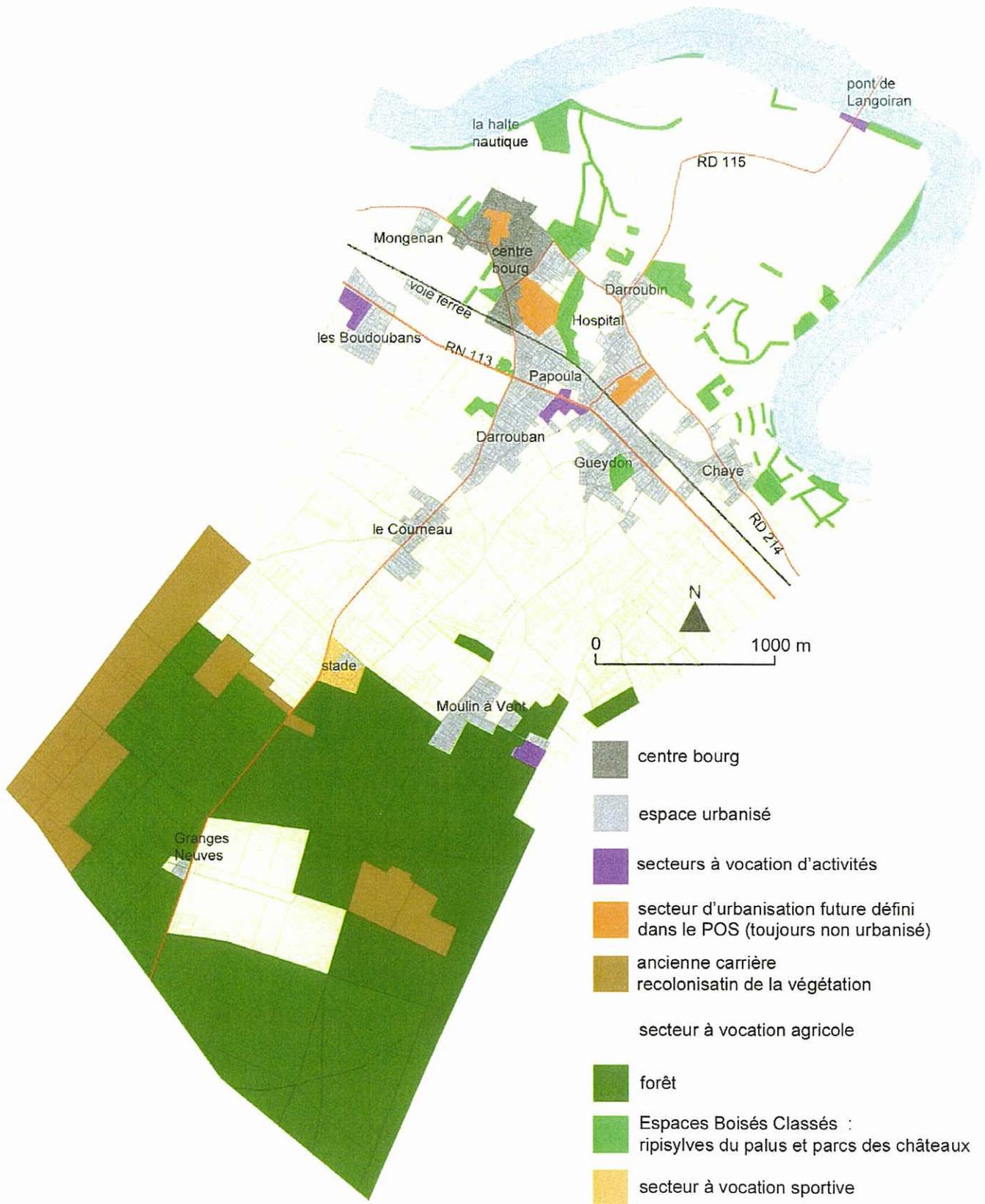
- 1 : la zone NA en cœur d'îlot au centre du bourg devrait accueillir 19 logements pour personnes âgées et 3 lots à bâtir.
  - 2 : dans l'ancienne ZAD, le terrain devrait accueillir 12 lots pour des maisons individuelles ainsi que des appartements locatifs.
  - 3 : dans la zone NA au sud ce sont environ 12 maisons qui pourraient s'implanter.
- Ces trois secteurs constituent un potentiel d'environ 60 logements.

Par ailleurs, on observe depuis quelques temps une densification du tissu par l'urbanisation de fonds de parcelles. Les propriétaires qui possèdent de vastes parcelles font construire à l'arrière de leur jardin pour créer des logements locatifs. Cette tendance peut s'accroître si la pénurie foncière ne se résorbe pas dans la périphérie bordelaise.

Parmi les différentes zones NB du POS, le hameau du Moulin à Vent a connu beaucoup de constructions au cours des dernières années ; le PLU l'intègre dans la zone urbaine (quelques parcelles résiduelles sont toujours disponibles) mais ne l'agrandit pas. De même les petits Boudoubans, ancienne zone NB où 2 dents creuses seulement sont disponibles, intègrent la zone urbaine. Les autres secteurs NB excentrés ne sont pas reconduits.

A signaler aussi la présence d'une quarantaine de logements vacants. Une OPAH intercommunale pourrait être menée pour étudier comment ils pourraient de nouveau être utilisés, renforçant ainsi le dynamisme du centre et améliorant l'offre en logements locatifs de petite taille.

ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL



## ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Une boucle de la Garonne fut à l'origine de l'installation d'un port par les Romains. Celui-ci donnera son nom à la commune : PORTETS.

L'activité portuaire va se perpétuer, notamment grâce à la production viticole. Le premier canal date du XVIIIe et permet aux navires de rejoindre le pied du château de PORTETS.

Ainsi, plusieurs hameaux se développent grâce à la viticulture et apparaissent déjà sur la carte de Cassini au XVIIIe : Chaye, Darroubin...

Au XIXe la construction de la mairie et de l'église signe l'apparition du véritable centre bourg tel qu'on le connaît aujourd'hui autour des rues du Port, de la Liberté, de la Grand'Rue.

La ville se développe ainsi à la frange de la boucle de la Garonne, zone de palus humide inondable. Les constructions s'implantent peu à peu autour du centre, de la RD214 et des hameaux existants, les importantes propriétés viticoles se trouvant ainsi insérées peu à peu dans le tissu urbain.

Plus tard, deux infrastructures parallèles majeures vont fortement conditionner le développement de PORTETS dans un axe Nord-Ouest / Sud-Est : la voie ferrée et la RD1113. Cette dernière permet le développement d'activités : aujourd'hui la moitié des commerces se trouvent le long de l'axe. Dès lors, le centre bourg dont le développement est contraint par la zone inondable et par la vigne se retrouve peu à peu excentré.

Aujourd'hui, la voie ferrée et la RD 1113 apparaissent comme des coupures majeures dans le tissu ; des problèmes de sécurité pour la circulation piétonne ne permettent pas de relier entre elles les différentes entités urbaines. La RD 115 génère également un trafic important depuis le pont de Langoiran vers la RD1113.

La ville apparaît comme une succession de hameaux et de propriétés viticoles à l'intérieur desquelles des poches d'habitat individuel sont venues se greffer sous forme de lotissement ou d'habitat diffus.

Un développement récent du sud de la commune peut s'observer autour du hameau de Moulin à Vent, proche du pôle sportif qui a quitté le centre pour s'installer à la frange de la forêt.

## LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

### LES DIFFERENTES VOIES ROUTIERES

La **RD 1113** constitue la voie de circulation majeure de la commune. C'est un axe très emprunté, notamment jusqu'à l'échangeur autoroutier situé quelques kilomètres plus au nord, sur la commune d'Ayguemorte-les-Graves. Le traitement de cette voie est exclusivement adapté à l'automobile ; on ne trouve qu'**un seul feu rouge et passage piéton** au niveau du carrefour avec la rue du 8 mai 1945 : l'effet de **coupure dans le tissu urbain** se fait dès lors cruellement ressentir.

Par ailleurs il est difficile pour le piéton de circuler le long de la RD1113 car il n'y a pas toujours de trottoirs ou de bas-côtés adaptés.

La **RD115**, voie de 2<sup>nd</sup>e catégorie, fait partie du réseau structurant. Elle connaît un trafic important, les automobilistes de la rive droite traversant PORTETS pour emprunter les rapides infrastructures vers BORDEAUX. Depuis Darrouban jusqu'à la RD 1113 (par la rue du 8 mai ou par la RD214E6), **la vitesse élevée** des automobilistes et **l'absence de traitement adapté** des voies (trottoirs ou cheminements piétons sûrs) posent des **problèmes de sécurité**. Les **deux carrefours** sur lesquels aboutissent les voies sont également **dangereux**, le plus à l'Est ne présentant aucune sécurité pour le piéton (pas de feu rouge ni de passage piéton)

Depuis le Sud du bourg, **l'accès au centre** se fait essentiellement par la **rue du 8 mai 1945** au **traitement inadapté** pour les piétons : absence ponctuelle de trottoirs ou bas-côtés.

Les RD214 et E6 ont partie du Réseau d'Intérêt Local.

Les **gravières** de St Michel de Rieufret occasionnent le passage régulier de **camions**, générateurs de nuisances pour les habitants du Courneau et de Darrouban. Un **itinéraire de contournement** est envisageable plus à l'Ouest.

De nombreux accidents ont lieu sur ces différentes routes. La sécurité routière reste un véritable souci pour la commune de PORTETS. Des dispositions susceptibles d'améliorer les conditions doivent être prises en compte.

### LES TRANSPORTS EN COMMUN

PORTETS possède une gare qui assure des liaisons régulières de TER vers BORDEAUX : elle constitue une alternative économique, écologique et rapide aux voies routières

La commune est également desservie par les lignes de bus régulières BORDEAUX PELLEGRUE BORDEAUX CAPTIEUX ET BORDEAUX CASTELJALOUX (actuellement huit services aller et sept services retour quotidiens par semaine, trois allers/retours le dimanche en passage à PORTETS).

### LES ITINERAIRES DE RANDONNEE DU CONSEIL GENERAL

La commune est traversé par le circuit du « Transpodensacais » qui traverse la commune et ses différents paysages : berges de Garonne, vigne, bourg et hameaux anciens, forêt.

### LES ACTIONS À MENER

La rue du 8 mai est actuellement en travaux afin d'améliorer la circulation piétonne

La Convention d'Aménagement de Bourg va permettre le traitement des abords des différentes voies (RD1113, RD115, RD214 et RD 214 E6) principalement dans le centre-bourg :

- aménagement du carrefour d'entrée de bourg de la rue Bonneterie et rue de la Liberté (lorsqu'on vient de rive droite) avec la création d'un parvis mettant en valeur les principaux bâtiments, mise en place de quelques stationnement pour favoriser le dépôt et la reprise des enfants et la sécurisation du virage (ralentissement de la vitesse, place plus grande aux piétons) ;

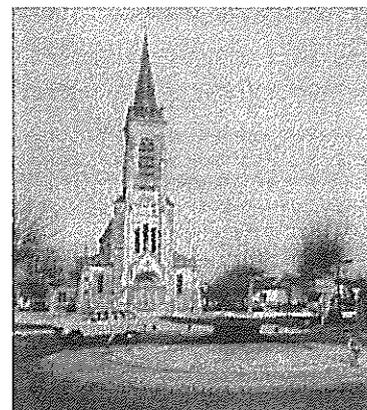


## LES ESPACES PUBLICS

La commune possède de nombreux espaces publics intéressants sur tout son territoire. Pourtant plusieurs d'entre eux souffrent d'une absence de traitement. Un certain nombre d'action seraient à mener afin de mieux mettre en valeur ces espaces symboliques. Celles-ci pourraient s'envisager dans le cadre de l'Aménagement du Bourg.

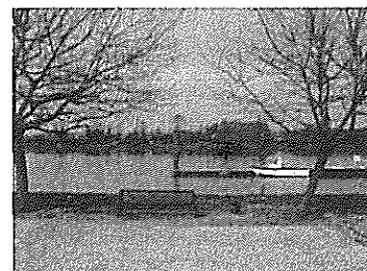
### LA PLACE DE L'EGLISE

Située au cœur du bourg, la place de l'église est le principal espace public de la commune. La proximité de nombreux commerces, services et équipements structurants (mairie, poste) renforce son rôle central.



### LA HALTE NAUTIQUE

La commune a récemment aménagé une halte nautique à l'emplacement de l'ancien port. Celle-ci permet aux habitants de retrouver le contact avec le fleuve qui fut à l'origine de la création de la commune.



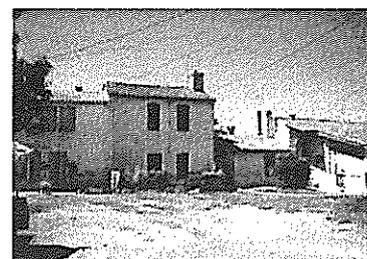
### LE CŒUR DU BOURG : l'ancien stade municipal

Situé au cœur de PORTETS, l'ancien stade municipal est aujourd'hui inutilisé. Sa proximité avec de nombreux équipements publics (école, terrains de tennis, école de musique...) fait de cet espace un enjeu majeur dans l'organisation du centre de PORTETS. Il convient donc de le traiter en priorité pour en faire un lieu de vie majeur de la commune.

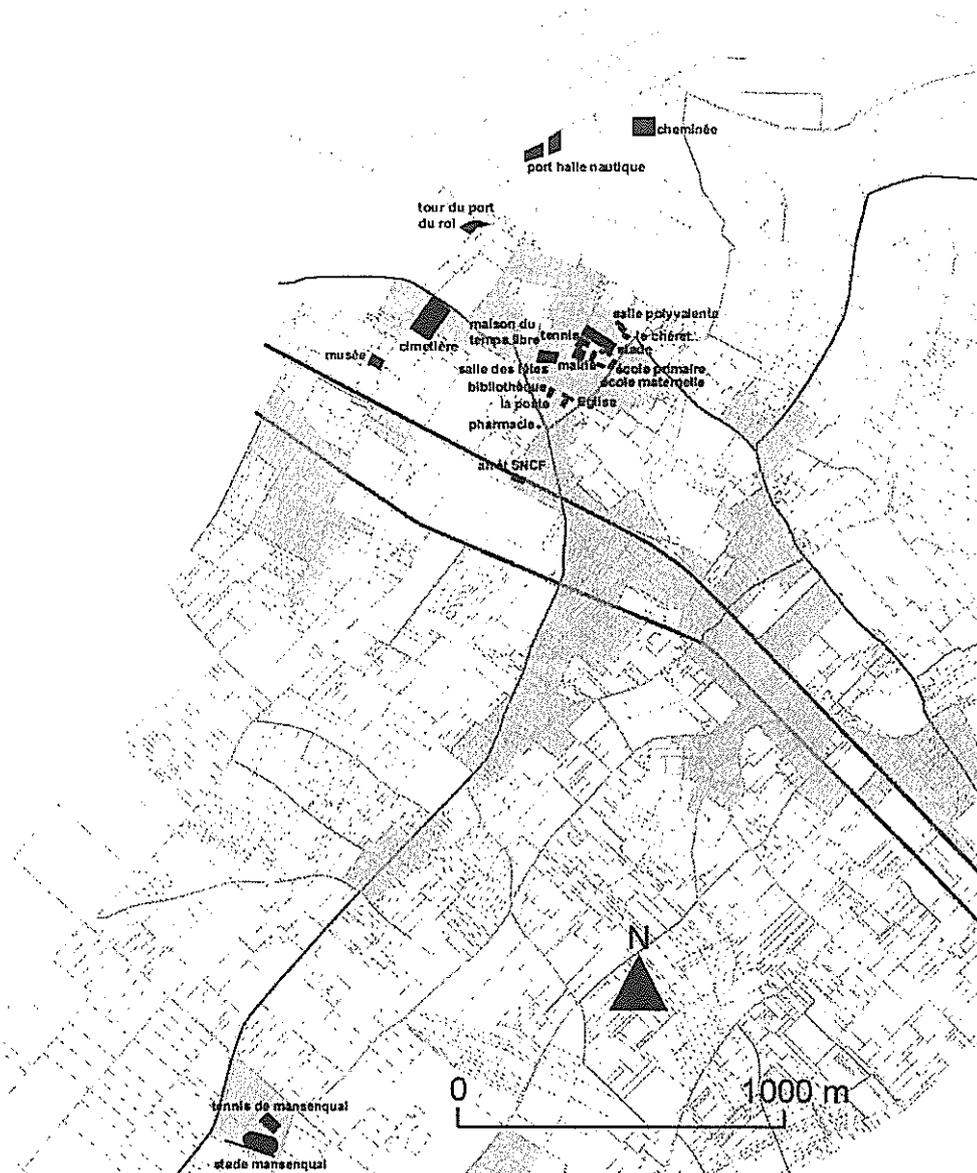


### LES PLACOTS

Les placots, ces petites places que l'on trouve dans tous les quartiers de la commune et notamment dans les nombreux hameaux diffus, sont un élément identitaire de l'organisation urbaine de PORTETS. Ils renvoient une image rurale pittoresque grâce aux éléments qui les entourent (granges, potagers) ou qui les composent (puits, revêtement non bitumé). Malheureusement la plupart d'entre eux apparaissent un peu dégradés. Des aménagements très simples pourraient leur permettre de retrouver leur charme tout en conservant cette ambiance rurale caractéristique. Néanmoins certains ont un statut privé, ce qui rend l'action plus délicate. Ils doivent cependant servir de référence dans l'organisation des futurs secteurs d'urbanisation



## LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE



La commune est relativement bien pourvue en équipements. Plusieurs projets vont permettre de compléter cette offre :

- la mairie va accueillir une nouvelle salle de mariage grâce à une extension ;
- une salle à vocation culturelle sera implantée dans les locaux libérés par la SNCF ;
- de nouveaux équipements sportifs pourront être construits à Masenqual ;
- les carrières abandonnées bénéficieront d'un classement leur permettant de muter en espace de loisirs ;
- Dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg, il est prévu une restructuration du groupe scolaire (augmentation de la capacité et nouveau restaurant scolaire), une école de musique (rue Bonneterie).

Des projets à l'échelle de la communauté de commune vont voir le jour sur la commune :

- Une crèche sera insérée dans la restructuration du groupe scolaire. Cet équipement est équipé pour 20 enfants (297m<sup>2</sup>) ;
- Le Centre de Loisir Sans Hébergement dans le bâtiment communal bordant l'impasse de la caserne (n°697 du cadastre). Ce bâti offre environ 200m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, soit 400m<sup>2</sup> dans l'existant.

## LA LOCALISATION DES COMMERCES



- |                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| 1 : orthophoniste / kinésithérapeute | 17 : coiffeur                   |
| 2 : boulangerie                      | 18 : kinésithérapeute / masseur |
| 3 : serrurerie                       | 19 : hôtel des ventes           |
| 4 : pédicure/podologue/infirmier     | 20 : masseur / kinésithérapeute |
| 5 : photocopie/reprographie          | 21 : brocanteur                 |
| 6 : agence d'intérim                 | 22 : pompes funèbres            |
| 7 : laboratoire d'analyse            | 23 : horticulteur               |
| 8 : centre de radiologie             | 24 : pizzeria                   |
| 9 : docteur                          | 25 : bureau de presse           |
| 10 : librairie                       | 26 : vétérinaire                |
| 11 : cabinet médical                 | 27 : hôtel – restaurant         |
| 12 : boucherie                       | 28 : photographe                |
| 13 : bar                             | 29 : boucherie                  |
| 14 : pharmacie                       | 30 : restaurant                 |
| 15 : coiffeur                        | 31 : garage                     |
| 16 : pressing                        | 32 : boulangerie                |

PORTETS est relativement bien équipée en commerces et services. On trouve en effet tous les commerces de proximité habituels ainsi qu'un nombre important de services de santé.

Si l'on observe leur répartition, on peut remarquer qu'environ la moitié des commerces et services sont situés dans le centre tandis que l'autre moitié borde la Départementale. Cette répartition est caractéristique de la dichotomie que l'on observe dans l'organisation urbaine entre le centre et la Départementale.

