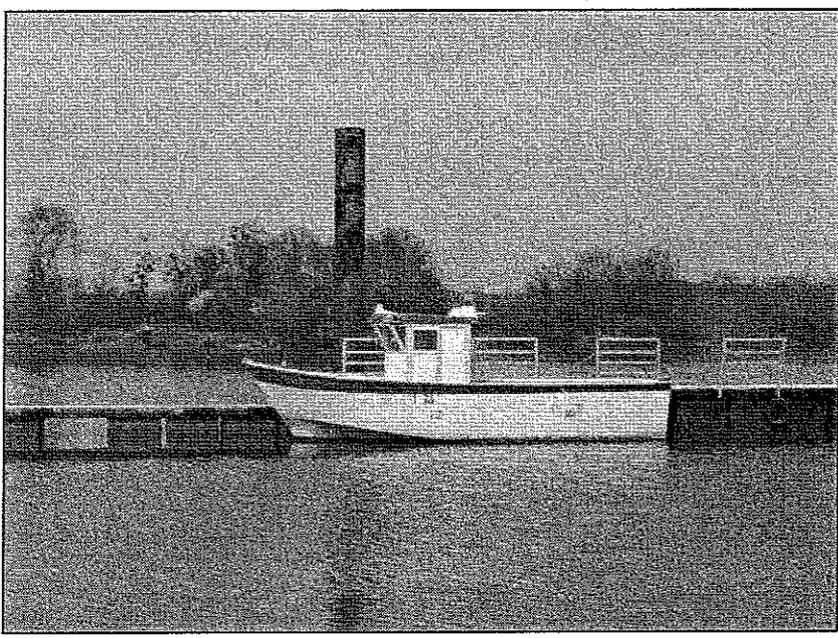


REÇU LE
21 MAR. 2007
SOUS-PREFECTURE
de LANGON = GDE

COMMUNE DE PORTETS

PLAN LOCAL D'URBANISME

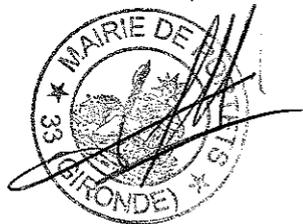


1

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 13 novembre 2001
Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 06 juin 2006
Publié le
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13.03.2007

