

# COMMUNE DE PORTETS

## PLAN LOCAL D'URBANISME



2

### PLAN D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

*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*

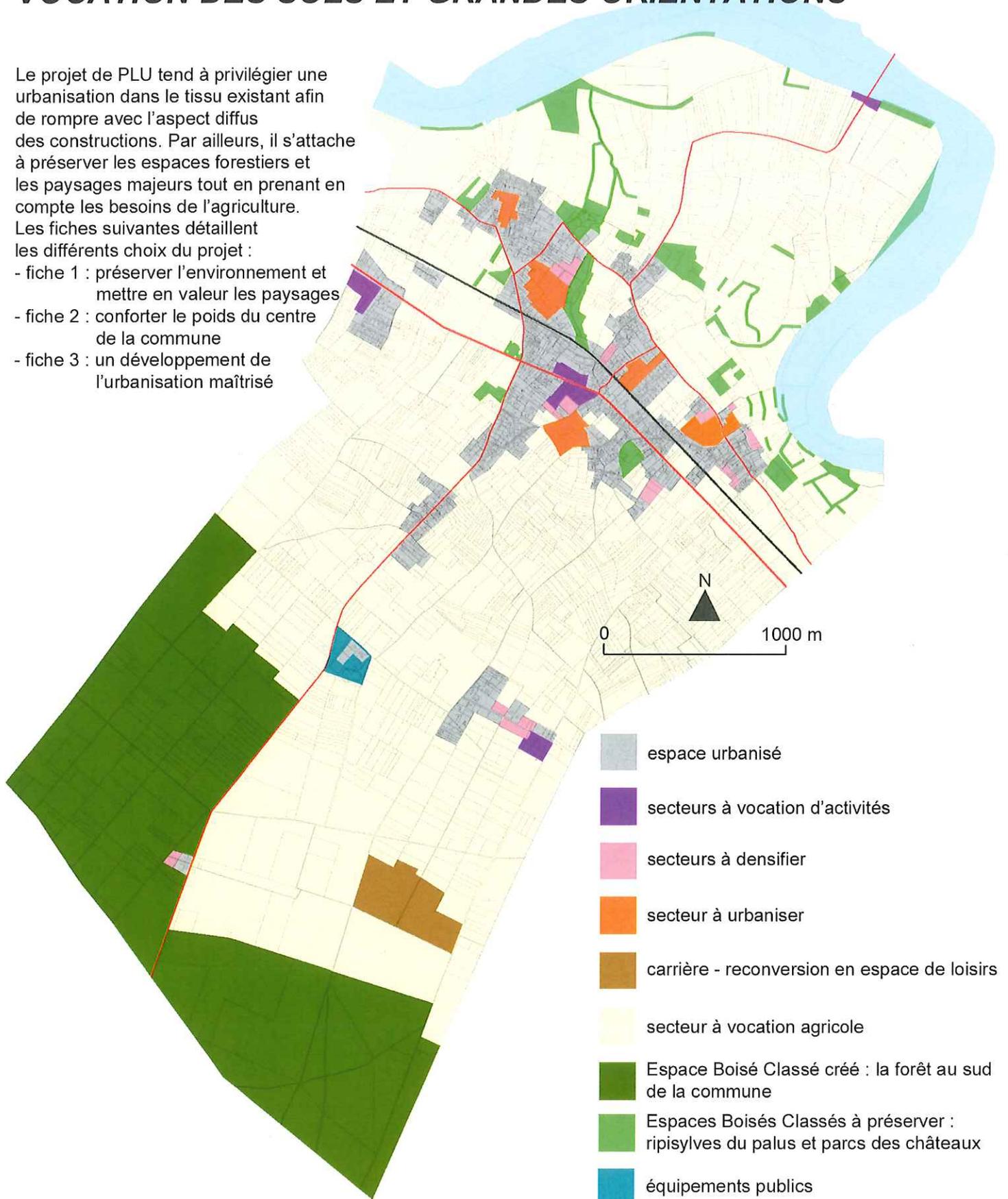
# PORTETS PADD

## VOCATION DES SOLS ET GRANDES ORIENTATIONS

Le projet de PLU tend à privilégier une urbanisation dans le tissu existant afin de rompre avec l'aspect diffus des constructions. Par ailleurs, il s'attache à préserver les espaces forestiers et les paysages majeurs tout en prenant en compte les besoins de l'agriculture.