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE

### HISTORIQUE

Les Romains, qui fondent leurs premières colonies dans la région de Graves et y introduisent la vigne au le siècle de notre ère, profitent d'une large boucle de la Garonne pour établir un premier port, alors nommé PORTIBUS, sur le site. Sous l'influence de la grande abbaye de la Sauve-Majeure, un village y est établi, et une paroisse est créée, placée sous le vocable de St Vincent, reconnu comme le patron des vigneron. Pendant l'époque médiévale, lors du règne anglais en Aquitaine, la seigneurie est séparée en deux domaines, Portets en Comtau et Portets en Mathas, qui sont réunis au XVIIIe siècle, dans la baronnie de Gascq. En 1771, Antoine-Alexandre de Gascq est baron de Portets, puis la seigneurie passe au dernier Ministre des affaires étrangères de Louis XVI, Valdeck de Lesart. Au XIXe siècle, l'importante production vinicole favorise les activités portuaires : les gabares chargent les barriques de vin de Graves qui sont acheminées jusqu'à Bordeaux. L'octroi est payé à la Tour du Roy, dite du « Baron de Gascq », située à proximité du château. Mais l'essor de nouveaux moyens de transport entraîne le déclin de l'activité portuaire. La commune désormais spécialisée dans les techniques modernes de viticultures et d'œnologie, a récemment aménagé son port en halte nautique destinée au tourisme fluvial.

### LE PATRIMOINE PROTEGE

De ce passé prestigieux demeurent aujourd'hui quelques vestiges remarquables. Ainsi trois châteaux sont protégés au titre des monuments historiques.

#### ***Le Château de Mongenan*** (Inscrit aux Monuments Historiques en 1986)

Cette folie campagnarde est édifée en 1736, pour le baron Antoine Alexandre de Gascq, président du Parlement de Bordeaux et fondateur de l'académie de musique de cette ville. La façade principale est ouverte sur une terrasse donnant sur le jardin. Bâtie suivant un plan simple et bien structuré, la demeure est agencée autour d'un pavillon central comportant trois travées et deux niveaux. Des ailes basses le prolongent, celle du nord étant augmentée d'un retour où sont situés les communs.

Bordant la terrasse, une grille régulièrement scandée d'antes est ouverte dans la perspective du pavillon central par un portail menant au jardin par un degré. Ce jardin, dessiné selon les préceptes de Jean-Jacques Rousseau, ami et maître de musique du baron de Gascq, est créé en 1741 suivant les principes de la théorie de Linné. D'après ce dernier, toutes les plantes ont une valeur analogue et doivent se côtoyer pour polliniser et se féconder librement, aussi les plantes potagères côtoient-elles ici des plantes ornementales, médicinales, voire sauvages.

#### ***Le château Gaubert*** (Inscrit aux Monuments Historiques en 1987)

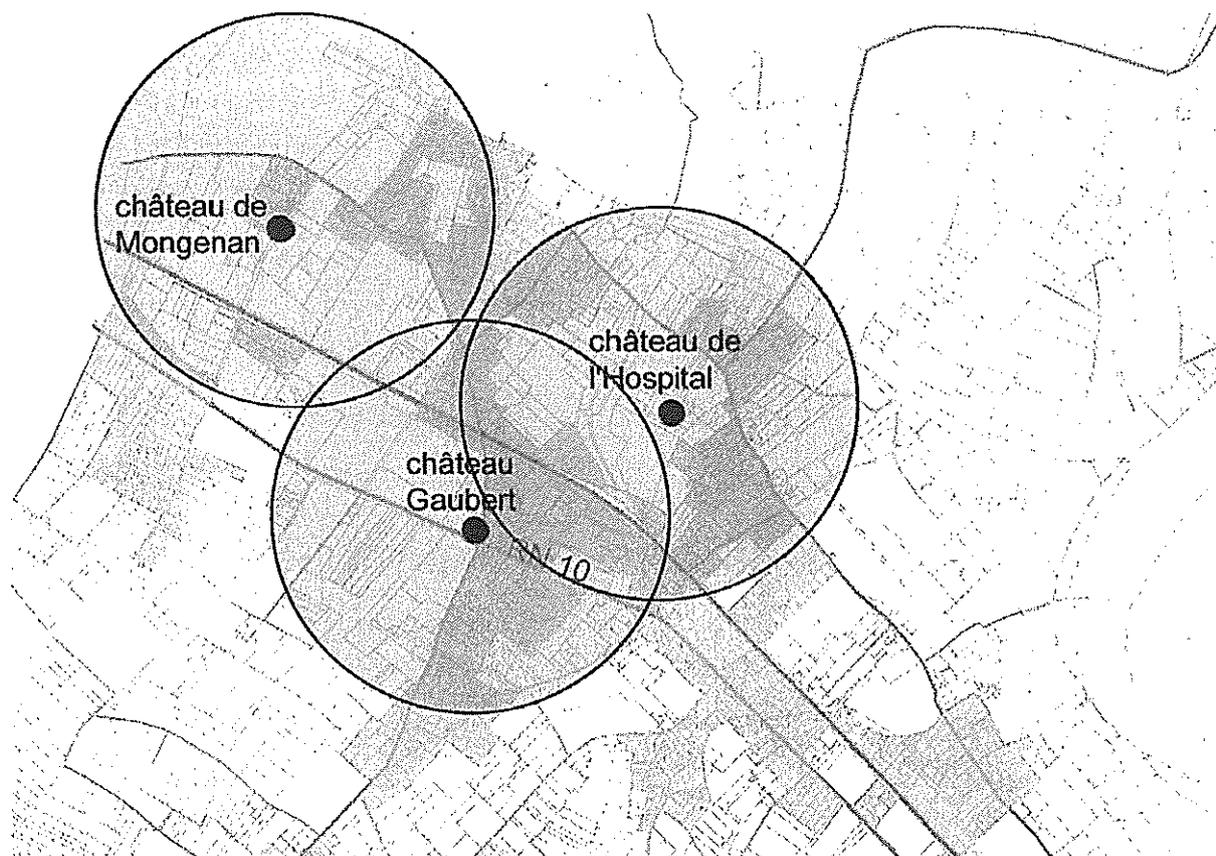
Cette chartreuse bordelaise est constituée d'une bâtisse principale de trois travées, prolongée par deux ailes en retrait comportant des arcades. L'une de ces ailes, à l'est est occupée par des logements, et l'autre, à l'ouest, est ouverte. Toutes deux s'achèvent contre des pavillons symétriques, qui délimitent, avec deux autres pavillons implantés au nord, une cour paysagère quadrangulaire. Au sud, une petite cour close de murs est accessible depuis la route par un grand portail.

#### ***Le Château de l'Hospital*** (façades, toitures et arcades classées Monuments Historiques en 1973)

Ce château est construit en 1787, pour Fournier de la Chapelle, ancien intendant d'Auch. la terre appartient alors à sa femme, née l'Hospital, qui donne son patronyme à l'édifice. Le corps principal, comportant deux niveaux, est prolongé par deux courtes ailes basses. Il est implanté entre une cour et un jardin, lequel est un parc à l'anglaise, dessiné dès l'origine. Les extrémités du bâtiment forment des avants corps et la porte, au centre, est encadrée de colonnes ioniques soutenant un balcon. A l'opposé, les ailes des communs, en retour d'équerre, comportent des arcades, dont deux sont dotées de portails en fer forgé, et délimitent la cour. La toiture est dissimulée par une balustrade.

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE

Ces trois bâtiments, de par leur classement aux bâtiments historiques, sont entourés d'un périmètre de 500 mètres à l'intérieur duquel toute construction nouvelle ou travaux sur l'existant nécessite l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France. La carte ci-dessous présente l'emplacement des châteaux ainsi que ce périmètre de protection.



### LES AUTRES BATIMENTS REMARQUABLES

- **Le château de PORTETS** est le siège de la seigneurie de PORTETS qui appartient à Gaillard de Fargues au XIII<sup>e</sup> siècle et passe ultérieurement aux Montferland. Ceux-ci le vendent par la suite à Guillaume de Gascq, trésorier de France. L'actuel bâtiment est un vaste édifice, remanié constamment depuis sa construction. L'élément le plus ancien est une tour, englobée dans l'aile nord. L'ensemble des bâtiments est réparti autour d'une vaste cour, les appartements étant situés dans l'aile longue et étroite, constitué de pièces en enfilade, ouverte sur la cour et le jardin.
- Dans le bourg, l'actuelle **église paroissiale St Vincent** fut construite en 1861 par l'entrepreneur de maçonnerie Pierre Gaston d'après les plans de l'architecte Henri Duphot, en remplacement de l'église détruite installée dans les vestiges du château fort, elle même remplaçant une église du XII<sup>e</sup> siècle construite au lieu dit La Cure.
- **Le Château Tardieu** (auberge) est une maison d'environ 1880 avec fontaine, bassin, écuries, orangerie, élévation ordonnancée.

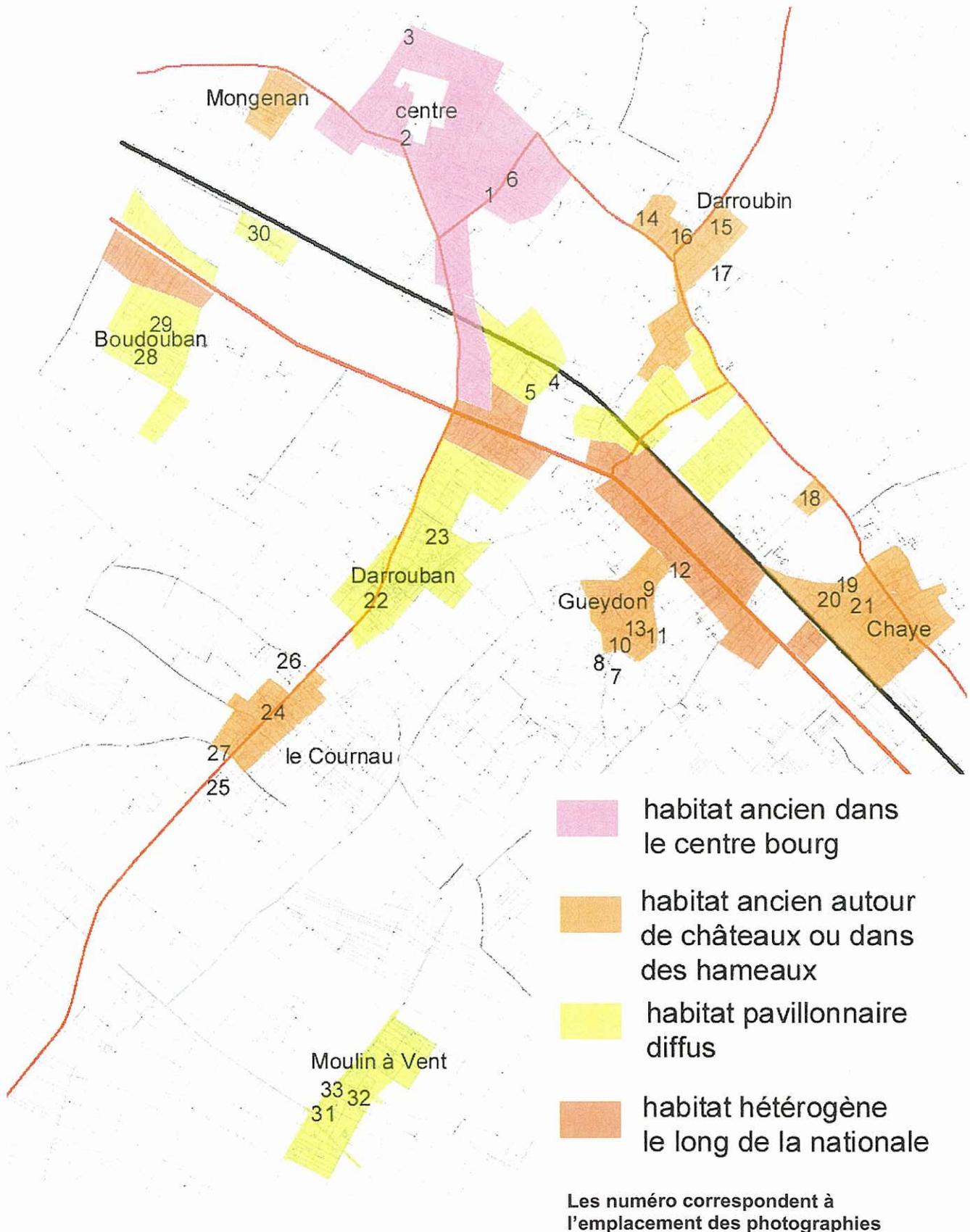
## LA PROTECTION DU PATRIMOINE

- **Le château Pessan** : certains bâtiments des parties agricoles portent des éléments d'architecture du 17<sup>e</sup> siècle. Le logis et la majorité des dépendances agricoles datent du milieu du 18<sup>e</sup> : chais du 19<sup>e</sup>, toits à coupe et élévation ordonnancée.
- **Le Presbytère (La Cure)** date de la deuxième moitié du XVIIIe. Plan en U. Jardin, terrasse, chais, élévation ordonnancée.
- **Le château Lagueloup** est une maison du 17<sup>e</sup> siècle transformée au 18<sup>e</sup> siècle en remise, tandis qu'était construit un nouveau logis, lui-même agrandi au 19<sup>e</sup> siècle. Grand chai du 19<sup>e</sup> siècle. Pierre de taille, moellon, élévation ordonnancée, pignon.
- **Le château Millet** est une demeure construite par l'architecte Léon Drouyn vers la fin du XIXe siècle. Des plafonds peints ont été réalisés par le peintre Tournié. Chais, écuries, grange, logement, jardin, orangerie, pigeonnier, terrasses, porcherie, chapelle, élévation ordonnancée.
- **Le Château Rahoul** est une demeure avec quelques vestiges du 17<sup>e</sup> dont 2 inscriptions (datées 1646 et 1660) ; entièrement réaménagée au deuxième quart du 19<sup>e</sup> siècle.
- **Le château Beausite** dont la façade extrêmement simple est rythmée par les deux volées de l'escalier et les ouvertures centrales en plein cintre. La cour est close par les ailes de communs en retour, et par un mur percé d'un portail.
- **Le château Cabannieux**
- **Le château Doms**
- **Le château Crabitey**

### UNE SITUATION PARADOXALE

En observant les trois périmètres de protection existant sur PORTETS, on s'aperçoit que la Grand'Rue, les rue du Port et de la Liberté ne sont pas protégées. Pourtant elles constituent les plus anciennes rues du bourg de PORTETS.

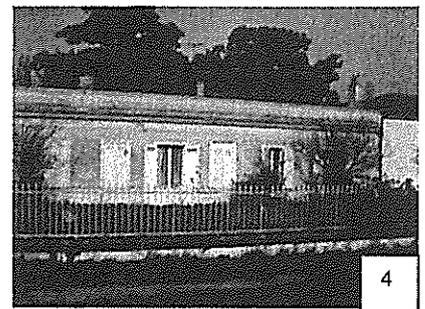
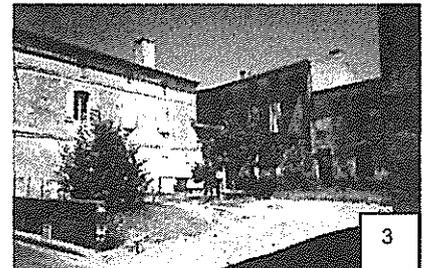
**Le PLU prévoit donc l'inscription de cet îlot comme paysage majeur à préserver.** Cette mesure permettra à la collectivité de préserver son patrimoine.



## LE CENTRE

Le centre de PORTETS est excentré par rapport au reste de la commune. Principalement constitué d'habitations anciennes, il concentre la moitié des commerces de la commune. La place de l'église est la place principale de PORTETS. On peut diviser le centre en plusieurs secteurs distincts :

- Le cœur du bourg inscrit dans le rectangle formé par la rue du port du Roy, la rue du baron de Gascq, la rue des Tonneliers et la rue de la Bonnetrie. A l'intérieur de ce périmètre on trouve plusieurs types d'habitations :
  - Des maisons bourgeoises en R+1 avec une façade ordonnancée en pierre de taille et moellon recouvert d'enduit (1). Un mur gouttereau est en façade. Elles ont généralement une grille pour clôture et un petit jardinet entre celle-ci et la maison. On trouve un bandeau horizontal décoratif entre les étages. La toiture à 2 ou 4 pans en tuile possède une génoise et la pente des toits est faible (environ 18% comme sur toute la commune).
  - Des échoppes bordelaises en moellon recouvert d'enduit à la chaux (2). Généralement de plain pied, ce sont des maisons plus modestes qui peuvent éventuellement avoir une grille et un jardinet devant la façade. On a souvent un mur gouttereau en façade
  - On trouve également d'importantes maisons de ville en R+1 alignées sur la rue (3). Celles-ci datent du XVIIIe et du XIXe ; on trouve les plus anciennes rue de la Liberté. On en trouve également tout le long de la Grand Rue où elles forment un front bâti et accueillent éventuellement un commerce en rez-de-chaussée.
- Le sud du centre bourg : entre la voie ferrée et la RN 113 on retrouve ces typologies ainsi que des maisons plus modestes à façade plate et aux volets et portes colorées. On les trouve de part et d'autre du chemin de Moutin. Leur organisation est semblable à ce que l'on observe à Darroubin. Le long de la RN 113, le bâti est hétérogène : maisons bourgeoises, commerces récents sans cohérence d'ensemble, échoppes... Les implantations, les matériaux sont tous différents. De plus de vastes espaces restent non urbanisés du fait de la présence de vignes. Le traitement de l'espace public n'améliore pas cette impression. A Papoula on trouve des petites maisons de plain pied (4 et 5) correspondant aux typologies précédentes ainsi que quelques pavillons plus récents (années 80).
- L'est du centre : le long de la rue de la Bonnetrie (6), on peut observer des échoppes et des maisons bourgeoises. Plus à l'est les maisons sont plus récentes ( pavillons des années 80) ; on trouve également un lotissement rue de la Tuilerie



**GUEYDON**

Ce hameau est situé à l'est du bourg, au sud de la Nationale 113. Gueydon apparaît comme un secteur caractéristique de l'habitat rural aux composantes hétéroclites (couleurs, implantations, époques, matériaux, clôtures et volumes différents) mais donnant une image d'ensemble cohérente, conviviale et paisible.

On trouve une majorité d'habitat ancien relativement modeste mais aussi quelques constructions récentes. De plus les styles architecturaux ne sont pas homogènes :

- Les pavillons récents (7) ou plus anciens (8) : constructions en briques recouvertes d'enduits, toiture en tuiles, murs à 4 pans.
- Des échoppes bordelaises : en rez-de-chaussée, pierre de taille et/ou moellon, toits en tuiles à deux pans avec génoise
- Maisons de villes anciennes caractéristiques de l'habitat rural (peu de motifs décoratifs) aux volumes imposants (généralement en R+1). Les ouvertures sans recul sont de couleur vive et rappellent l'habitat traditionnel du Lot et Garonne.
- Maisons bourgeoises en pierre de taille avec moellon et enduit, en recul par rapport à la voie, façade ordonnancée ; toiture à 2 ou 4 pans ...

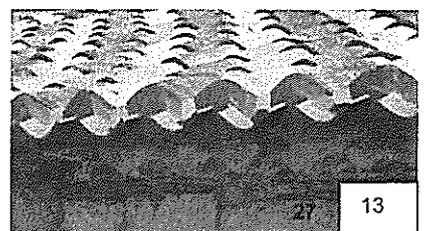
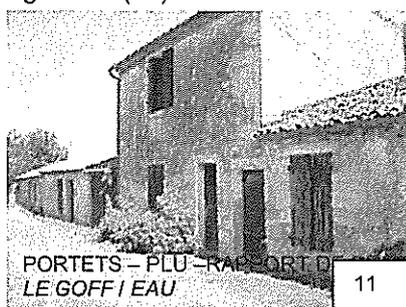
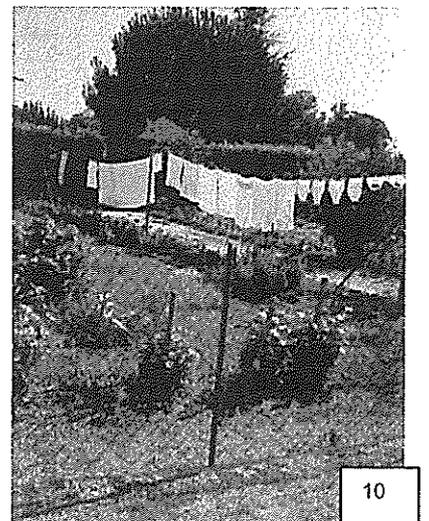
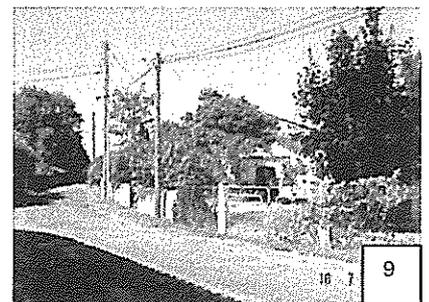
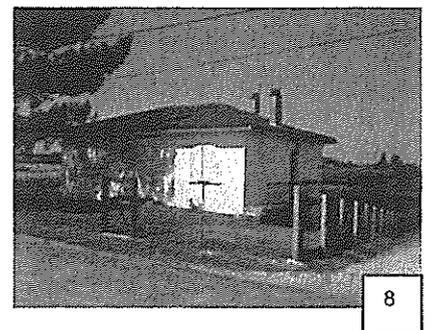
Les plus anciennes maisons doivent dater de la fin XIXe jusqu'à notre époque. Les implantations ne sont pas homogènes non plus. On trouve quelques alignements de façade sur rue ou encore des maisons dont une façade donne sur la rue. Les implantations privilégient une orientation vers le sud. On voit des murs gouttereaux en façade mais également des murs pignons. Enfin plusieurs maisons sont implantées en milieu de parcelle.