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



Pour le Maire
Adjoint délégué,

RAPPORT DE PRESENTATION

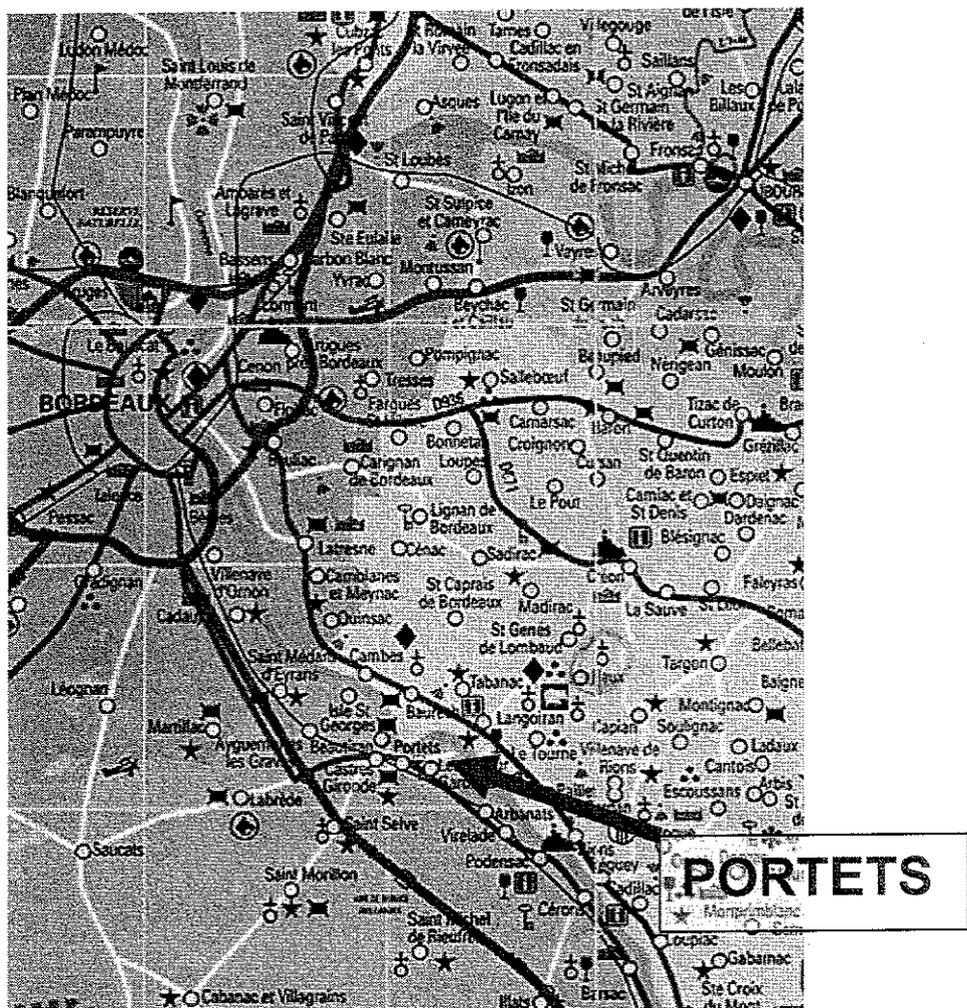
SOMMAIRE

	sommaire	1
1	DIAGNOSTIC	
1.1	CONTEXTE GENERAL	
1.1.1	Présentation générale	2
1.1.2	Photo aérienne	3
1.1.3	Contexte extra-communal	4
1.2	SOCIO-DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE	
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	ANALYSE URBAINE	
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	ANALYSE ENVIRONNEMENTALE	
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
2	DU POS AU PLU : LES GRANDS ENJEUX	
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
3	LE PLU : COHERENCE DU PROJET AVEC LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT	
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^{ère} PARTIE :

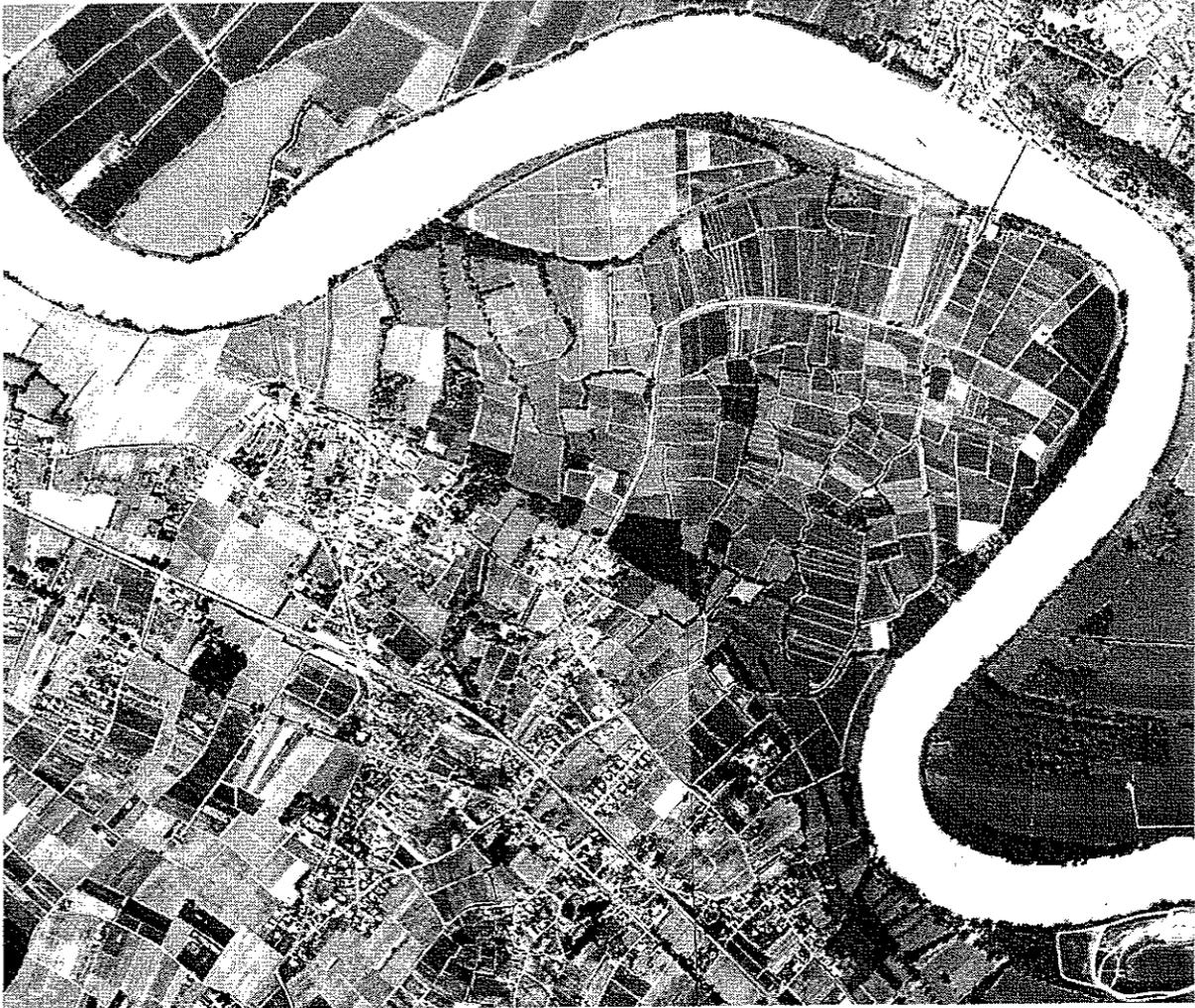
DIAGNOSTIC

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.