Les fiches suivantes détaillent les différents choix du projet :

- fiche 1 : préserver l'environnement et mettre en valeur les paysages
- fiche 2 : conforter le poids du centre de la commune
- fiche 3 : un développement de l'urbanisation maîtrisé



## FICHE 1 :

# PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES

### PRESERVER LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE.

Le patrimoine paysager de la commune est exceptionnel. Sa situation privilégiée lui permet de jouir de paysages variés : la zone humide des bords de Garonne, les vignes grâce à la position de PORTETS au cœur des Graves, le sud du territoire où commence la forêt landaise...

Plusieurs mesures permettront de préserver certains éléments caractéristiques du paysage communal :



- les éléments relatifs au patrimoine viticole (murs et cabanes en pierre) sont identifiés comme un élément paysager à préserver. Toute modification nécessitera un contrôle de la collectivité pour garantir leur pérennité.
- Les parcs des propriétés viticoles seront classés en Espace Boisé Classé (EBC) afin d'assurer leur maintien.
- Des mesures seront prises pour protéger le patrimoine architectural (voir fiche 2)
- Un classement de la forêt en EBC au Sud du territoire communal permet de préserver ce patrimoine écologique et paysager majeur.
- Enfin les ripisylves de la zone humide des bords de

Garonne sont également classées en EBC.

### ASSURER L'EQUILIBRE ENTRE PRESERVATION DE LA FORET ET MAINTIEN DE L'ACTIVITE VITICOLE

Paysage remarquable et typique de la Gironde, élément essentiel de l'économie locale, la vigne constitue un espace naturel dont la préservation est un des enjeux majeurs de la région. La commune de PORTETS est particulièrement confrontée à cette question avec deux appellations AOC. Le PLU permet d'assurer le maintien de cette pratique en préservant une vaste zone Agricole tout en luttant contre le mitage paysager sur ces espaces.

Néanmoins, la préservation de la forêt existante est aussi un enjeu important. Un classement en Espace Boisé Classé de la zone forestière permettra de préserver une entité boisée au nord de l'autoroute A62.

A noter que bien que ne faisant plus partie du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement urbain (SDAU), le projet de PLU de PORTETS en respecte les contraintes (il a été élaboré dans le cadre du SDAU).