Contrairement aux zones d'urbanisation récente, les clôtures sont visuellement plus perméables et laissent apercevoir les jardins et les nombreux potagers qui composent le hameau (9). Ces clôtures sont composées de murs ou de grillages parfois doublés de haies.

Les potagers sont un motif paysager très présent renforçant le caractère rural du hameau (10). Les clôtures sont perméables et laissent apparaître les différents jardins. Si on trouve quelques essences exotiques dans les jardins, c'est surtout l'esprit local qui prédomine avec la simplicité du traitement des bords de rue (bandes enherbées) et quelques arbres adultes bien insérés dans le paysage.

On trouve deux plaçots (12), des petites places autour desquelles se sont implantées des maisons. On peut constater l'absence de traitement de ces espaces. Par ailleurs on trouve un long mur en pierre le long de la rue de la tour Bicheau. Enfin on peut observer la présence de petites rues étroites (3 à 4 mètres environ) et sinueuses participant à l'esprit pittoresque des lieux.

Détails architecturaux : il y a une forte présence des toitures à génoise (13).



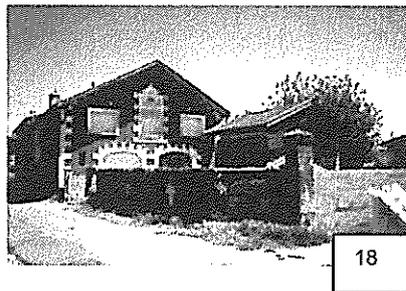
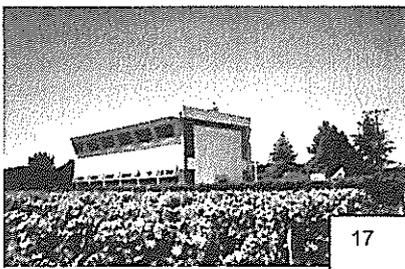
## DARROUBIN

Ce hameau se décompose en trois sous-parties. Chacune correspond à une impasse (14) ou à une boucle donnant sur les axes principaux : la route de l'Hospital et la route de la Palue. Ces boucles sont constituées de rues étroites, de venelles et de plaçots autour desquels sont implantés les bâtiments, généralement en alignement sur la rue (15). Toutes les maisons ont ainsi une façade donnant sur la rue, la plupart des maisons étant mitoyennes (16). On trouve également des granges, des puits et de vieux murs en pierre, ce qui donne à l'ensemble une image rurale. Pourtant on voit très peu de jardins contrairement aux autres hameaux de PORTETS.

L'ensemble constitue une entité tout à fait pittoresque. Les plaçots constituent de véritables cours communes pour les maisons. Malgré l'absence de traitement ils apparaissent comme des lieux accueillants. Les rues sont en sable et graviers.

Les maisons sont assez modestes et anciennes, à la façade plate. Les murs sont en moellon recouvert d'enduit gris. Les volets et la porte sont de couleur vive. La toiture en tuile est à deux pans en général. On trouve également quelques maisons bourgeoises en pierre de taille et à la façade ordonnancée ainsi qu'un bâtiment industriel moderne dans le chemin des Higueyrots (17).

On retrouve cette organisation et ce type de bâti à Mongenan.

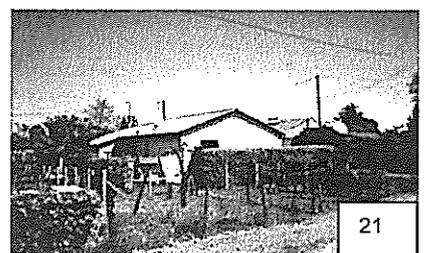
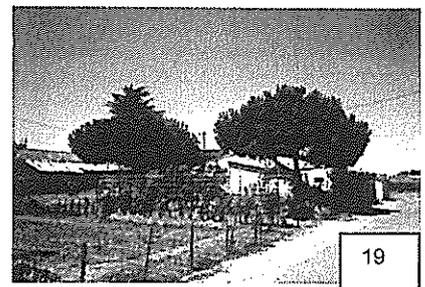
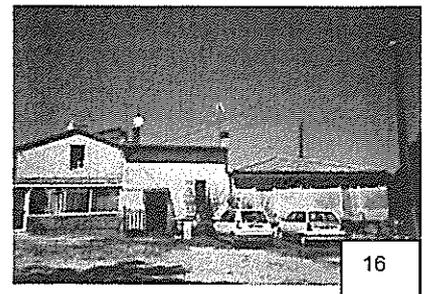
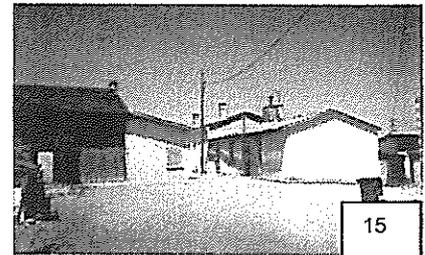
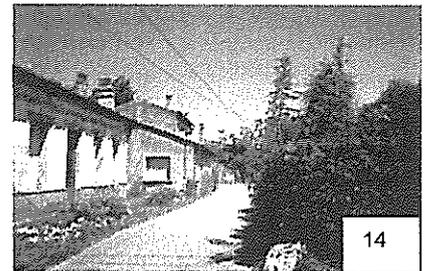


## CHAYE

Ce hameau est la partie la plus à l'est de la commune. C'est le seul hameau qui soit signalé par son propre panneau. Il est composé de plusieurs parties : le long de la rue Pingoy (18), au nord de la route de Mathas (quatre impasses), le long du chemin de Jean de Maye et sur les chemins à l'est de celui-ci. L'élément le plus marquant dans le paysage est l'omniprésence des jardins potagers qui sont largement visibles depuis les différents chemins (19). Ceux-ci renvoient une image d'ensemble cohérente malgré l'hétérogénéité des maisons : échoppes, maisons bourgeoises, maisons à façades plates aux ouvertures colorées, pavillons récents...

Les maisons ont parfois une façade bordant la rue (20) mais peuvent aussi être plantées en milieu de parcelle. Les toits de faible pente sont en tuile.

Le rapport entre l'espace public et l'espace privé est très perméable. Les clôtures sont généralement constituées par de simples grillages (21), ce qui permet de contempler les potagers depuis la route. Une forte image rurale se dégage de tout cet ensemble. Il n'y a pas de trottoirs, la plupart des voies distribuant les habitations sont des chemins, les voies sont étroites...



## DARROUBAN

Les maisons les plus anciennes de ce quartier sont situées le long de la route du Courneau : on trouve des maisons à façade plate en moellon avec ou sans enduit ; on trouve quelques prolongements de toits avec des poutres apparentes en bois comme dans l'architecture landaise.

On trouve également une maison bourgeoise à la façade ordonnancée en pierre de taille.

Une maison caractéristique de l'architecture balnéaire est également présente (23).

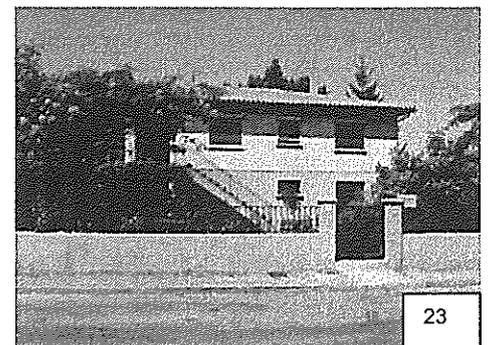
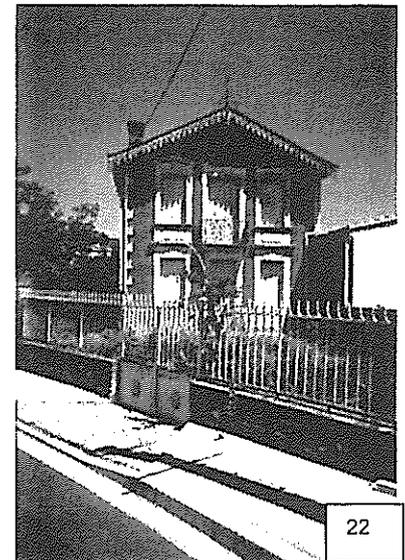
L'intérieur du quartier est constitué d'un lotissement des années 80 : ici les pavillons sont en RDC ou R+1 avec des toits à 4 pans en tuile (22). Les constructions sont en brique avec enduit. Elles sont implantées en milieu de parcelles avec un jardinet devant.

Les rues possèdent des trottoirs renforçant le caractère urbain (on est proche du centre).

On observe une très grande hétérogénéité dans les clôtures : muret et grillage, mur de pierre, enduit et ferronnerie, muret et haie végétale... Ainsi aucune image homogène ne ressort. De plus cela renvoie un sentiment d'espace clos.

Végétation : les pavillons se caractérisent par la présence de nombreuses essences exotiques venant renforcer le manque d'identité locale de ce secteur.

Espace public : on trouve un plaçot avec un petit terrain de pétanque et des bancs peu entretenus ainsi que quelques plantations d'arbres et arbustes.



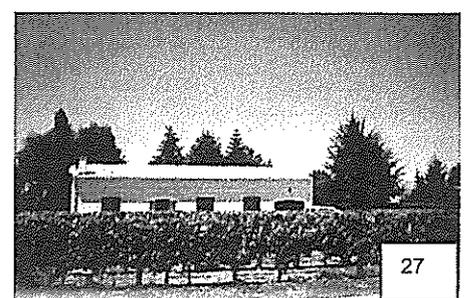
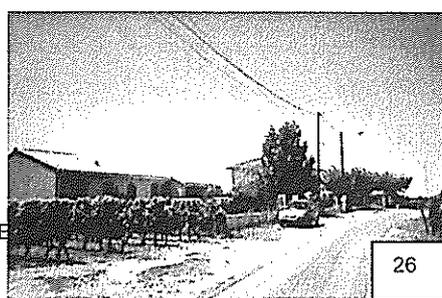
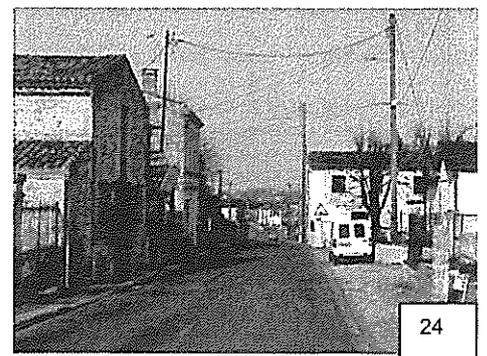
## LE COURNAU

Ce quartier en écart du reste de la ville est structuré par la rue du Courneau (24) qui constitue la « colonne vertébrale » de part et d'autre de laquelle débouchent des impasses distribuant des habitations.

Les maisons sont très hétéroclites. On trouve des maisons anciennes avec moellon et enduit. Les façades sur rue sont des murs gouttereaux ou des murs pignons.

Les maisons plus récentes se trouvent au sud (25) et au nord (26) du quartier : ce sont des pavillons classiques assez récents. Certains d'entre eux reprennent la volumétrie de l'habitat traditionnel (27).

Les clôtures sont de nature variable : murets, grillages, haies végétalisées...



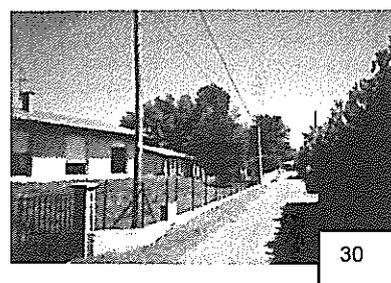
## BOUDOUBAN

Ce secteur en écart est situé à l'ouest de la commune. Il est constitué de deux rues perpendiculaires à la rue du Sauvignon, à proximité de la Nationale 113. Ce lotissement est composé de pavillons datant des années 80. Les maisons sont implantées en milieu de parcelle. Les toitures en tuile ont 4 pans, les façades sont en brique recouvertes d'enduits (28). Les clôtures sont hétérogènes : muret et haie végétale, muret en pierre, muret +ferroserie... Toutefois ces haies sont pour la plupart d'une taille suffisamment basse laissant voir le jardin et la maison depuis la route. La végétation des jardins est souvent constituée d'essences exotiques.

Il n'y a pas d'espace public majeur, les rues sont droites et se terminent en cul de sac. Ce lotissement ne reflète pas l'identité locale.

Cette organisation est aussi visible de part et d'autre de l'impasse St Hilaire. Toutefois les clôtures sont ici plus marquées par de hautes haies végétales qui isolent visuellement les parcelles du reste de la rue (30).

On trouve également des pavillons de part et d'autre de la RN113.



## MOULIN A VENT

Ce secteur s'est urbanisé il y a peu. C'est d'ailleurs dans cette partie de la commune que les constructions ont été les plus nombreuses au cours des dernières années. Les maisons en R ou R+1 sont toutes différentes, l'urbanisation s'étant faite au coup par coup.

Les maisons sont des pavillons récents et hétéroclites, de catégorie assez élevée et avec de vastes terrains. Elles datent des années 80 et 90.

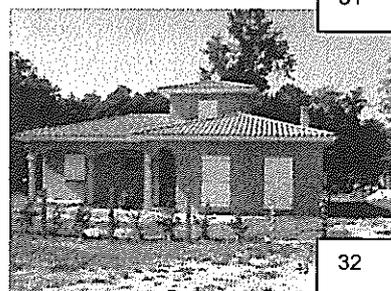
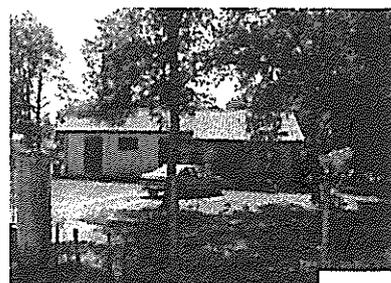
Les maisons sont en général implantées en milieu de parcelle.

On trouve des toits à deux pans.

Clôture : les maisons possèdent des clôtures de nature différente : on trouve des grillages le plus généralement. Ceux-ci peuvent également être accompagnés de haies végétalisées. On voit également quelques murs. Leurs hauteurs est d'environ 1,5m.

Matériaux : les constructions sont en brique recouverte d'enduit de teinte claire.

Végétation : une particularité est la présence d'essences forestières qui prolongent visuellement la forêt proche(31).



Espace public : on ne trouve pas d'espace publics classiques. Les voies ne possèdent pas de trottoirs mais sont bordées par des bandes enherbées dont l'aspect rappelle la proximité de la forêt

Détails architecturaux et paysagers : les arbres forestiers dans les parcelles, les bandes enherbées le long des voies, la « prairie » (33) formée par le captage d'eau et le tas de bois près de l'arrêt de bus participent à une image de « ville dans la forêt » comme dans les airiaux de la forêt des Landes. Pourtant, les formes architecturales retenues ne correspondent pas à cet habitat traditionnel. De plus, de nombreuses clôtures isolent visuellement les maisons et les parcelles, renvoyant ainsi l'image d'un espace fermé et clos.



## LES RESEAUX D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

## L'EAU POTABLE

Source : Porter à Connaissance



La commune de PORTETS fait partie du syndicat ARPOCABE. Il existe 4 forages utilisés pour l'alimentation humaine sur le territoire communal :

1. Curcie Petiton 1 appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux ;
2. Curcie Petiton 2 appartenant au syndicat ARPOCABE ;
3. Grangeneuve 1 appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux ;
4. Grangeneuve 2 appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Des périmètres de protection sont intégrés dans le zonage du PLU.

## LES RESEAUX D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

### L'ASSAINISSEMENT

La commune de PORTETS dispose d'une station d'épuration de type aération prolongée séquentiel d'une capacité de 1000 EQ qui va être amenée à 1500 EQ.

La commune dispose d'un plan quinquennal pour programmer l'extension de son réseau d'assainissement collectif. Les prochains secteurs desservis sont les suivants :

- RN 113 du chemin de Papoula à la rue Gueydon
- Darrouban
- Chaye
- Gueydon
- Route du Courneau de la pointe au stade
- Rue de Mongenan

Ce plan sera réactualisé pour s'adapter aux zones d'urbanisation future définies par la PLU.

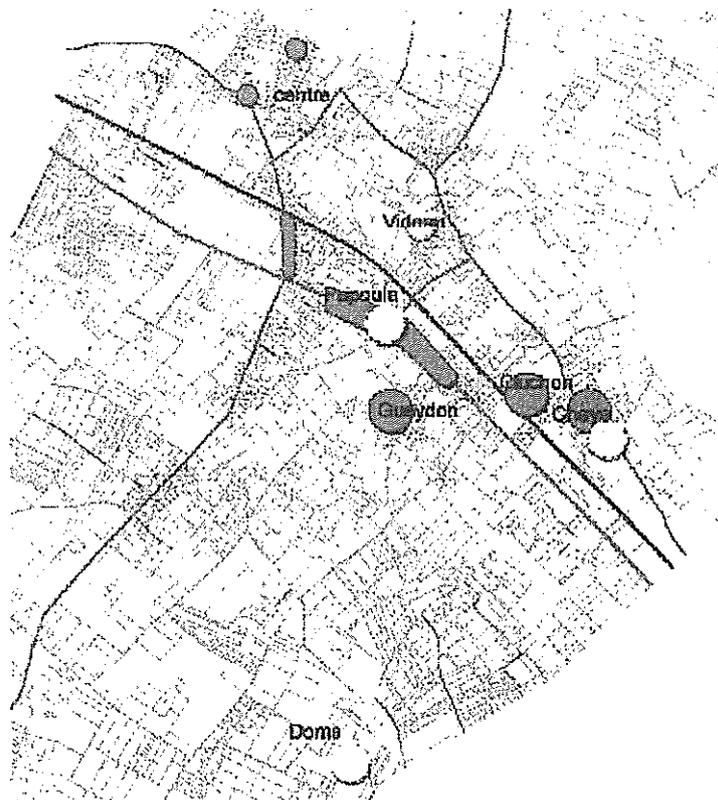
Le Schéma Général d'Assainissement sera joint en pièce graphique dans les annexes sanitaires.

### LES EAUX PLUVIALES

Lors de fortes pluies, le ruissellement des eaux peut occasionner des nuisances dans certains secteurs. Il semble que ce phénomène pose des problèmes dans le secteur de Modélis, futur secteur d'urbanisation.

Afin de résoudre ce problème, les orientations d'aménagement du PLU imposent la prise en compte de ce phénomène par une gestion intégrée : les eaux pluviales seront évacuées vers un espace public, situé dans la partie la plus basse. Grâce à des systèmes de noues ou de bassins de stockage paysagers, on privilégiera ainsi l'infiltration des eaux sur place et le retardement des pics de ruissellement.

## LA DEFENSE INCENDIE



La commune de PORTETS est une commune forestière. Elle est recensée pour le risque feux de forêt dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). Elle est aussi soumise par arrêté préfectoral du 11 juillet 2005 au règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies. La commune est soumise aux prescriptions liées au débroussaillage énoncées au règlement Départemental.

Le zonage du projet de PLU sera défini en tenant compte du risque lié à ce caractère.

- A noter les points suivants présentant une défense incendie insuffisante :
  - Le lieu-dit Videau est **dépourvu de défense incendie**. Il serait souhaitable d'implanter dans ce secteur un poteau d'incendie de 100 mm ou des réserves incendie de 120 m<sup>3</sup>.
  - Les autres points clairs du plan ci-dessus représentent les **hydrants présentant un débit insuffisant** (inférieur à 60m<sup>3</sup>/h) :
    - N°269 : intersection chemin Bel Air et Chemin de Lagacey (25m<sup>3</sup>/h à 2.5b)
    - N°194 : intersection route des Graces et rue du Mirail (31 m<sup>3</sup>/h à 2.5b)
    - N°70 : intersection de la rue de la Chaye et route de Mathas

Ces hydrants présentant un débit non réglementaire, il serait nécessaire de procéder à un renforcement et/ou maillage du réseau de manière à obtenir des caractéristiques hydrauliques suffisantes ou de créer des points d'eau de 120 m<sup>3</sup> (avec aire de manœuvre, prise d'aspiration...)