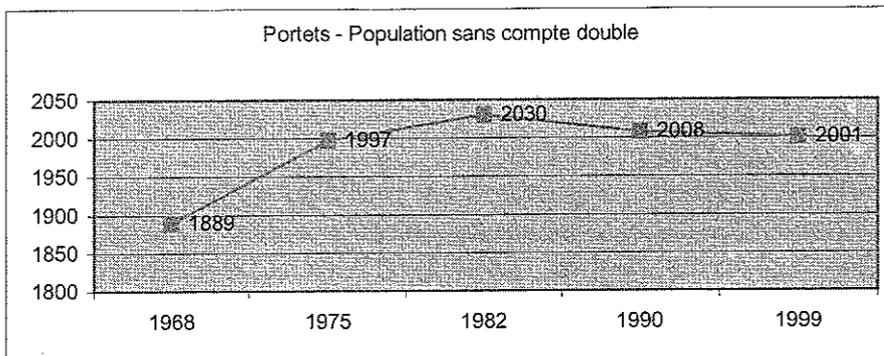
Actions d'intérêt communautaire en faveur des mouvements associatifs, culturels et sportifs.

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

periode	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

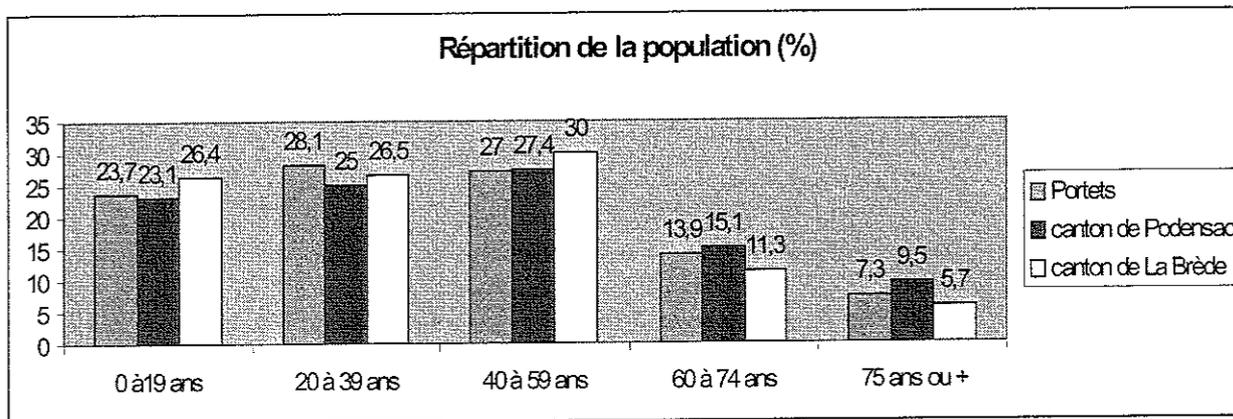
Source : INSEE. 1999

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 maîtrise 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(%)
Ensemble	576	100,0 %	46,2 %	75,0 %
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