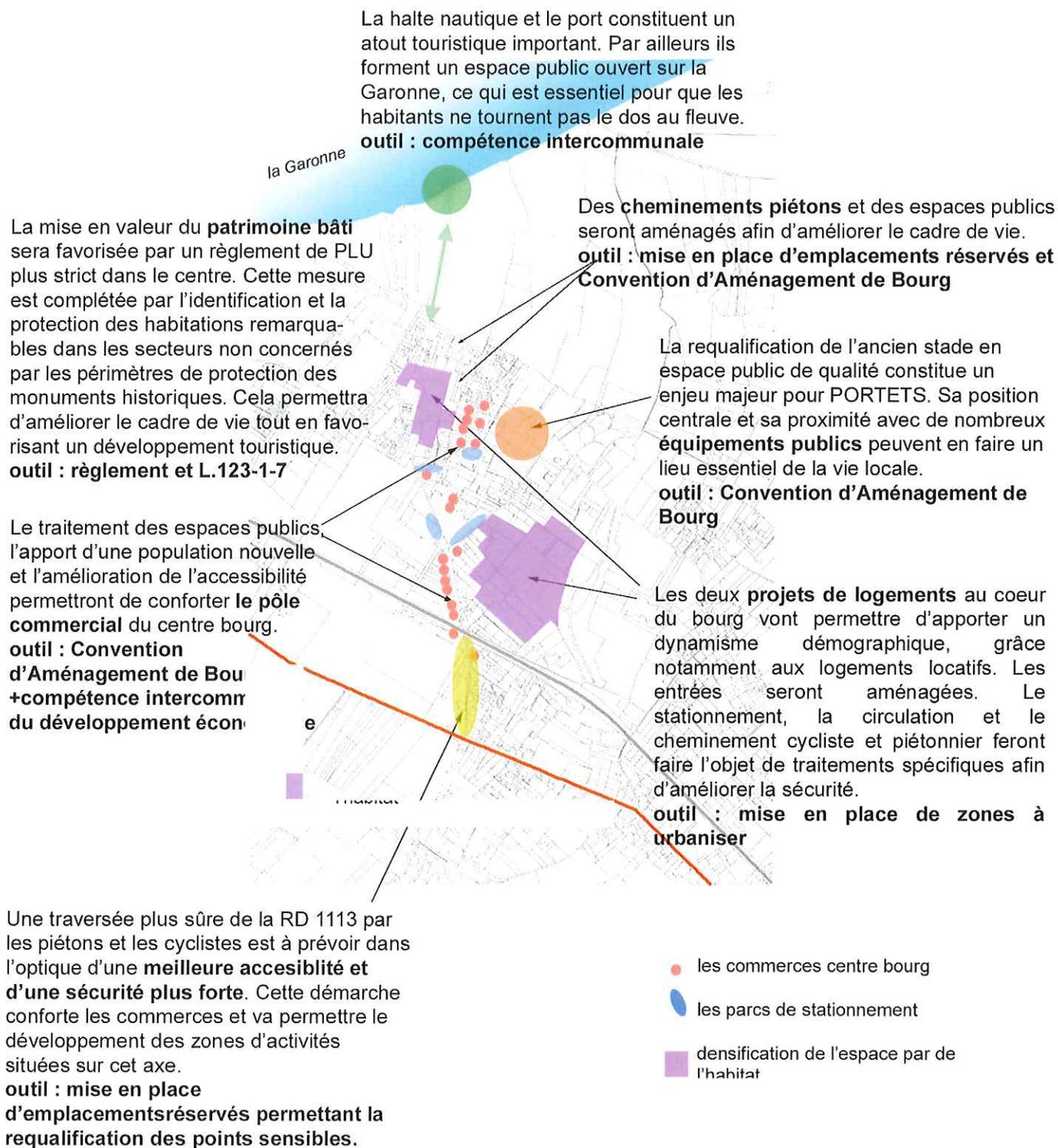
### AMENAGER LES CARRIERES EN ESPACE CULTUREL ET DE LOISIRS

L'exploitation des gravières de PORTETS pendant plus de trente ans a conduit à la création de cicatrices majeures dans le paysage communal. Pour les résorber, le PLU prévoit la possibilité d'un réaménagement de la carrière communale en espace à vocation naturelle ou de loisirs afin d'en faire un espace apprécié par les habitants et valorisant pour l'image de PORTETS.

## FICHE 2 :

# CONFORTER LE POIDS DU CENTRE DE LA COMMUNE

Afin de conforter le poids du centre bourg, que ce soit en termes de services, de commerces, d'habitat et d'amélioration générale du cadre de vie, une série d'actions pourra être entreprise. La valorisation touristique passera par la mise en place d'animations culturelles intercommunales. En revanche les opérations d'aménagement d'espaces publics ou la création de places de stationnement sont envisagées dans le cadre de l'Aménagement du Bourg.



## FICHE 3 :

### UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION MAITRISE

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 prévue 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

Enfin les secteurs en rose sur la carte ci-dessus, sont de petites entités insérées dans le tissu urbain déjà existant. Ils seront intégrés directement à la zone urbaine, représentant un potentiel d'environ **24** logements.

En appliquant un coefficient de 0.8 pour la faisabilité des opérations (surfaces d'opérations plus réduites, blocages, rétention foncière, retard), on peut envisager un apport de **46** logements. L'apport de population généré par le PLU est ainsi conforme aux objectifs démographiques communaux.