- Les points foncés représentent les **secteurs présentant une défense incendie insuffisante** :
  - Route des Graves : lieu-dit « Papoula » et « La Girafe sud »
  - Rue du 8 mai 1945 entre la route des Graves et la voie ferrée
  - Au bourg : rue de la Liberté (angle Grand Rue) et entre la rue Hylladeyes et la rue des Tonneliers
  - La rue des Graves et les lieux-dits « Grand Abord », « Gueydon », « La Girafe Sud », (« Chaye Nord », « Mouteau », « Cluchon Est ».

### LA DEFENSE INCENDIE

Ces hydrants étant en nombre insuffisants, mal répartis, la défense incendie de ces secteurs n'est pas correctement réalisée. Il serait souhaitable d'implanter dans ces secteurs des poteaux d'incendie de 100 mm ou des réserves incendie de 120 m<sup>3</sup>.

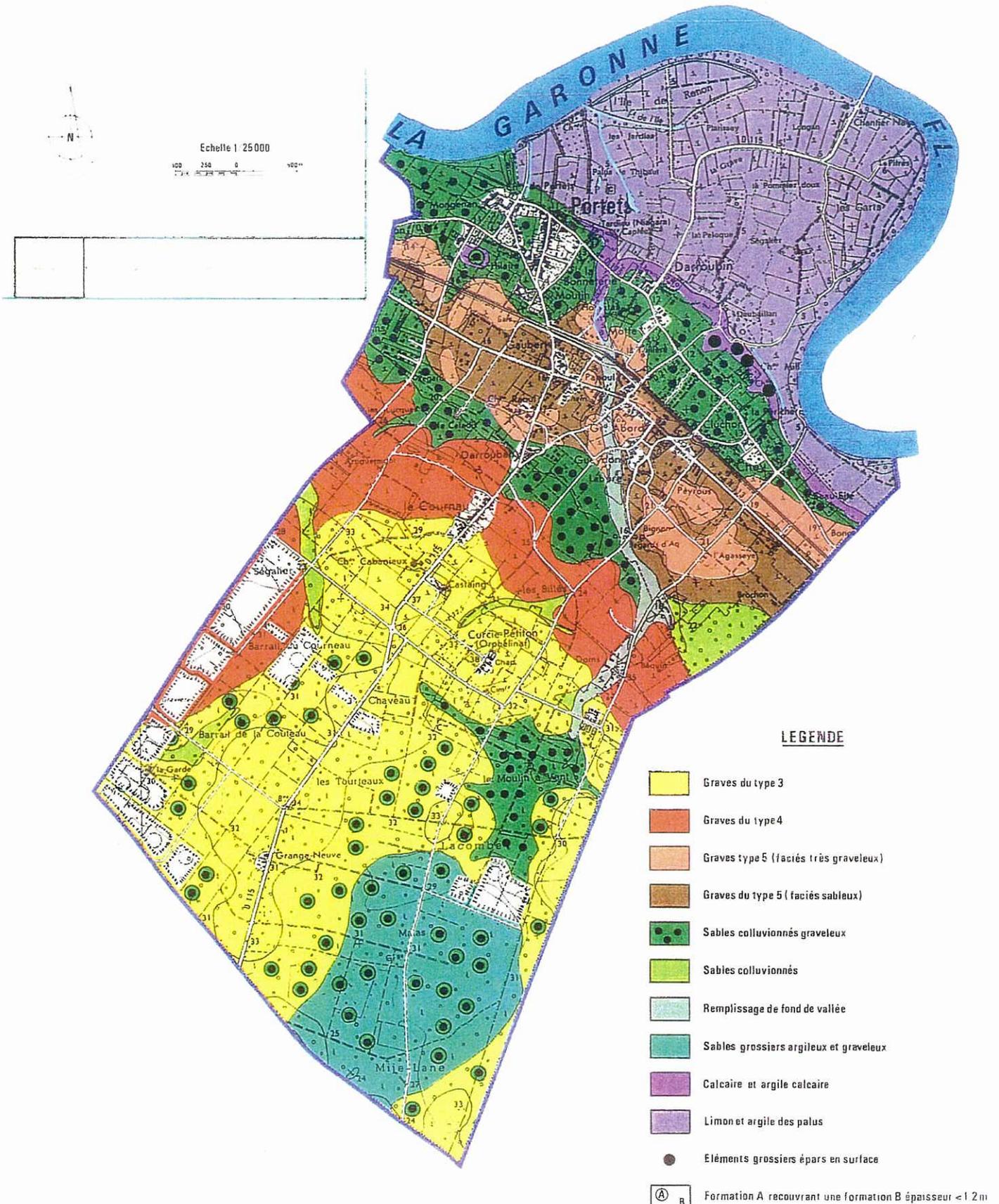
- PORTETS est classée commune forestière et doit ainsi respecter des **règles de débroussaillage**. De plus, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêts entre des propriétés clôturées sera imposé tous les 500 mètres en moyenne. Il en sera de même à l'extrémité de toute route en cul-de-sac ou de tout lotissement en raquette.

Le réseau de défense incendie fait partie des équipements indispensables en zones urbanisables. Les travaux nécessaires à la viabilisation sont en cours d'examen avec le SDIS et vont faire l'objet d'une programmation prochaine par la commune.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

## LA LITHOLOGIE

1.4.1



## LA LITHOLOGIE

La géologie de Portets est dominée par les affleurements des matériaux sablo-graveleux du système des terrasses de la Garonne ainsi que par la plaine alluviale récente du fleuve.

Ces deux unités sont séparées l'une de l'autre par une frange étroite d'affleurement de matériaux argilo-calcaires.

Les terrains de palus correspondent à des argiles et limons généralement épais de plusieurs mètres. Ils se trouvent à une côte uniforme de 5 à 6 mètres. Ces terrains présentent de fortes potentialités agricoles en général, leur utilisation actuelle, presque exclusivement viticole, ne semble être que conjoncturelle.

Le caractère inondable de ces palus les rend impropres à toutes implantations incompatibles avec l'agriculture.

Le système de terrasses anciennes un étagement des dépôts en altitude. De ce fait les matériaux graveleux se retrouvent entre 38m à Curcie Petiton et 14m à Nadon.

Ces dépôts correspondent à deux niveaux alluvionnaires, au sein desquels il est possible de distinguer 4 types de graves.

Le niveau alluvionnaire supérieur correspond à l'aire d'extension de s graves de type 3 et 4 (définies sur l'ensemble de la région des graves), ainsi qu'aux dépôts de sable grossiers argileux et graveleux.

L'organisation générale de ces dépôts montre que ceux-ci correspondent à un ancien méandre de la Garonne dont le cœur est centré sur Mijelane et qui se développe sur les communes de Virelade, Portets, Saint Sève et Castre. Le sud de la commune apparaît comme le plus bel ensemble des réserves en terrains de la région des Graves.

Le niveau alluvial moyen correspond à l'aire d'extension des graves de type 5. Ce système est limité au nord par la voie de chemin de fer et par des sables graveleux mis en place sur les pentes argilo-calcaires.

Il se raccorde au sud au niveau alluvial supérieur par un talus sablo-graveleux.

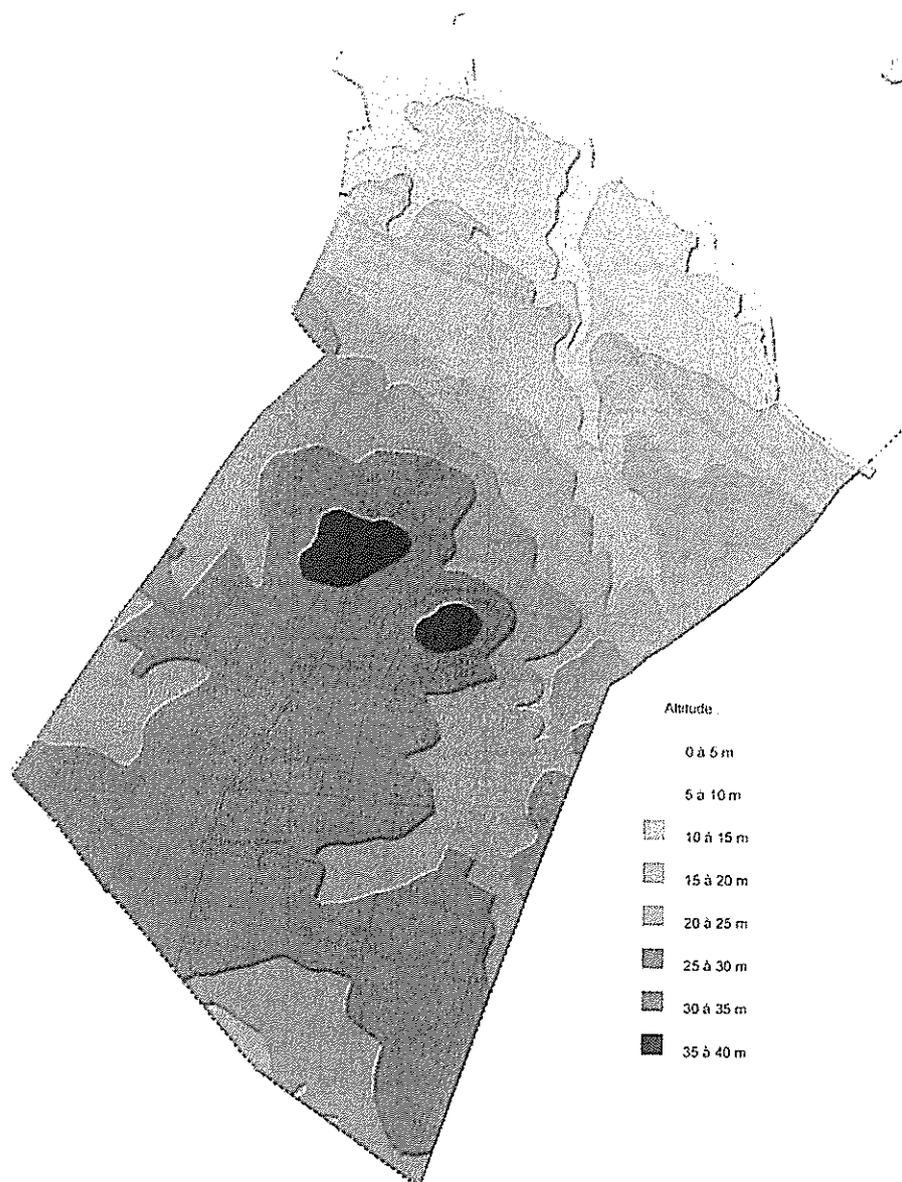
Enfin les terrains sablo-graveleux colluvionnés se situent à deux endroits :

- le talus de raccordement des deux niveaux alluvionnaires
- le talus de raccordement entre les graves de type 5 et les palus

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

## LE RELIEF ET L'HYDROLOGIE

1.4.2



La commune de PORTETS s'étend de la vallée de la rive gauche de la Garonne jusqu'aux premiers coteaux des Graves.

Le nord de la commune, la partie à l'altitude la plus basse, s'inscrit dans une boucle de la Garonne. C'est une zone de palus humide, inondable, dans laquelle on trouve de nombreux ruisseaux et fossés aux riches ripisylves.

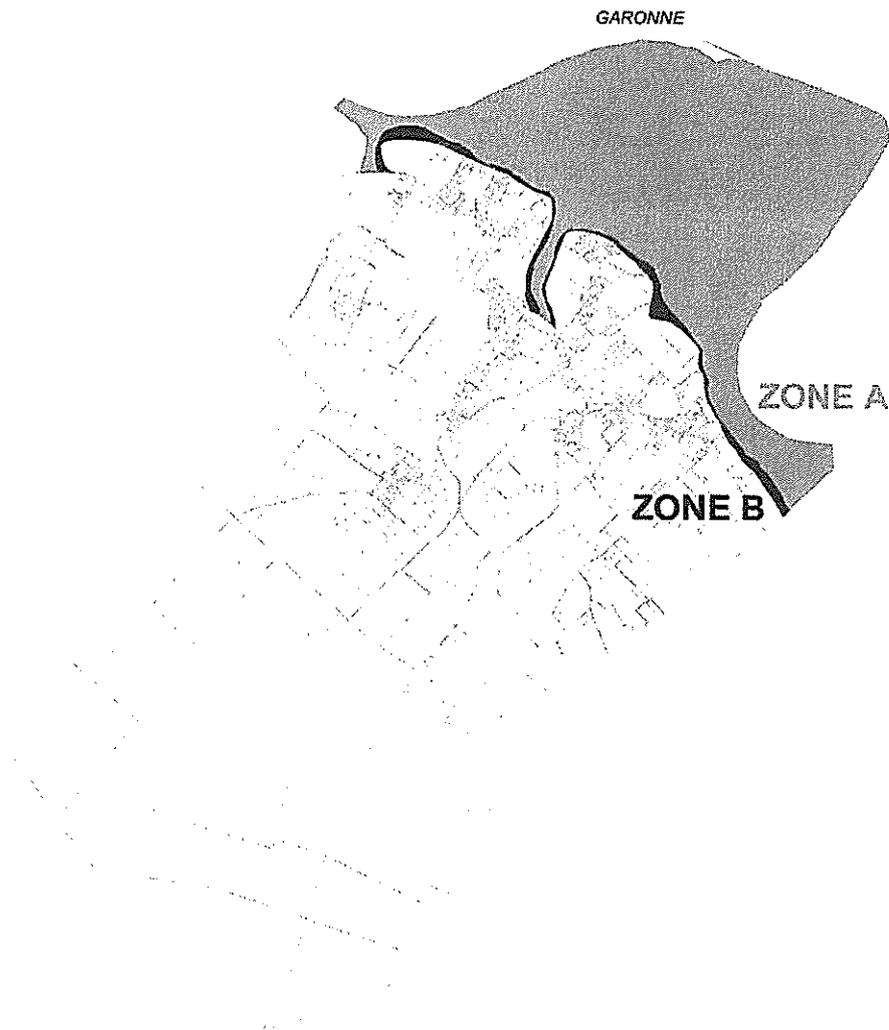
Le bourg et l'activité viticole se sont implantés à la frange de celle-ci, sur les premiers coteaux.

Les plus hautes altitudes sont atteintes au Castaing (37m) et à Curcie-Pétiton (38m).

## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION ET RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les communes du bord de Garonne sont fortement soumises aux risques d'inondation. A PORTETS, la zone inondable correspond à la zone de palus située dans la boucle de la Garonne. Afin d'éviter tout risque d'inondation, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été adopté par les communes situées en bordure de Garonne. Ce Plan distingue des zones à risques où l'implantation de nouvelles constructions est prohibée. Deux niveaux de risques, correspondant aux zones A et B de la carte, ont été établis en fonction des différents niveaux de crues. Dans chacune des zones un règlement spécifique indique les mesures autorisées ou non. Le PPRI et son règlement sont consultables en annexe du PLU.

Le PLU va ainsi permettre d'affirmer cette volonté de se prévenir de tout risque d'inondation en empêchant toute construction nouvelle dans les zones à risque.



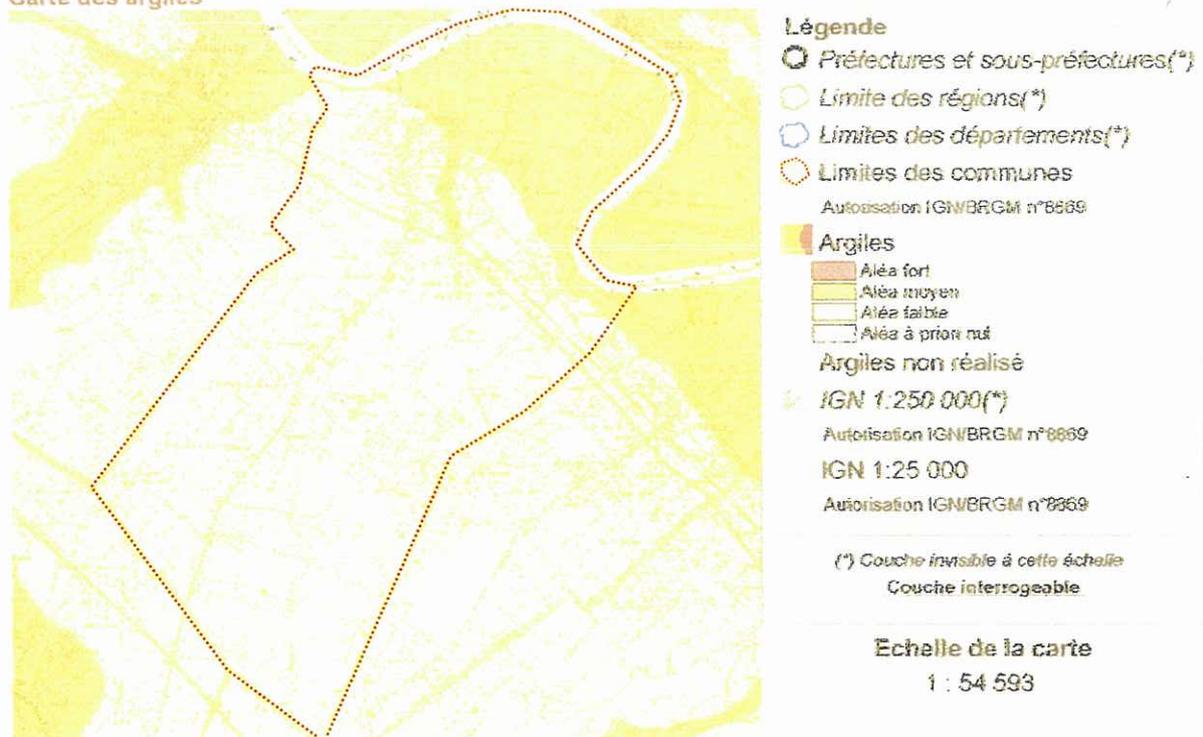
## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION ET RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

### ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le caractère argileux du sol de la commune a pour conséquence des phénomènes de retrait-gonflement des argiles.

Pour l'ensemble de ces risques, et à défaut d'études spécifiques, il convient d'appliquer le principe de précaution en matière de construction ainsi qu'en matière d'assainissement.

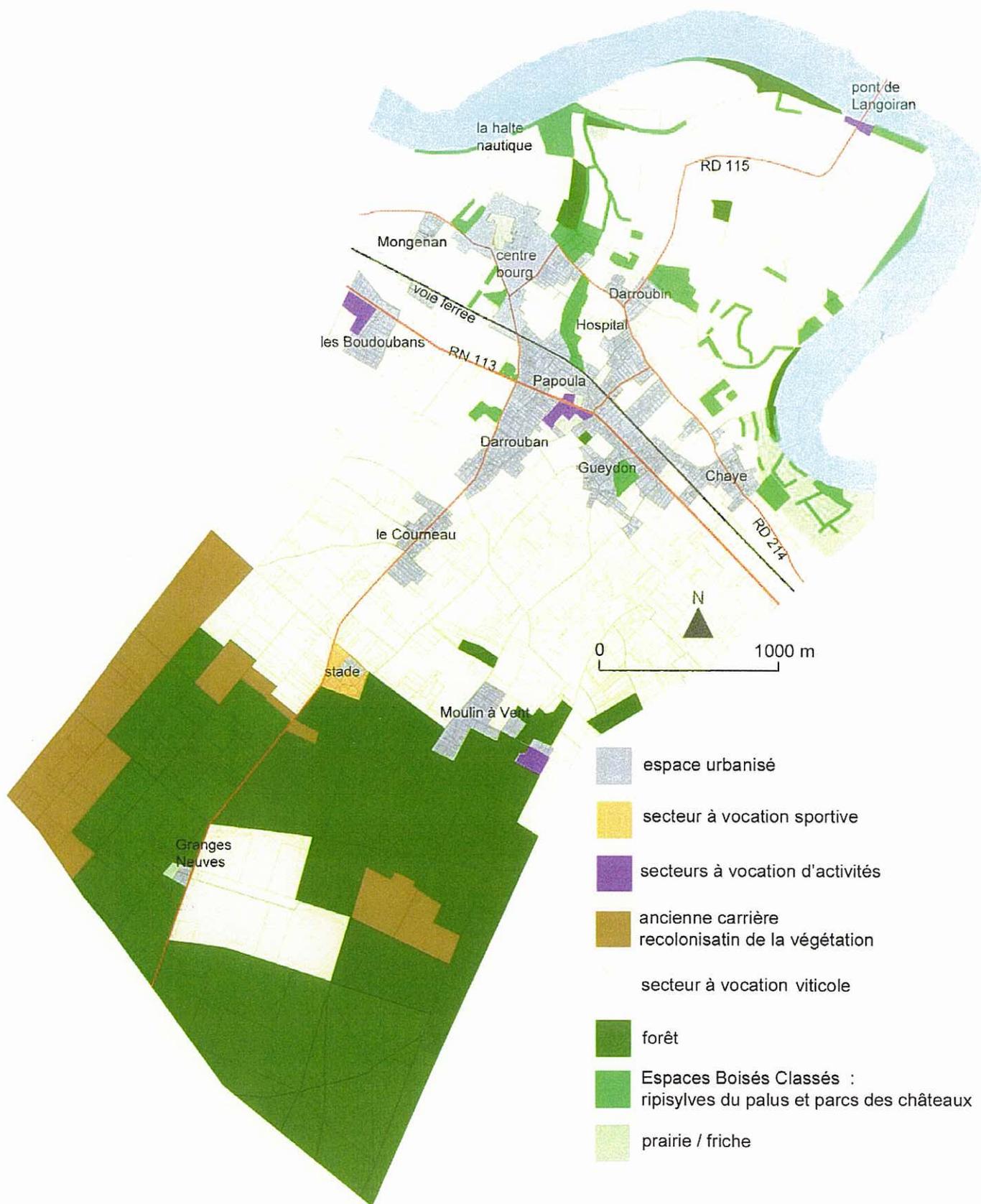
Carte des argiles



# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

## L'OCCUPATION DU SOL

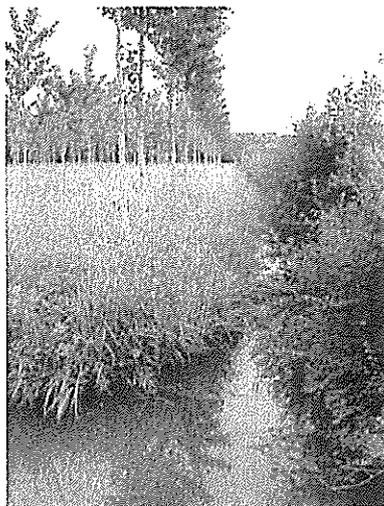
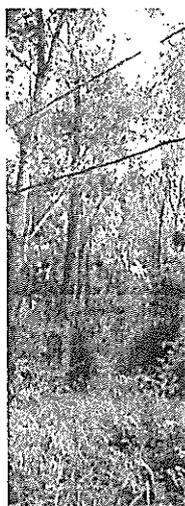
1.4.4



## LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES

**La Garonne :**

L'activité fluviale qui fut à l'origine de Portets a aujourd'hui disparu. Le port est devenu une halte nautique et seuls quelques monuments comme la tour du Roy illustrent encore le passé. Le long de la Garonne, les carelets témoignent toujours des liens entre les hommes et le fleuve. La commune a remis en état le chemin de halage pour la promenade et réaménagé le port pour la détente et le tourisme fluvial avec un ponton.

**La zone de palus :**

Au Nord, la zone de palus s'inscrit dans un boucle de la Garonne. Celle-ci se caractérise par la présence de nombreux ruisseaux. Les paysages sont variés : on trouve à la fois des vignes, des prairies, des plantations de peupliers ainsi que de nombreux boisements de feuillus caractéristiques de ces secteurs humides, le long des ruisseaux et de la rive.



## LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES

### La vigne :

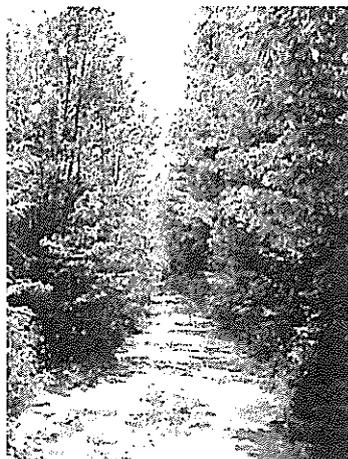
La vigne constitue l'élément essentiel du paysage portésien. En effet, la ville est située en plein cœur de l'appellation des Graves. L'activité s'est développée tout d'abord sur les premiers coteaux en limite de palus et a permis le développement du bourg. Aujourd'hui de vastes entités viticoles sont présentes au cœur du tissu urbain, orientant en partie le développement de celui-ci.

La vigne s'est ensuite peu à peu étendue à la zone de palus et plus au sud vers la forêt. Le paysage traditionnel de clairière viticole avec des horizons boisés permanents a disparu au profit d'un paysage ouvert ; les petits bosquets qui ponctuent ce paysage ont été défrichés peu à peu.

Cette tendance s'observe toujours aujourd'hui, comme en témoignent les quelques 60 ha défrichés il y a moins de dix ans aux Granges Neuves, en plein cœur de la forêt portésienne.

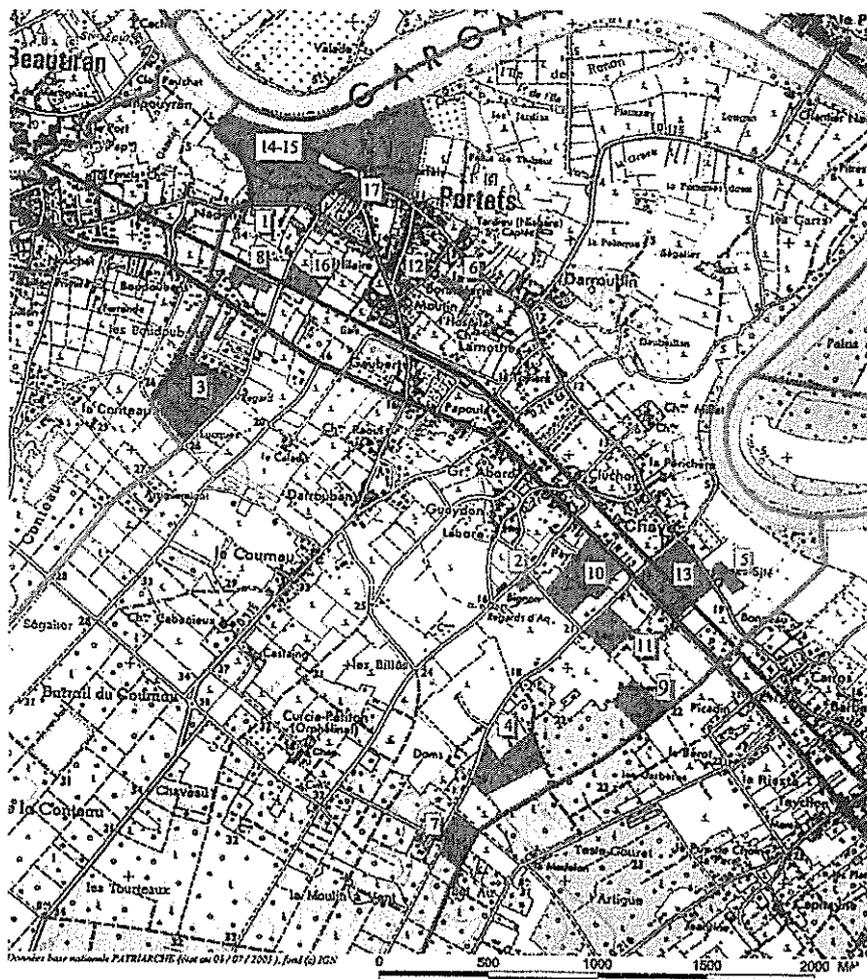


### La forêt au Sud de PORTETS



La forêt occupe une vaste partie du territoire communal, principalement au Sud. Les nombreux chemins de randonnée permettent d'ouvrir ces espaces à la population. On trouve à la fois des secteurs de feuillus (châtaigniers, robiniers, chênes...), de la forêt de pins, exploitée dans la plupart des cas, des boisements mixtes (feuillus/pins), des prairies ainsi que d'anciennes carrières. Celles-ci sont peu à peu recolonisées par la végétation selon des stades différents. Si les carrières étaient il y a quelques années le principal obstacle au maintien de la forêt, c'est aujourd'hui la vigne qui menace de plus en plus la survie de cet espace. Le PLU a donc inscrit en Espace Bois Classé les secteurs boisés non inclus dans un périmètre de protection viticole. Une analyse précise des différents types de boisements ainsi que la justification de cette mesure sont présentes dans la partie 3.2.2.

## ARCHEOLOGIE



- 1 : Candaubas : paléolithique ancien
- 2 : Bignon, est : paléolithique ancien
- 3 : les Boudoubans : paléolithique ancien
- 4 : Bequin : paléolithique ancien
- 5 Beau Site : paléolithique ancien
- 6 : Gueydon : paléolithique ancien
- 7 : Doms : paléolithique ancien
- 8 : Vergne : paléolithique ancien
- 9 : Brochon : paléolithique ancien
- 10 : Peyrous : paléolithique ancien
- 11 : Lagaceye : paléolithique ancien
- 12 : Saint Hilaire : église médiévale
- 13 : Graveyron : paléolithique ancien
- 14 -15 : Mongenan, le château, le port du roy : vestiges préhistoriques et gallo-romains
- 16 : St Hilaire : paléolithique ancien
- 17 : le château : vestiges médiévaux

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains répertoriés sur la carte ci-dessus 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 aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

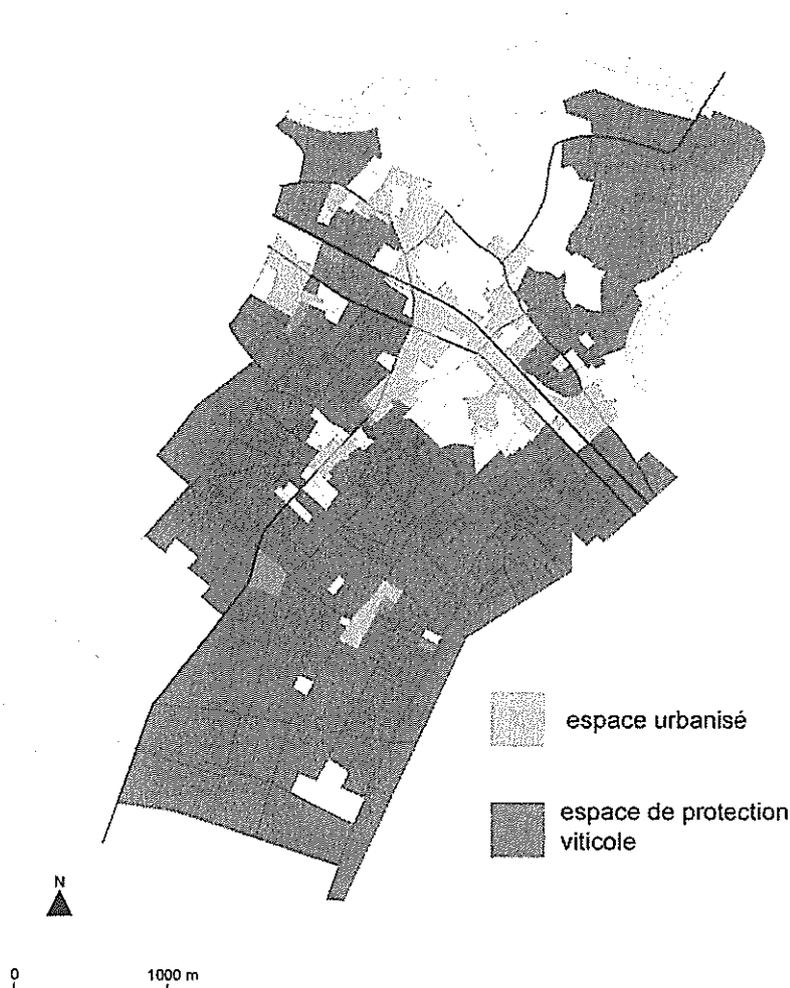
## LES ESPACES NATURELS MAJEURS

Le Schéma Directeur de l'Aire métropolitaine bordelaise (SDAU) ne s'applique plus à la commune de Portets. Cependant, celle-ci a effectué la majeure partie de l'élaboration de son PLU lorsqu'elle était encore concernée par le SDAU. Elle intègre ainsi les prescriptions et les recommandations dans le projet.

Le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise a délimité un périmètre de terroirs viticoles à préserver au titre des espaces naturels majeurs. L'activité viticole n'est ainsi pas seulement considérée pour son rôle économique mais également pour sa propension à dessiner le paysage traditionnel et identitaire du bordelais.

Une grande partie du territoire communal, y compris des secteurs déjà urbanisés, est classé en AOC. Afin que le développement urbain se fasse dans le respect de la valeur viticole du terrain, une étude a été réalisée par l'Apieta afin de « nettoyer » le terroir AOC. Celle-ci, excluant les secteurs AOC déjà urbanisés, a par ailleurs permis de hiérarchiser les espaces selon des critères historiques et de qualité des sols. Enfin elle a permis de protéger des terroirs potentiels non classés actuellement en AOC. Des zones d'extension urbaine peuvent donc être décidées dans les secteurs classés AOC mais non sanctuarisés, ce qui n'exclut pas la protection particulière de certaines parcelles.

L'ouverture de nouvelles gravières sera interdite à moins de 150m des zones sanctuarisées délimitées sur la carte de destination générale des sols.



## LES ESPACES NATURELS MAJEURS

Les autres mesures de préservation de l'environnement concernent les **ripisylves de la zone de palus** qui bénéficient d'un classement en **Espace Boisé Classé**. De même les **parcs** de plusieurs châteaux bénéficient de cette mesure.

2<sup>ème</sup> PARTIE :

**Du POS au PLU :**

**Les grands enjeux**

## BILAN DU DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS POUR LE PADD

Le diagnostic réalisé préalablement à l'élaboration du PADD a permis de relever un certain nombre de contraintes et dysfonctionnements à prendre en compte ainsi que des atouts et enjeux à valoriser pour construire un projet de territoire cohérent.

### CONTRAINTES ET DYSFONCTIONNEMENTS

- La zone de palus est inondable et ne peut donc accueillir d'urbanisation
- Le centre du bourg est relativement excentré et apparaît isolé du reste de la commune. Il serait intéressant de renforcer le rôle de celui-ci, notamment par une meilleure accessibilité.
- L'habitat s'est développé de façon diffuse et on ne perçoit pas de cohérence d'ensemble entre ces différents secteurs urbanisés : il est nécessaire de mieux concentrer l'urbanisation tout en veillant aux futures liaisons internes.
- La Départementale 1113 constitue une barrière physique importante : il n'existe qu'un seul passage piéton traversant cet axe sur la commune. C'est pourtant un vecteur de développement pour PORTETS (commerces, activités...).
- L'activité viticole est présente au cœur de la commune. Si cela peut apparaître comme un atout paysager et économique, c'est aussi une contrainte conditionnant le développement urbain.
- La forêt observe un recul au profit de la vigne ; les différents classements existants ne peuvent assurer sa pérennité.

### ATOUTS ET ENJEUX

- Les espaces boisés classés correspondent aux parcs des châteaux qui ponctuent le territoire et aux ripisylves de la zone de palus, constituant ainsi des éléments paysagers remarquables. Le petit patrimoine viticole (murs et cabanes de vigne) constitue également un motif paysager majeur à préserver.
- La commune dispose de nombreux milieux à valoriser d'un point de vue paysager : la Garonne, la forêt, le vignoble... de même les anciennes carrières pourraient trouver une nouvelle fonction.
- PORTETS possède un patrimoine bâti remarquable à préserver de toute banalisation, notamment dans le centre du bourg où paradoxalement la protection est moins forte car en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. De même les nombreux hameaux ont une organisation pittoresque dont certains principes pourraient repris pour l'urbanisation future.
- Plusieurs projets en cours vont permettre de recoudre le tissu diffus existant tout en variant l'offre en logements (locatif, logements pour personnes âgées...)

### JUSTIFICATION DU PADD

Le diagnostic réalisé préalablement à l'élaboration du PADD a permis de relever un certain nombre de contraintes et dysfonctionnements à prendre en compte ainsi que des atouts et enjeux à valoriser pour construire un projet de territoire cohérent et articulé autour de 4 axes :

#### **PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES :**

Le diagnostic préalable a souligné la qualité et la diversité des grands types de paysages (1.4.5.). La volonté de préservation des éléments caractéristiques de chaque type de paysage et l'éradication des points noirs paysagers a guidé la rédaction du PADD. De plus, la lutte contre le caractère diffus de l'urbanisation s'est traduite dans les choix de développement futur du bourg :

- pour le palus au Nord : respect du caractère inondable et volonté affirmée du caractère inconstructible en respect du PPRI ; mise à jour des protections en EBC des ripisylves ;
- urbanisation et viticulture : lutte contre l'habitat diffus en privilégiant une urbanisation future à l'intérieur du tissu existant. Néanmoins, on préserve des espaces viticoles autour du bourg afin de maintenir la viticulture, économie majeure pour PORTETS et élément de paysage essentiel ;
- le paysage viticole : les éléments de paysages viticole traditionnels (cabanes, murs en moellon...) sont protégés afin d'éviter une banalisation du paysage ;
- face à la réduction de la forêt constatée dans l'occupation du sol, choix d'une protection forte des espaces boisés au sud de la commune ;
- anciennes gravières : volonté affirmée de valoriser ces espaces à terme grâce à une mutation possible en espace de loisirs ;

#### **CONFORTER LE POIDS DU CENTRE DE LA COMMUNE :**

Le diagnostic préalable a permis d'identifier la qualité patrimoniale du centre bourg tout en pointant un certain nombre de dysfonctionnements (circulation piétonne difficile...). La mise en valeur de celui-ci pour améliorer le cadre de vie des habitants tout en favorisant le tourisme constitue un axe fort du projet communal. Plusieurs actions cohérentes sont donc inscrites dans le PADD :

- le traitement d'espaces publics ;
- la création de cheminements piétons ;
- des programmes de logements permettant de diversifier l'offre communale ;
- la volonté affirmée de préserver le patrimoine architectural.

#### **UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION MAITRISE :**

Les besoins en logements ont été évalués afin d'harmoniser l'ouverture à l'urbanisation avec les objectifs démographiques de PORTETS.

Par ailleurs, une attention particulière est portée sur la localisation de cette urbanisation future afin qu'elle s'inscrive dans le tissu existant (comblement des dents creuses) sans remettre en cause la viticulture.

## ANALYSE DU PORTER A CONNAISSANCE

Le précédent POS datant de 1996, la majorité des éléments qu'il contient reste encore valable. Toutefois plusieurs documents plus récents doivent être intégrés au PAC du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

### 1. Le PAC du POS de 1996

Les documents du Porter à connaissance de 1996 sont les suivants :

#### 1.1. Cadre législatif et réglementaire

- A. Lois d'aménagement et d'urbanisme
- B. Compatibilité avec le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise
- C. Servitudes d'Utilité publique
- D. Projets d'intérêt général
- E. Politique Locale de l'Habitat
- F. Autres lois et décrets

#### 1.2. Informations utiles

- A. Environnement et Paysages
- B. Le POS approuvé initial
- C. Exploitations de carrières
- D. Equipements publics

#### 1.1. A. Lois d'aménagement et d'urbanisme

La révision du POS doit s'effectuer dans le respect des dispositions de l'article L.110 du code de l'Urbanisme et doit également être compatible avec l'article L.121.10.

#### 1.1. B. Compatibilité avec le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise

Conformément aux orientations du Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise dont la commune de Portets dépendait, il n'est pas prévu la création de nouveaux sites de zones d'activité telles que celle du « Barrail de la Comteau sud » et du « Mirail » le long de la RN 113 (aujourd'hui RD 1113).

#### 1.1. C. Servitudes d'Utilité publique

La commune est soumise à toute une liste de servitudes (liste en annexe).

#### 1.1. D. Projets d'intérêt général

La commune n'est pas concernée par des projets d'intérêt général.

#### 1.1. E. La politique locale de l'habitat

Deux textes sont relativement importants : la loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991 et la loi Besson du 31 mai 1990.

Les orientations pour la commune au regard de l'évolution des chiffres sont de prévoir la demande en logements qui découlera de la création de nouveaux emplois.

De plus, il faudra tenir compte des règles de diversité énoncées par la loi en ce qui concerne les zones NA dans le centre bourg.

L'OPAH lancée depuis 1993 sur le canton de Podensac ne semble avoir que peu de retombées sur Portets.

## ANALYSE DU PORTER A CONNAISSANCE

### 1.1. F. Autres lois et décrets à prendre en compte

- L'article L 123.1 du code l'Urbanisme
- Les lois sur la prise en compte des risques majeurs (incendie, inondation)
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- La loi sur l'élimination des déchets
- La loi sur le bruit
- La loi paysage du 8 janvier 1993
- La loi environnement du 2 février 1995
- Le décret du 5 février 1986 relatif à l'archéologie (16 lieux sont concernés sur Portets)
- L'article L142.1 du code l'urbanisme relatif aux « espaces naturels sensibles » du département.

### 1.2. Informations utiles

#### 1.2. A. Environnement et paysages

Plusieurs éléments ont un intérêt environnemental et paysager à préserver :

- Le milieu naturel aquatique avec les zones humides, les berges boisées, les plans d'eau et les cours d'eau
- Le paysage bâti avec le bourg remarquable, les routes, les plantations d'alignement, le mitage rural à maîtriser pour éviter de banaliser le paysage et alourdir les coûts de plusieurs services publics
- Les espaces boisés à conserver
- Les zones viticoles AOC
- Le Canal latéral de la Garonne pour la valorisation touristique
- Les entrées de ville à maîtriser pour éviter les publicités polluant le paysage

#### 1.2. B. Le POS approuvé initial

Les objectifs étaient d'inverser la tendance démographique et de maintenir et développer de nouveaux services et activités. Pour les réaliser le POS prévoit donc l'arrivée de 210 habitants en zone U, 225 en NA et 55 en NB.

#### 1.2. C. Exploitation de carrières

Les futures carrières devront définir les zones d'exploitation compatibles avec la fragilité des milieux. Des orientations de réaménagement à l'intérieur des zones devront être indiquées.

#### 1.2. D. Equipements publics

Le POS devait prendre en compte les préconisations d'une étude préalable d'aménagement de la RD 1113 (afin de reporter l'accès à la zone NAX du Mirail).

Des emplacements réservés sont prévus dans le POS et il conviendra de remettre à jour cette liste.

Enfin la commune doit respecter les prescriptions aéronautiques pour les installations situées à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement.

## ANALYSE DU PORTER A CONNAISSANCE

### 2. Les nouveaux éléments fournis

Liste des nouveaux éléments :

- 2.1. Infrastructures et transports en commun interurbains (Conseil Général)
- 2.2. Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours
- 2.3. Absence d'espaces naturels sensibles (Conseil Général)
- 2.4. Avis du Syndicat Viticole Bordeaux et Bordeaux supérieur pour la protection des espaces viticoles
- 2.4. Nouveau tracé de la liaison fibre optique BORDEAUX-HENDAYE (SOGEA)
- 2.5. Abrogation de la servitude de protection contre les obstacles sur le parcours du réseau hertzien (France Telecom).
- 2.6. PPRI de la commune de Portets (DDE)

#### 2.1. Infrastructures et transports en commun interurbains (Conseil Général)

Le Conseil Général ne demande pas le maintien des emplacements réservés n°1-5 et 6 du POS approuvé.

La commune est équipée de trois routes départementales :

- RD 115 entre le pont de Langoiran et la RD 1113 classés en 2<sup>e</sup> catégorie
- Les RD 214 et 115 au sud de la RD 1113 classés en 3<sup>e</sup> catégorie
- La RD 214<sup>F6</sup> classés en 4<sup>e</sup> catégorie.

Suivant la catégorie de la route un recul est nécessaire :

- Pour les routes de 2<sup>e</sup> catégorie, 25m pour les habitations et 20m pour les autres constructions
- 15m pour les 3<sup>e</sup> catégorie
- 15m pour les 4<sup>e</sup> catégorie

De façon générale, il convient de ne pas étendre l'agglomération le long des routes départementales.

En ce qui concerne les transports en commun interurbains, la commune est desservie par la ligne 502 –Bordeaux/Langoiran par RD 1113 à trois arrêts.

#### 2.2. Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours

Trois hydrants présentent un débit insuffisant (inférieur à 60m<sup>3</sup>/h).

Quatre secteurs présentent une défense incendie insuffisante.

Un secteur est dépourvu de défense incendie

En raison des risques d'inondation et d'incendie, les autorisations de lotir et les permis de construire devront être subordonnées à des conditions spéciales d'aménagement ou refusées.

Des mesures sont prévues pour la lutte contre l'incendie (règles de débroussailllements, espaces pour le passage des engins...).

#### 2.3. Absence d'espaces naturels sensibles (Conseil Général)

La commune ne possède pas d'espace naturel sensible.

#### 2.4. Avis du Syndicat Viticole Bordeaux et Bordeaux supérieur pour la protection des espaces viticoles

Le syndicat souhaite que la commune prenne conscience de l'intérêt de la préservation du terroir viticole. Sans s'opposer au développement raisonné des villes, le syndicat met l'accent sur un problème particulier et tient à s'assurer d'une concertation mutuelle dans l'intérêt commun.

## **ANALYSE DU PORTER A CONNAISSANCE**

### **2.5. Nouveau tracé de la liaison fibre optique BORDEAUX-HENDAYE (SOGEA)**

La SOGEA fournit ici une carte du tracé de la liaison fibre optique Bordeaux-Hendaye avec ses modifications.

### **2.6. Abrogation de la servitude de protection contre les obstacles sur le parcours du réseau hertzien (France Telecom).**

Le décret du 4 février 2002 stipule que la servitude de protection contre les obstacles sur le parcours du réseau hertzien est abrogée.

### **2.7. PPRI de la commune de Portets (DDE)**

La DDE fournit le plan du Plan de Prévention des Risques de la commune et rappelle les dispositions qui s'applique aux zones inondables.

### ANALYSE DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols précédent a été approuvé par le Conseil Municipal le 23 Avril 1996. Une mise en révision du POS a été effectuée ensuite le 10/06/96.

La principale motivation de la commune était de privilégier l'emploi en créant des zones NAX. Les disponibilités foncières concernaient des terrains NC, ce qui imposait une modification du POS précédent.

La seconde priorité était la revitalisation du centre.

Le POS prévoyait une augmentation de population de 500 habitants : ce calcul avait été effectué en fonction des différentes surfaces constructibles et ouvertes à l'urbanisation. Des coefficients de pondération, spécifiques pour chaque type de zone, ont été appliqués. Ces capacités étaient conformes au SDAU.

Cependant, on constate aujourd'hui que l'augmentation de population n'a pas eu lieu : les différentes zones Na n'ont pas été remplies, notamment à cause de recours. Une anticipation du POS a été adoptée le 20/11/99 pour contrer ces recours

Aujourd'hui, trois projets existent sur ces différents secteurs qui sont reconduits comme zones à urbaniser par le PLU.

Concernant les zones d'activités prévues, l'une d'entre elles concernait le secteur de Barrail Comteau Sud. Celui-ci, situé en écart de toute urbanisation, se révéla contraire aux orientations du Schéma Directeur. Le présent PLU donne une vocation Naturelle à ce secteur.

## 3<sup>ème</sup> PARTIE :

### LE PLU :

Cohérence du projet  
avec  
le plan de zonage et  
le règlement

## LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le développement de la commune de PORTETS a été conditionné par plusieurs facteurs. Au nord la zone de palus inondable a orienté le développement vers le sud. Les axes de communication majeurs que forment la RN113 et la voie ferrée ont accentué un développement selon l'axe NORD-OUEST / SUD-EST. De nouvelles constructions se sont alors greffées autour des anciens hameaux de la commune. Cependant, de nombreuses exploitations viticoles ont perduré grâce à la qualité du vignoble, créant ainsi des entités agricoles au sein d'un tissu urbain très diffus.

Le tissu actuel du bourg apparaît comme une mosaïque où alternent les constructions anciennes et récentes, ainsi que les entités viticoles avec leurs châteaux et leurs parcs.

Le parti d'aménagement retenu par la commune de PORTETS est de maintenir les caractéristiques paysagères de la commune tout en permettant son développement dans le respect des valeurs du Développement Durable.

### 1 : Orientations générales d'aménagement

Les principales actions concernant les différents secteurs sont les suivantes :

- Une des priorités est le renforcement du caractère central du centre du bourg. Plusieurs mesures vont participer à cette volonté : l'amélioration de son accessibilité pour les piétons par la création de cheminements et l'aménagement d'espaces publics, la création de logements locatifs, d'équipements publics... Enfin on préserve les qualités architecturales par des règles strictes concernant l'aspect des constructions et par un classement en « élément de paysage à préserver » du centre. Enfin, des entités viticoles sont préservées au cœur du tissu, notamment autour des châteaux (Gaubert, L'Hospital), afin de maintenir les caractéristiques culturelles et paysagères de la commune.
- La RN 113 apparaît aujourd'hui comme une coupure dans l'urbanisation alors qu'elle est un vecteur de développement majeur pour PORTETS (commerces, activités...). C'est par ailleurs un axe central, d'un point de vue géographique, qui permet de desservir l'ensemble des quartiers. Le PLU tend à renforcer son rôle central en appliquant un zonage homogène (UBa) sur l'ensemble du linéaire dans le bourg. Deux emplacements réservés permettront d'engager des travaux afin de sécuriser la traversée pour les piétons, assurant ainsi un meilleur fonctionnement avec les espaces transversaux.
- Le PLU tend à recoudre le tissu en privilégiant une urbanisation dans le bourg. Les secteurs d'urbanisation future sont situés dans le tissu existant. Des orientations spécifiques d'aménagement permettent de réinterpréter l'organisation traditionnelle des hameaux.
- Dans le bourg, les dispositions réglementant l'utilisation du sol et le COS (art. 2 et 14 notamment des zones urbanisées ou à urbaniser) vont dans le sens d'une mixité sociale en ne s'opposant pas à la création de logements locatifs et sociaux.
- Au nord, la zone de palus inondable est préservée de toute urbanisation. Pour maintenir les caractéristiques paysagères de cette zone humide, les ripisylves des petits cours d'eau ainsi que les franges boisées des berges de Garonne sont classées en Espace Boisé Classé.
- La vigne constitue l'activité majeure de la commune. Pour maintenir les caractéristiques paysagères, le petit patrimoine viticole (murs en pierre, cabanes de vigne) est classé comme élément paysager remarquable (voir partie 3.2.3).
- Au sud, la forêt observait ces dernières années un recul important. Pour permettre son maintien, une importante partie du secteur boisé est inscrit en Espace Boisé Classé (voir partie 3.2.2) afin de permettre une reconversion en espace naturel de loisirs.

## LE PARTI D'AMENAGEMENT

### 2 : Orientations spécifiques d'aménagement

Conformément à l'article L-123-1 (3° alinéa) du Code de l'Urbanisme, le plan comporte « des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Ainsi, ces orientations spécifiques d'aménagement dont les principes et les plans sont joints au PADD, doivent être respectées pour l'aménagement des zones 1AU.

Elles concernent les secteurs suivants situés à proximité du centre bourg :

- Gueydon
- Chaye
- Labore
- Tardieu

La nécessité d'orientations spécifiques d'aménagement pour ces secteurs constitués de hameaux est justifiée par leurs caractères traditionnel et pittoresque qu'il importe de préserver.

En préconisant des dessertes transversales et des cheminements piétons, le parti d'aménagement oriente l'urbanisation de ces secteurs en épaisseur, évitant ainsi toute construction en marge.

Concernant les espaces publics, les plaçots, petites places de formes carrées ou irrégulières, sont privilégiés pour créer un espace de rencontre, les constructions s'alignant tout autour.

L'aspect et l'implantation des constructions s'inspireront de l'existant, à savoir :

- des matériaux, couleurs, hauteurs et volumes variés ; de la perméabilité visuelle
- des implantations sur les parcelles, le sens des façades, la taille et la forme des parcelles de manière irrégulière.

Enfin, le traitement végétal de ces zones préconise la plantation d'espèces locales, ainsi que l'implantation de haies séparatives et de clôtures respectant la perméabilité visuelle vers les constructions ou les parties de jardins.

### 3 : Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Le projet de PLU se structure autour d'un développement maîtrisé de l'urbanisation, en veillant à ne pas compromettre les espaces viticoles et forestiers dont la préservation est un enjeu majeur pour la commune.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones est effectuée de manière ponctuelle et encadrée (comblement de dents creuses, extensions en marge de zones urbaines existantes).

De plus, le zonage est effectué :

- en cohérence avec le Schéma Général d'Assainissement (joint dans les annexes sanitaires),
- en cohérence avec le PPRi approuvé,
- en prenant en compte le risque lié aux incendies et feux de forêts.

Le tableau récapitulatif des surfaces (paragraphe 3.3, p.65) permet de révéler les différentes évolutions lors du passage du POS au PLU :

	POS		PLU
Total U	106,4	Total U	146,3
Total N	1442,6	Total N	1395,2

On note parmi les zones N du POS les zones NA et NAX qui sont aujourd'hui en grande partie urbanisées et donc considérées en zones U du PLU. De fait, la superficie des zones naturelles évolue peu, et les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation destinées à l'habitat ont une superficie totale d'environ 7ha ce qui permet de répondre aux objectifs démographiques de la commune.

## DEFINITION DES ZONES DU PLU

### ZONE UA :

C'est le centre ancien de PORTETS. Délimité par la rue du Port du Roy au Nord, la rue de la Bonneterie à l'Est et le rue du Baron de Gasq à l'Ouest, il s'étire au Sud le long de la rue du 8 Mai 1945 jusqu'à la voie ferrée. Espace mixte, il regroupe habitations, commerces et services dans un ensemble homogène essentiellement constitué de bâti ancien assez dense, généralement aligné sur la rue. Le but du zonage est de préserver au maximum ce caractère local. Pour ce faire, le règlement s'attache à maintenir cette typologie urbaine en imposant une implantation en continu ou semi-continu du bâti, dans une bande de 0 à 17 m : ceci permet de conserver une front bâti dense (pas de COS, hauteur admise jusqu'à R+2) participant à l'image urbaine du centre tout en préservant le caractère aéré des arrières de parcelles. Par ailleurs le règlement, grâce à l'article 11 sur l'aspect des constructions, tend à préserver le caractère architectural de grande qualité du centre bourg. Le développement touristique de la commune étant un axe fort de son développement économique futur, il s'agit préserver dès maintenant les principes qui font l'âme de PORTETS.

Des **Emplacements Réservés** sont également prévus en zone UA afin d'améliorer le cadre de vie des Portésiens :

- Les emplacements réservés 7, 8 et 12 visent à un élargissement et une rectification du tracé de la RD 214 ;
- les emplacements réservés 9, 10 et 11 sont destinés à créer des cheminements piétons et cyclistes distincts de la circulation automobile : ils permettront d'améliorer le maillage entre les différents îlots à l'intérieur du bourg, ce qui améliorera le cadre de vie des Portésiens et limitera l'usage de l'automobile dans le centre.
- Les emplacements réservés 13 et 14 visent à l'amélioration de l'accessibilité de la salle polyvalente ainsi qu'à son développement.

### ZONE UBa :

La Nationale 113 constitue la colonne vertébrale de la commune : sa position centrale lui permet de desservir tous les quartiers, rôle que le centre bourg ancien ne remplit pas. En accueillant la moitié des commerces et deux zones d'activités, elle joue en outre un rôle de moteur pour l'économie locale. Il s'agit dès lors de valoriser la centralité de cet axe en permettant une densification de ses abords tout en veillant à ne pas dénaturer les caractéristiques du bâti, essentiellement ancien : cette volonté inscrite dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable se traduit réglementairement par cette zone UBa. Elle est délimitée au Nord par la voie ferrée et s'étend de part et d'autre de la RN113. Les densités admises sont importantes (hauteur jusqu'à R+2, Coefficient d'Occupation des Sols de 0.7). Les règles d'implantation visent à maintenir les caractéristiques locales (implantation en semi-continu) et les prescriptions architecturales, bien que plus souples qu'en zone UA, tendent à protéger les qualités du bâti ancien.

Cette densification ne se justifierait pas sans penser à l'amélioration du fonctionnement urbain le long de cet axe. Ainsi plusieurs **Emplacements Réservés** sont inscrits :

- les Emplacements Réservés 1 et 2 visent à aménager la RN113 pour assurer la desserte de la zone d'activités des Boudoubans ;
- l'Emplacement Réservé n°3 permettra de créer une déviation pour les poids lourds, améliorant ainsi le cadre de vie des quartiers de Courneau et Darrouban ;
- l'Emplacement Réservé n°4 est destiné à aménager ce carrefour dangereux afin d'assurer une meilleure sécurité des piétons.

## DEFINITION DES ZONES DU PLU

### ZONE UBb :

Il s'agit des hameaux anciens de la commune. Souvent issus des exploitations agricoles, ils sont disséminés sur toute la commune : Darroubin, Chaye, Gueydon, le Courneau... Ces espaces constituent une forme urbaine spécifique que le règlement s'attache à préserver pour éviter une banalisation paysagère :

- le bâti ancien varié et de qualité sera préservé par l'article 11 qui est le même qu'en zone UBa
- un caractère urbain sensible depuis la voie avec des implantations en semi-continu et un faible recul des constructions par rapport à la voie : 0 à 4m ;
- une densité moyenne avec un Coefficient d'Occupation des Sols de 0.3 ;
- un caractère rural et vert avec les jardins qui participent à l'animation depuis l'espace public : l'emprise au sol est limitée à 20% de la surface du terrain ;

### ZONE UCa :

Elle comprend l'essentiel de l'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée depuis les années 60 entre les secteurs déjà urbanisés : aux Boudoubans, entre le centre bourg et le hameau de Chaye, à Darrouban... Ces espaces se caractérisent aujourd'hui par une implantation en rupture avec le tissu traditionnel : les constructions observent généralement un recul important par rapport à la voie, les terrains sont vastes... Néanmoins il est important aujourd'hui de permettre à ce tissu de se densifier et d'évoluer vers une forme urbaine plus en phase avec le caractère local : la forme urbaine des hameaux traditionnels constitue ici un exemple d'évolution souhaitable. C'est pourquoi le règlement reprend la majeure partie des règles de la zone UBb, hormis pour l'aspect des constructions où les prescriptions sont plus souples.

Ainsi l'implantation est autorisée en semi-continu. La densité est plus faible qu'en zone UA et UBa (R+1 maximum, COS de 0.3 et emprise de 20% maximum) ; on privilégie ainsi des constructions à un étage plutôt qu'en Rez-de-Chaussée.

### ZONE UCb :

Elle correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire non desservis par l'assainissement collectif, généralement situés aux limites du bourg ou en écart. Le tissu existant est principalement composé de maisons individuelles construites après 1950. Les parcelles sont suffisamment vastes - 1000 m<sup>2</sup> au minimum - afin de permettre un assainissement individuel et de respecter les caractéristiques du paysage aéré de ce sous secteur.

Les règles d'implantation respectent le caractère ouvert et aéré du tissu existant : ainsi des reculs par rapport à l'emprise publique et par rapport aux limites séparatives sont imposés.

### ZONE Uep :

Ce secteur concerne les équipements publics. Deux entités adoptent ce zonage :

- le secteur sportif déjà existant au sud de la commune. Situé à l'écart du bourg au Sud, en limite de forêt, il permet de préserver des espaces viticoles sur les terroirs les plus intéressants. Des projets d'équipements sont en cours sur cette zone (salle couverte de boules lyonnaises) ; ils illustrent le dynamisme des activités sportives à PORTETS et montrent qu'il est ainsi important de prévoir une extension future de ce secteur. **Les Emplacements Réservés** n°5 et 6 sont destinés à créer du stationnement automobile sur le pourtour de la zone.

## DEFINITION DES ZONES DU PLU

### ZONE UX :

Elle regroupe les différentes zones d'activité de la commune :

- au **centre de la commune le long de la RN 113** où des projets sont en cours pour développer les activités et par voie de conséquence le nombre d'emplois sur la commune ; cela va participer à la densification des abords de la RN 113 et au renouvellement urbain de PORTETS ;
- aux **Boudoubans** où des Emplacements Réservés vont permettre d'améliorer la desserte automobile ;
- le sous secteur UXc, au **Nord** de PORTETS distingue la fonction de **chantier naval** situé en bordure de Garonne et doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) ;

### ZONE 1AU :

Elle correspond aux secteurs d'urbanisation future :

- deux d'entre eux, sur lesquels des projets sont en cours, correspondent à d'anciennes zones « NA » du Plan d'Occupation des Sol. L'une d'entre elles adoptent le zonage 1 AUb où des règles de recul différentes sont proposées afin de respecter le projet existant ;
- sur les autres, des Orientations Spécifiques d'Aménagement vont permettre d'imposer des principes d'organisation permettant à ces nouveaux quartiers de s'insérer de façon optimale dans le tissu existant. Là encore les prescriptions visent à se nourrir de l'exemple des hameaux anciens afin de guider l'urbanisation future : les plaçots doivent servir de référence pour les espaces publics, la forme urbaine et l'architecture est variée avec l'existence de bâti semi-continu dans les espaces les plus denses. Néanmoins le caractère rural est préservé grâce à un Coefficient d'Occupation des Sols de 0.2.

### ZONE A :

Elle correspond à la zone agricole et plus spécifiquement ici viticole. Afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation dans ces secteurs, seules les constructions liées à l'activité agricole. Ceci permet toutefois à des activités d'hébergement et/ou de restauration de s'implanter, dans le cadre d'une exploitation agricole néanmoins.

Ces espaces agricoles se trouvent dans la zone de palus au Nord pour l'appellation « Bordeaux Supérieur » et sur les premières terrasses pour l'appellation « Grave ».

L'urbanisation future est privilégiée dans les dents creuses de l'urbanisation existante. Néanmoins plusieurs espaces viticoles de qualité sont maintenus au cœur du tissu bâti afin de préserver cette activité et le paysage local : château de l'Hospital, château Gaubert...

A noter que les constructions devront respecter le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) dans la partie inondable.

### ZONE N :

C'est une Zone Naturelle à préserver de toute urbanisation nouvelle afin de préserver ses qualités paysagères et environnementales. Elle correspond à quelques châteaux viticoles, à la partie inondable des terrains proches du château de l'Hospital, ainsi qu'au secteur boisé du Sud de la commune.

Hormis pour les activités agricoles, les nouvelles constructions y sont interdites ; des extensions de l'existant sont toutefois autorisées.

Le sous-secteur **Ng** correspond aux anciennes gravières où seule une partie résiduelle peut être exploitée. Le règlement permet une reconversion en site à vocation d'espace naturel de loisirs mais ne donne pas de droit à bâtir tant qu'un projet n'est pas plus défini.

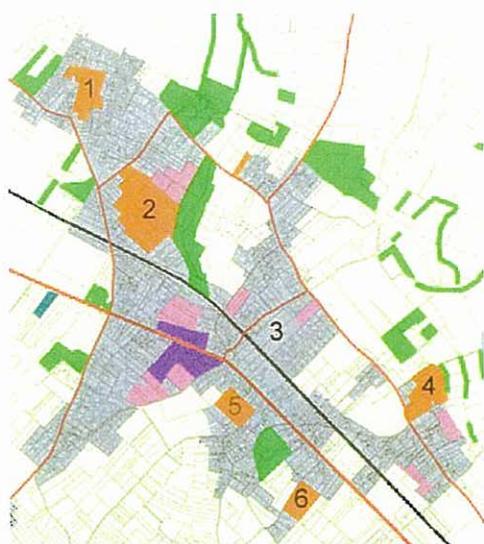
## POTENTIEL CONSTRUCTIF

PORTETS est marquée par une urbanisation diffuse. Celle-ci s'explique par la conjugaison de plusieurs facteurs : l'inondabilité de la zone de palus au nord, la présence de domaines viticoles. De plus, la RD 1113 et la voie ferrée ont segmenté le territoire et favorisé un étalement urbain le long des axes. Enfin, des poches d'urbanisation se sont plus ou moins développées autour de hameaux.

Pour maîtriser cette tendance, la loi préconise aujourd'hui d'enrayer l'étalement urbain en favorisant une urbanisation à l'intérieur de secteurs déjà urbanisés. Ainsi le PLU de PORTETS va privilégier une urbanisation permettant de « recoudre » ce tissu diffus tout en préservant des parcelles viticoles intra-urbaines maintenant l'image traditionnelle.

La commune compte 2099 habitants au recensement de 2006.

Elle souhaiterait un apport de population de 250 habitants d'ici 10 ans, soit environ 118 logements si l'on suit l'estimation de 2.12 habitants par logements dans les années à venir.



Trois projets sont actuellement en cours sur la commune :

- centre (1) : un projet en cours permettra de créer des logements pour personnes âgées (T1 et T2) et des terrains à bâtir
- près du château de l'Hospital (2) : le projet prévoit 12 lots et des appartements en individuel groupé pour du locatif.
- Route de Rapin (3) : 12 lots à bâtir viennent d'être mis en vente (d'où leur inclusion dans la zone urbaine).

Ces opérations vont générer environ **60** logements permettant de répondre notamment au besoin en logements locatifs et en logements adaptés aux personnes âgées. **58** logements restent donc à prévoir pour atteindre les objectifs démographiques.

Les secteurs 4, 5 et 6 correspondent à de nouvelles zones à urbaniser sur lesquelles des orientations spécifiques d'aménagement vont permettre de réinterpréter le caractère des hameaux proches ; des espaces publics et des espaces verts sont également imposés afin de créer des belvédères vers la Garonne, limiter les interactions avec la zone agricole, gérer les eaux de pluie :

- 4 : Chaye : potentiel d'environ **15** logements
  - 5 : Gueydon : potentiel d'environ **7** logements
  - 6 : Labore : potentiel d'environ **8** logements
  - 7 : Tardieu : potentiel d'environ **3** logements
- soit **33** logements au total

Enfin les secteurs en rose sur la carte ci-dessus, sont de petites entités partiellement construites représentant un potentiel d'environ **24** logements.

Le potentiel de logements offert par les nouvelles zones à urbaniser étant de 33 et celui des nouvelles zones urbaines de 24, on obtient un total de 57 logements. En appliquant un coefficient de 0.8 pour la faisabilité de ces opérations (surfaces d'opérations plus réduites, blocages, rétention foncière, retard), on peut envisager un apport de **46 logements**.

### • BILAN

Les opérations en cours proposant environ 60 logements et les nouvelles zones urbaines et à urbaniser ayant un potentiel de 46 logements, on obtient un total de **106** logements soit **224** habitants en suivant les estimations du Schéma Directeur (2,12 hab. /logements).

L'apport de population généré par le PLU est ainsi conforme aux objectifs démographiques communaux.

## RECAPITULATIF DES SURFACES DES DIFFERENTES ZONES

### SUPERFICIE DES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION DESTINEES A L'HABITAT

POS		PLU	
ZONES	SUPERFICIE (ha)	ZONES	SUPERFICIE (ha)
TOTAL U	106,4	Ua	18,8
NA	9,4	UBa	21,8
NB	10,2	UBb	26,2
NBa	1,8	UCa	28,7
NBb	3,3	UCb	20,9
		1 AU	9,5
<b>TOTAL</b>	<b>131,1</b>		<b>125,9</b>

On retrouve donc une diminution de 5,2 ha ; cependant, une partie importante de la zone Uf (classée en U du POS) se retrouve aujourd'hui classée en zone naturelle (env. 4 ha.).

En tenant compte de cet élément, on obtient une différence d'environ **7,5 ha** qui se répartissent de la manière suivante :

- Parmi les 9,9 ha de zones 1AU, 5,4 ha étaient déjà classés en zone NA du POS (Centre et Hospital); la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation en plus correspond donc à **4,5 ha** ;
- En zone U, **3 ha** (comblement de dents creuses)

➤ On obtient ainsi une augmentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation destinées à l'habitat d'environ **7 ha**.

## RECAPITULATIF DES SURFACES DES DIFFERENTES ZONES

POS		PLU	
ZONES	SUPERFICIE (ha)	ZONES	SUPERFICIE (ha)
UA	15.5	UA	18,8
UB	11	UBa	21,8
UC	71	UBb	26,2
UCa	2.3	UCa	28,7
		UCb	20,9
UF	6.6	Uep	13,2
		Ux	7,2
		1 AU	9,5
<b>TOTAL U</b>	<b>106.4</b>	<b>TOTAL U</b>	<b>146,3</b>
NA	9.4	A	876,2
NAx	31	N	467
NB	10.2	Ng	52
NBa	1.8		
NBb	3.3		
NC	978.05		
NCc	69.4		
NDi	334.3		
NDs	4.3		
NDx	0.85		
<b>TOTAL N</b>	<b>1442.6</b>	<b>TOTAL N</b>	<b>1395,2</b>
<b>TOTAL U+N</b>	<b>1549</b>	<b>TOTAL U+N</b>	<b>1549</b>

Notes :

- l'équivalent des zones NA (zones à Urbaniser), NB (secteur d'urbanisation diffuse), NDs (sportives), et NAx (activités) du POS sont désormais considérées comme des zones urbaines dans le PLU, ce qui explique la différence de surface constatée ;
- Une grande partie de la zone UF du POS située aux abords de la voie ferrée se retrouve classée en zone naturelle dans le PLU ;
- Le secteur de Barrail Comteau Sud était classé en zone d'activité NAx du POS ; celui-ci, situé en écart de toute urbanisation, se révéla contraire aux orientations du Schéma Directeur. Le PLU lui donne une vocation naturelle.

## RECAPITULATIF DES SURFACES DES DIFFERENTES ZONES

### OUVERTURE DES ZONES A L'URBANISATION ET OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

	surf (m <sup>2</sup> )	nb logts	nb logts / ha	nb habitants
opérations en cours				
CENTRE (1AUa)	13127	22	16,8	46,6
		19+3lots		
HOSPITAL (1AUb)	40341	26	6,4	55,1
		14+12lots		
RAPIN (UCa)	16815	12	7,1	25,4
<b>sous-total 1</b>	<b>70283</b>	<b>60</b>	<b>8,5</b>	<b>127,2</b>
<b>nouveaux secteurs d'urbanisation (1AU)</b>				
modelis/gueydon	8610	7	8,1	14,8
Chaye*	18212	15	8,2	31,8
labore	9571	8	8,4	17
tardieu	2874	3	10,4	6,4
<b>sous-total 2</b>	<b>39267</b>	<b>33</b>	<b>8,4</b>	<b>70</b>
<i>résultats pondérés (80%) :</i>		<b>26,4</b>		<b>56</b>
<b>total apport prévisible pondéré</b>		<b>86,4</b>		<b>183,2</b>
<b>total surface 1 AU :</b>	<b>94193</b>			
<b>agrandissement zones U (hors Uep et Ux )</b>				
	30 000	24	8	50,9
<i>résultats pondérés (80%)</i>		<b>19,2</b>		<b>40,7</b>
<b>Total global prévisible pondéré ( AU+U )</b>		<b>105,6</b>		<b>223,9</b>

\* : Chaye : surface (18 212 m<sup>2</sup>) = 20112m<sup>2</sup> – les constructions existantes (1900m<sup>2</sup>)

## LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de promouvoir un développement durable du territoire, le PLU de PORTETS prévoit plusieurs mesures :

**1. Lutte contre l'habitat diffus** : la commune privilégie une urbanisation future à l'intérieur du tissu existant ainsi qu'une extension future limitée et en épaisseur du bourg. Cette mesure permet de limiter les extensions de réseaux, les déplacements automobiles pour se rendre aux commerces, services et équipements présents au cœur de PORTETS et va dans le sens d'une gestion économe du territoire et d'une préservation du paysage.

Gestion économe des sols : actuellement, la parcelle se construit sur une moyenne de 1500m<sup>2</sup> (5log/ha) ; le PLU part sur un ratio plus élevé de 8,4 log/ha (soit un peu plus de 1000m<sup>2</sup> la parcelle) sans modifier radicalement la morphologie de la commune ce qui correspond bien à une gestion économe.

**2. Développement des modes de circulation non polluants** : la commune souhaite favoriser les déplacements piétons et cyclistes sur son territoire. Plusieurs emplacements réservés sont ainsi inscrits afin de créer des cheminements piétons spécifiques et des aménagements pour sécuriser ces circulations :

- dans le cœur de bourg ;
- depuis le cœur du bourg jusqu'au futur syndicat d'initiatives ;
- sur les carrefours dangereux de la RD 1113 afin de sécuriser les traversées ;
- sur les quartiers futurs ;

**3. Protection des éléments naturels remarquables** :

- Préservation des espaces boisés : la commune inscrit en Espace Boisé Classé l'essentiel de la forêt située au Sud du territoire.
- Préservation des ripisylves de la zone de palus par une inscription en Espace Boisé Classé.
- Préservation des parcs remarquables dans le bourg par une inscription en Espace Boisé Classé ;

**4. Gestion des eaux de pluie et le respect du caractère inondable:**

- le règlement impose la gestion des eaux de pluie issues de l'imperméabilisation de chaque parcelle ;
- Les orientations d'aménagement imposent aux aménagements futurs la gestion intégrée des eaux pluviales et son traitement paysager ;
- la zone de palus Nord : les constructions nouvelles sont interdites ;
- Les zones constructibles du PLU de PORTETS respectent la limitation de la zone inondable pour améliorer la sécurité ;

**5. Urbanisation future** privilégiée dans les secteurs desservis par les **réseaux** notamment celui d'**assainissement collectif** : l'ensemble des secteurs situés en zones U est desservi par les réseaux d'électricité, de téléphone et d'eau potable.

Les zones urbaines sont raccordées à l'assainissement collectif dans leur majorité à l'exception des zones UCb identifiées dans le règlement comme zone d'assainissement individuelle et d'une petite zone UCa située entre « Peyrous » et « Labore ».

## LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Les zones 1AU a et b sont immédiatement raccordables à l'ensemble des réseaux, les autres zones à urbaniser le sont également (raccordement direct).

Une extension trop importante des hameaux amènerait la modification du réseau d'eau par une augmentation des tuyaux (problèmes techniques). L'extension urbaine restera donc prioritaire dans le bourg.

### 6. Préservation du patrimoine architectural par un règlement adapté

Le règlement des zones U et AU et les Orientations spécifiques d'Aménagement pour les zones 1AU vont dans le sens d'une prise en compte de l'environnement et favorise une approche bioclimatique de l'habitat, par exemple :

- L'orientation des maisons : protection des vents et des pluies d'ouest...
- Les orientations spécifiques d'aménagement favorisent un aménagement urbain typique à la commune de PORTETS : mise en place de plaçots, orientation des maisons...
- L'incitation à l'implantation de panneaux solaires, de récupération des eaux de pluie ...
- Les murs et les cabanes sont classés en élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-7.

### 7. Risque incendie et feux de forêts : Conformément aux recommandations du SDIS :

- La zone 1AU ne sera ouverte à l'urbanisation que quand la commune aura mise en place les aménagements nécessaires à la sécurité incendie :
  - Les zones 1AU de Gueyon, Labore, Chave, Tardieu, Quartier St Hilaire, Hospital : L'implantation et l'aménagement des points d'eau devront être réalisés en concertation avec le chef du centre de secours de La Brède afin que la défense incendie permette aux sapeurs pompiers de disposer de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures à moins de 200m de chaque parcelle.
- Concernant les zones insuffisamment sécurisées, la commune engage une concertation commune avec le SDIS.

## LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

### Définition du Code de l'Urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

### 1 – Les EBC existants :

#### A - les ripisylves de la boucle de Garonne :

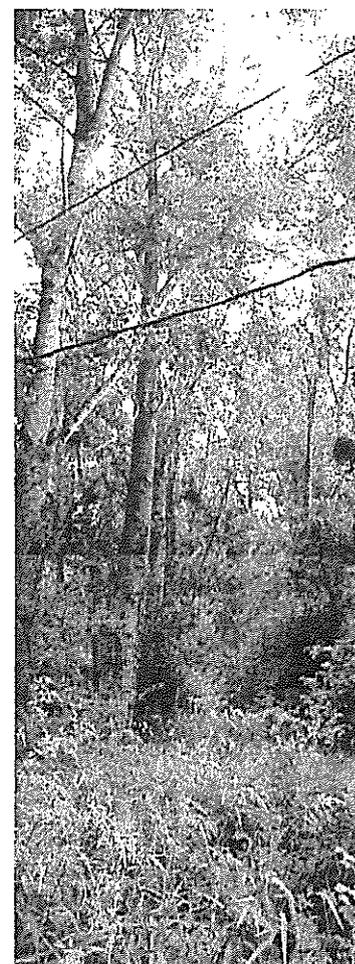
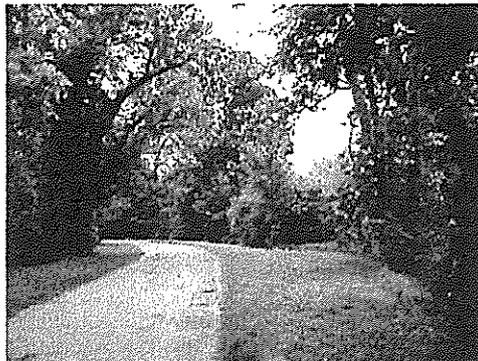
##### description :

Le nord de PORTETS s'inscrit dans une boucle de la Garonne. Ce secteur est le plus humide de la commune. Il correspond à la zone inondable inconstructible inscrite dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Traversée par de nombreuses ruelles, cette zone de palus est la plus variée au niveau paysager. En effet on trouve les occupations du sol suivantes :

- de la vigne (AOC Bordeaux Supérieur)
- des peupleraies
- des prairies humides
- des espaces humides en bord de Garonne et le long des ruelles : les ripisylves ; la végétation riche et variée est composée de différentes strates : hauts peupliers, saules, roseaux...

Cette dernière catégorie possède une valeur écologique importante. Ainsi le Plan d'Occupation des Sols précédents a classé en EBC les principales ripisylves de la zone de palus.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend cette protection.



## LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

### B - les parcs des châteaux

« Port je fus, vignoble je reste. »

Le dicton de la commune souligne l'importance de son vignoble. Elément essentiel du paysage communal, les domaines viticoles sont organisés autour de somptueux châteaux entourés le plus généralement de parcs luxuriants. Associés au bâti ils forment une silhouette caractéristique dans le paysage de vignes des Graves.

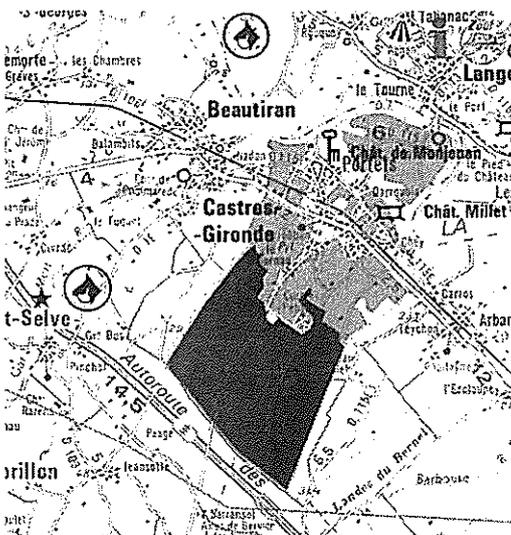
Ainsi le Plan d'Occupation des Sols précédents a classé en EBC les parcs des principaux châteaux viticoles. Le Plan Local d'Urbanisme reprend cette protection en Espace Boisé Classé.



## 2 – Les nouveaux EBC :

### Une dualité ancienne

La commune de PORTETS se situe à la limite des coteaux viticoles de la rive gauche de la Garonne et du nord de la forêt des Landes. Ce paysage s'est forgé au cours des siècles grâce à l'action de l'homme sur son paysage. Au cours des siècles précédents, la limite entre ces deux entités a évolué au gré de la situation économique ou de l'état de santé de la vigne (le phylloxéra a ravagé tout le vignoble au XIXe).



 vignes  
 forêt

Extrait de la carte de Cassini (fin XVIIIe, début XIXe)  
 PORTETS – PLU – RAPPORT DE PRESENTATION  
 LE GOFF / EAU

Situation en 1990 (extrait carte IGN)

## LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

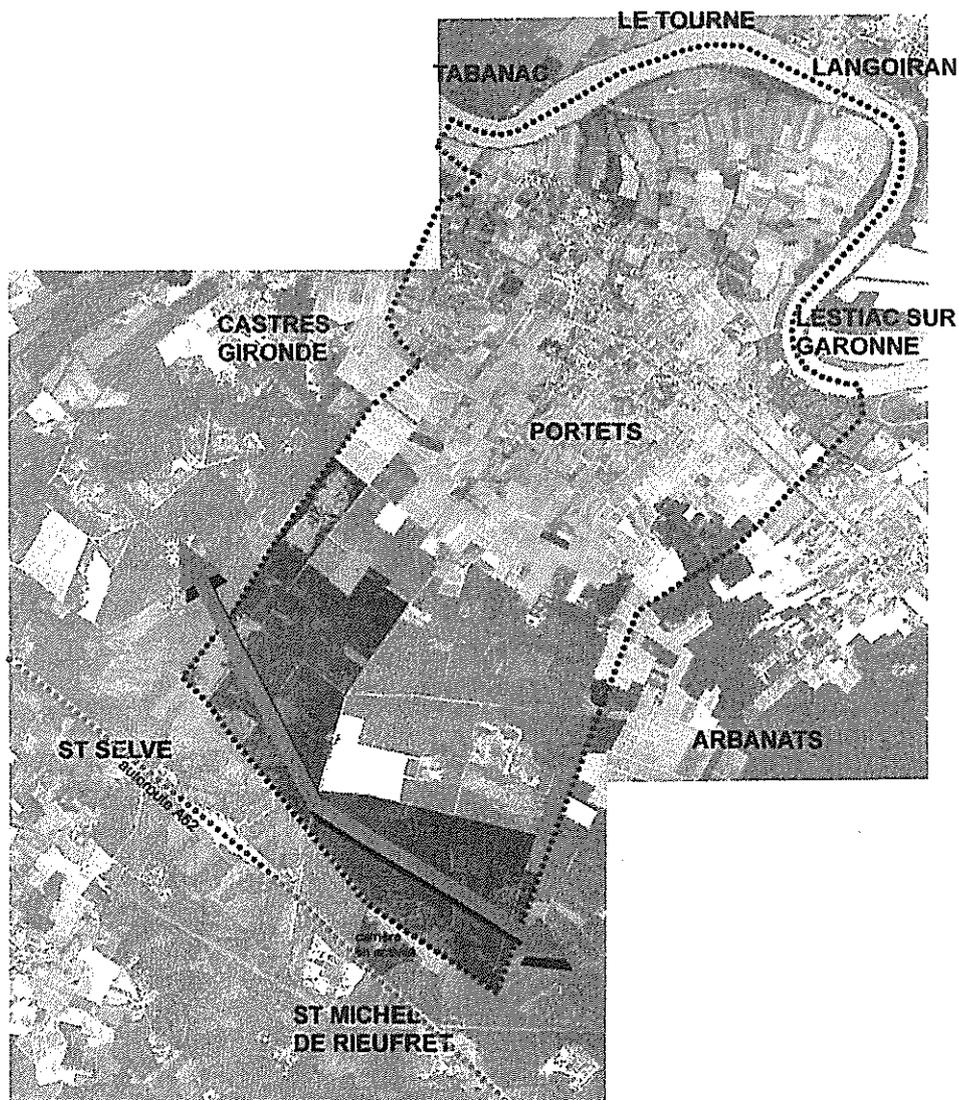
### Une évolution du paysage

Le paysage de la commune s'est donc constitué sur cette dualité entre les deux paysages. La vigne se présentait sous la forme de clairières viticoles venant s'immiscer dans la forêt. La présence de franges boisées, de haies et de bosquets offrait un paysage à la structure bocagère.

Peu à peu, le paysage viticole s'est transformé. La taille des exploitations a augmenté, les haies et franges boisées ont disparu, les bosquets se sont réduits : le paysage actuel est de plus en plus ouvert.

### Une position stratégique au regard de la situation intercommunale

Le territoire concerné ici est le sud de la commune de PORTETS. La surface est d'environ 500 ha. Située au nord de l'autoroute A62 et de la gravière de St Michel de Rieufret, la forêt de PORTETS permet d'assurer la continuité de la forêt au nord de cette infrastructure. La présence de cette forêt a donc à la fois un intérêt paysager et environnemental, l'autoroute pouvant constituer une barrière infranchissable pour la faune.



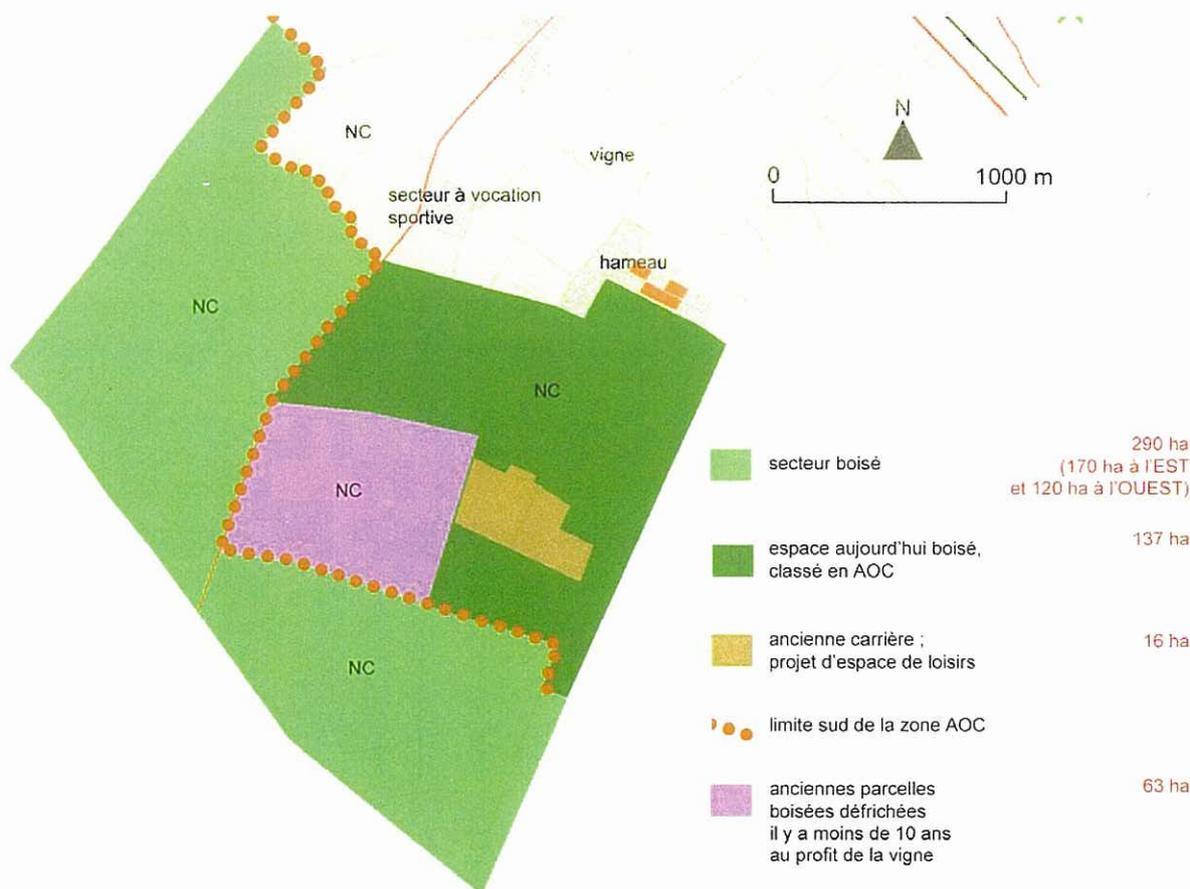
## LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

### Contexte réglementaire : le zonage AOC

La majeure partie de la commune est classée en AOC ; on trouve deux appellations :

- « Bordeaux Supérieur » dans la zone de palus au Nord ;
- « Graves » sur les coteaux.

La carte ci-dessous présente la limite Sud de ce périmètre AOC « Graves ». On observe que la majeure partie des espaces boisés ne fait l'objet d'aucune protection ou classement viticole.



### Usages et tendances actuelles

Les pratiques observées dans la forêt sont diverses : si autrefois l'extraction de graves constituait l'activité principale, la forêt de PORTETS est aujourd'hui un espace naturel de proximité pour les habitants. De nombreuses activités de détente sont pratiquées : randonnées (pédestres, équestres, cyclistes), chasse, cueillette des champignons... La forêt est un lieu de détente important pour les Portésiens.

On recense également une exploitation des pins : on trouve ainsi des parcelles à différents stades de grossissement au boisement régulier et homogène.

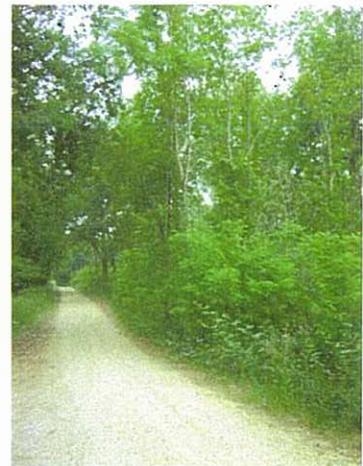
Au cours des 10 dernières années, la situation à PORTETS a évolué au profit de la surface viticole. 63 hectares de forêt ont ainsi été défrichés. Il reste néanmoins 443 ha d'espace forestier au sud de la commune.

## LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

### Une forêt mosaïque :

Les boisements sont très variés :

- des zones exclusivement composées de feuillus : chênes, accacias, châtaigniers à différents stades de croissance. On trouve des secteurs très denses au boisement monospécifique sans sous-bois et d'autres parcelles où les différentes strates sont organisées de façon plus lâche. Quelques vieux pins sont également présents au milieu de ces boisements.



- En général, des feuillus remarquables sont présents le long des différentes allées qui desservent la forêt.



- Plusieurs pièces sont destinées à l'exploitation du pin. Les différents stades de croissance sont observables : semis, gaulis, perchie, futaie

## LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)



- Plusieurs parcelles ont connu de récentes coupes rases. La tempête de 1999 a accentué ce phénomène. La recolonisation est en cours de façon diverse suivant les secteurs : pins, feuillus, mixte.



- Quelques prairies ponctuent également le territoire : leur origine (coupe, nature du sol, friche) et leur aspect sont variés



- les anciennes carrières constituent des espaces de colonisation pour la végétation. La nature réinvestit peu à peu les lieux, les boisements sont divers.

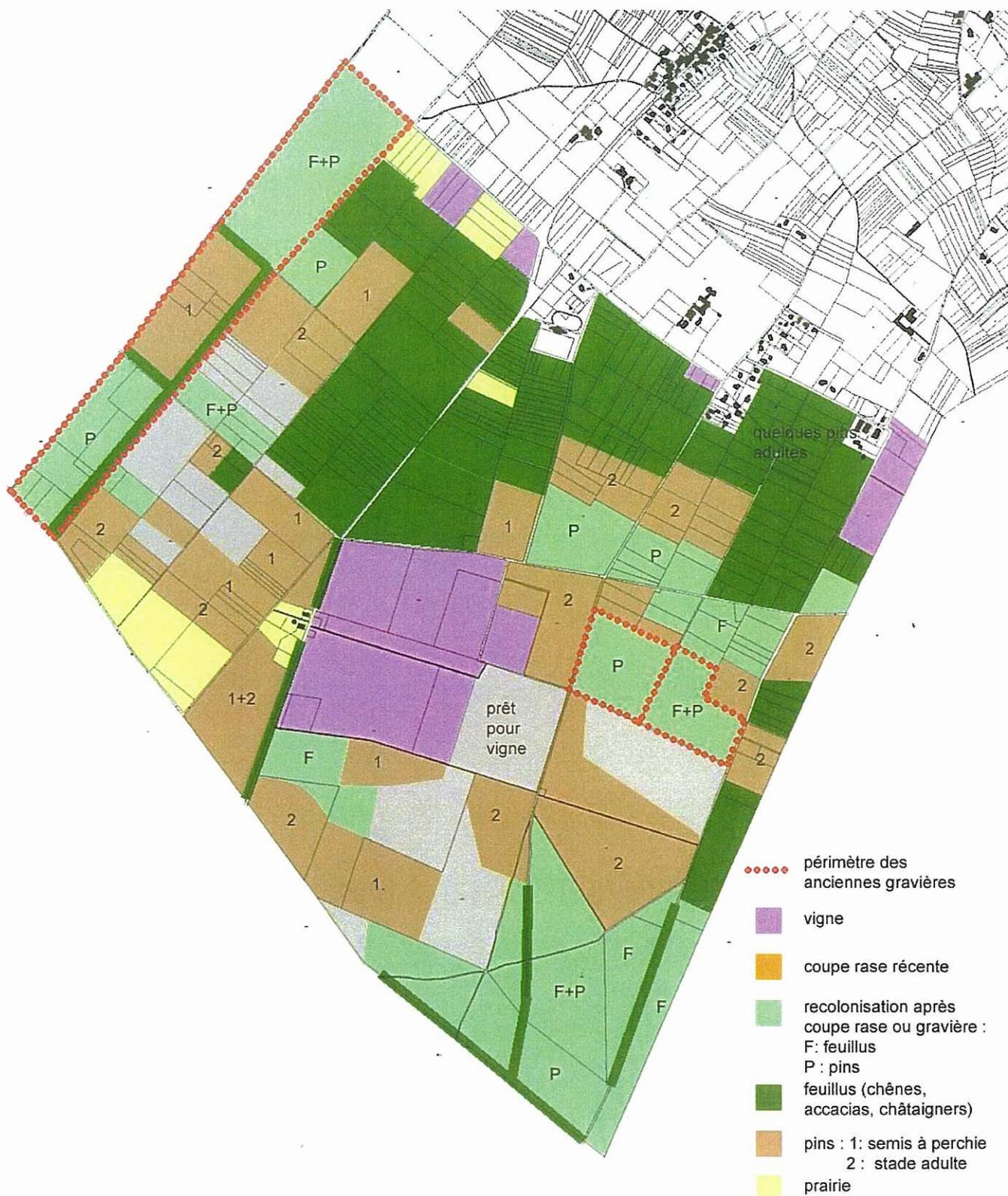


La carte suivante permet d'apprécier la mosaïque des

## LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

situations rencontrées dans la forêt de PORTETS.

C'est cette mosaïque de situations rencontrées qui constitue la richesse de cet espace.



## LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

### Un espace forestier à préserver

La commune a entériné la volonté de préserver un espace forestier au sud de son territoire. Elle a donc choisi d'inscrire en Espace Boisé Classé l'essentiel de l'entité boisée située au SUD de son territoire. Un simple classement en zone naturelle au PLU ne suffirait pas à assurer cette préservation.

### Rappel des différents arguments ayant conduit à un classement en EBC

Plusieurs arguments ont motivé le choix de la commune pour classer le sud du territoire en Espace Boisé Classé :

- l'autoroute A62 constitue une barrière infranchissable pour la faune. Le maintien de la forêt sur PORTETS au nord de cette infrastructure permet de maintenir une continuité boisée utile à la circulation des animaux.
- Au cours de l'histoire, les petits bosquets et les haies caractéristiques du paysage viticole traditionnel ont disparu au profit d'un paysage ouvert. La commune souhaite préserver une entité conséquente afin de ne pas subir ce type de délitement progressif.
- La forêt de PORTETS se caractérise par une mosaïque paysagère (feuillus, pins d'exploitation, prairies...) qui en fait sa richesse. L'EBC permet de maintenir cette diversité paysagère que remettait en question la progression de la vigne. On préserve de plus de nombreux feuillus remarquables comme le préconise le Schéma Directeur.
- Le classement en EBC préserve une surface « minimale » de forêt au sud du territoire communal.
- Avec ce classement, on assure la pérennité de la fonction d'espace vert « naturel » que constitue la forêt pour les habitants.

## LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER

Le PLU peut identifier des éléments caractéristiques du paysage communal, qu'il soit bâti ou non, afin de les préserver. Toute demande de Permis de démolir sera alors soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France. Le chapitre suivant présente les différents éléments qui ont été retenus pour bénéficier de cette mesure.

### Rappel du Code de l'urbanisme : Article L123-1

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions

A ce titre, ils peuvent :

...

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

#### 1 – le cœur du bourg (n°1 sur le plan de zonage)

Le port, qui a donné son nom à la commune, fut l'élément fondateur de la vie locale. Il est constitué de trois canaux perpendiculaires à la Garonne. Le premier canal date du XVII<sup>e</sup> et permet aux navires d'accéder à une cale située au pied du château. Plusieurs éléments caractérisent ces activités nautiques : quais, fontaine, cales, hangars, tour de guet. Seule cette dernière, la Tour du Roy, a survécu.

Le développement généré par l'activité portuaire a permis la naissance du bourg de PORTETS. L'observation d'anciennes cartes permet de comprendre comment s'est effectué ce développement. Les rues du Port, de la Liberté, la Grand'Rue furent les premières rues de la commune.



extrait de la carte topographique de la Guyenne, par Belletyme, 1762-1783

Le bourg est tourné vers le Port. Des constructions sont déjà présentes le long des actuelles Grand'Rue, rue de la Liberté et rue du Port. L'église est située dans l'enceinte du château de PORTETS.



Cet extrait de plan des Ponts et Chaussées date d'environ 1860. L'église va bientôt intégrer sa position actuelle (construction en 1861). Avec la mairie et l'église, la Grand'Rue devient le véritable cœur du bourg.

## LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER

Aujourd'hui, en dehors des règles de construction du Plan d'Occupation des Sols, seuls les rayons de 500 mètres autour des monuments historiques permettent à la collectivité de s'assurer de la préservation de son patrimoine bâti. Paradoxalement, les trois périmètres de protection qui concernent PORTETS ne comprennent pas les rues les plus anciennes de la commune.



Pourtant, les rues de la Liberté, du Port du Roy et la Grand'Rue possèdent un patrimoine bâti remarquable qu'il s'impose de préserver. La carte ci-dessus, réalisée d'après un pré-inventaire du Service Régional de l'Inventaire Général Aquitaine, présente les bâtiments les plus intéressants 'un point de vue patrimonial'. Le tableau qui suit détaille certaines de leurs caractéristiques.

**LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A  
PRESERVER**

numéro	type	historique	caractéristiques
1	mairie	Construite pendant le 2 <sup>e</sup> quart du XIXe siècle par l'architecte Henri Duphot	Gros-œuvre en calcaire, moellon, enduit et pierre de taille Couverture en tuile creuse  Élévation ordonnancée avec un étage carré.  Toit à longs pans, croupe et appentis
2, 3 et 4	maisons		Logis avec élévations antérieures sur rue de maisons alternant avec façade / jardin
13	maison	2 <sup>e</sup> moitié du XVIIIe	Gros-œuvre en calcaire et pierre de taille Couverture en tuile creuse Structure à un étage carré, comble à surcroît Élévation ordonnancée Toits à longs pans et croupe Escalier dans oeuvre
14	maison	Limite XVIIIe XIXe	Gros-œuvre en calcaire et pierre de taille Couverture en tuiles mécaniques Structure avec un étage carré Élévation ordonnancée Toits à longs pans, croupe Escalier dans oeuvre
15	maison	Première moitié XIXe	Gros-œuvre en calcaire, pierre de taille, moellon, enduit Couverture en tuiles creuses Structure à un étage carré Élévation ordonnancée Toits à longs pans, pignon recouvert Escalier dans oeuvre Mur gouttereau en façade
16	maison	Maison limite XVIIIe XIXe	Gros-œuvre en calcaire, moellon, enduit, pierre de taille Couverture en tuile creuse Structure à un étage carré avec étage de soubassement Élévation à travées Toits à longs pans, croupe, appentis Escalier dans oeuvre
17	maison	Deuxième moitié XVIIIe	Gros-œuvre en calcaire et pierre de taille Couverture en tuile creuse Structure à un étage carré, étage en surcroît Élévation ordonnancée Toits à longs pans, croupe, appentis Escalier dans oeuvre
18	maison	Deuxième moitié du XIXe	Gros-œuvre en calcaire, pierre de taille Couverture n tuile creuse Structure à un étage carré Élévation ordonnancée Toits à longs pans, croupe Escalier dans oeuvre
19	lavoir	Lavoir partiellement couvert au XIXe, au XXe	Gros-œuvre en calcaire, moellon et enduit Couverture en tuile mécanique

## LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER

La qualité paysagère et architecturale observée aujourd'hui dans le centre n'est pas seulement due à ces quelques édifices de qualité. Un sentiment de cohérence urbaine se dégage de tout ce cœur de bourg. Ainsi la commune a choisi d'inscrire comme élément paysager à préserver l'ensemble urbain que constituent les plus anciennes rues de la commune. Ainsi les modifications du bâti existant et les futures constructions devront adopter des modes de mise en œuvre traditionnels, préservant ainsi la qualité urbaine du site.

De même la Tour du Roy, dernier vestige du port, bénéficiera de cette protection. (n°2 sur le plan de zonage)



## LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER

### 2 – le patrimoine viticole

La tradition viticole de la commune a fortement influencé le paysage. On trouve en effet de nombreux éléments de petit patrimoine rappelant l'ancienneté de cette activité :

- les murs en moellon qui entouraient les propriétés
- les cabanes de vigne



Le remplacement de ces murs par de simples grillages est le principal danger qui menace cet élément essentiel du paysage viticole des Graves.



Les cabanes de vigne comme ici près de Mongenan constituent un repère pittoresque dans l'horizon

Dans le bourg, les murs en moellon structurent le paysage urbain et rappellent que la présence de la vigne au cœur du bourg est un héritage à ne pas dénaturer.



Soucieuse de préserver ces éléments majeurs du paysage local, la commune a décidé d'inscrire les murs et les cabanes en élément paysager à préserver. Il sont repérés sur le plan de zonage (ronds pour les cabanes et rectangles pour les murs et murets).