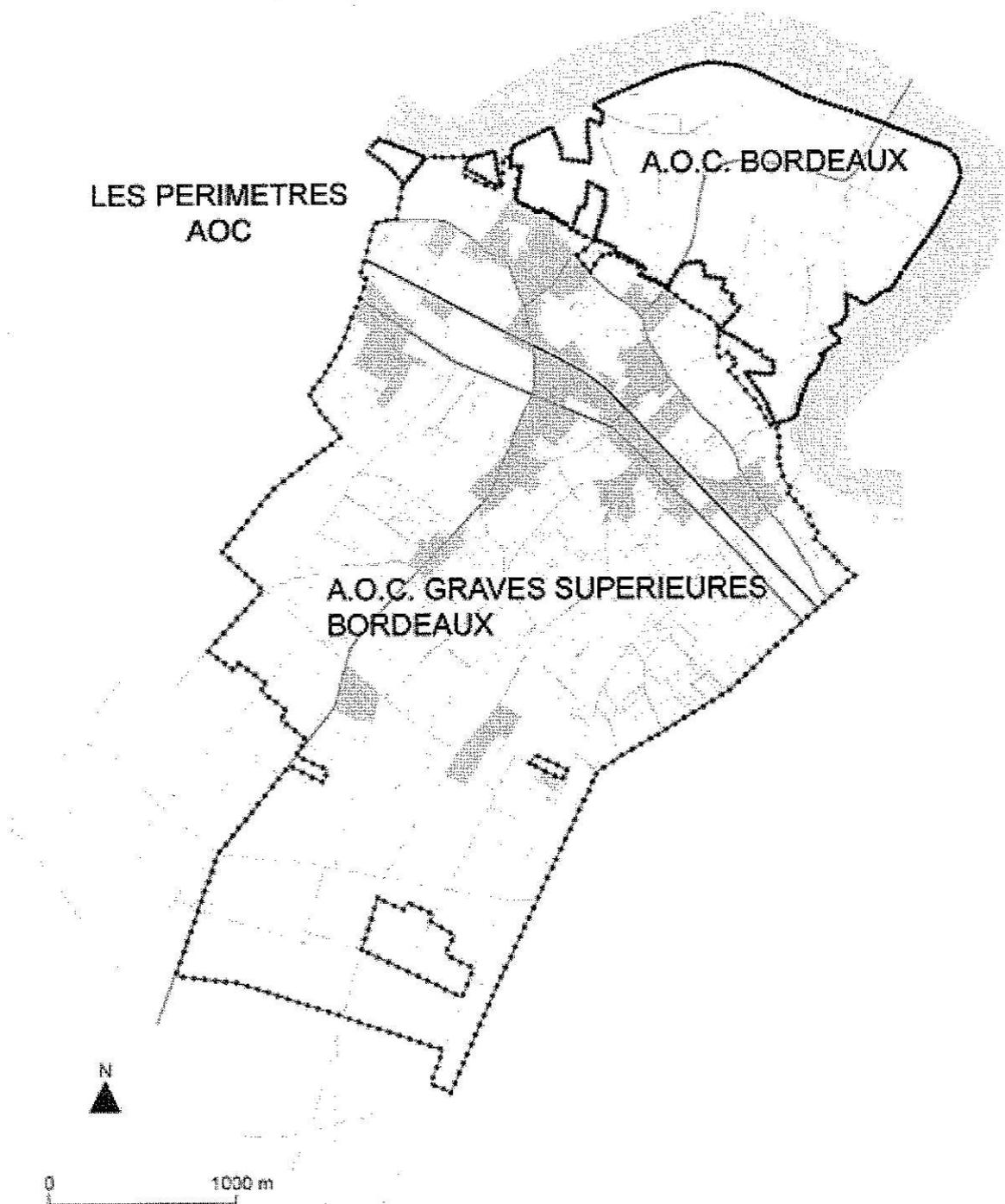
Si le nombre d'exploitants diminue, on peut toutefois remarquer un rajeunissement de ceux-ci, le nombre des moins de 40 ans étant le seul à augmenter.

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 :

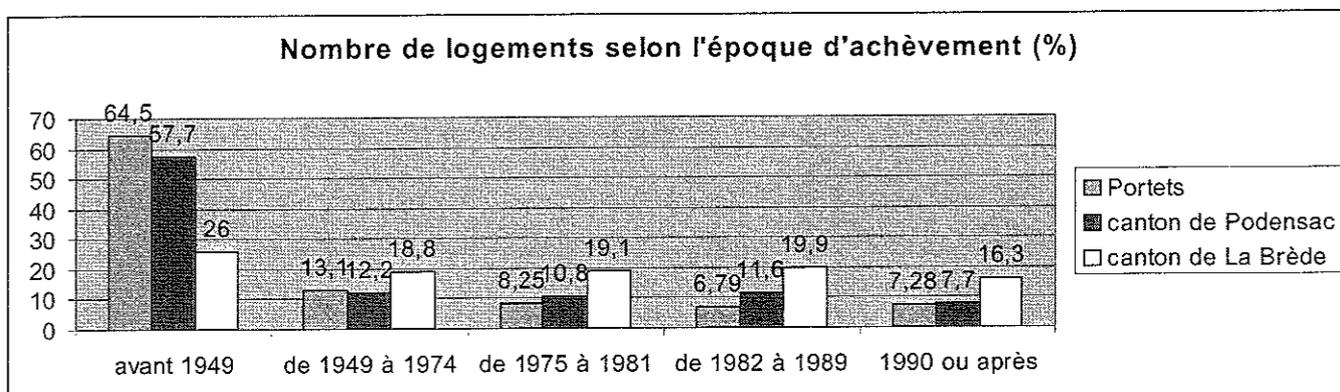
- 4 chambres d'hôtes
- 3 gîtes ruraux
- 2 restaurants
- 1 pizzeria
- 1 bar

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'opposeront 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

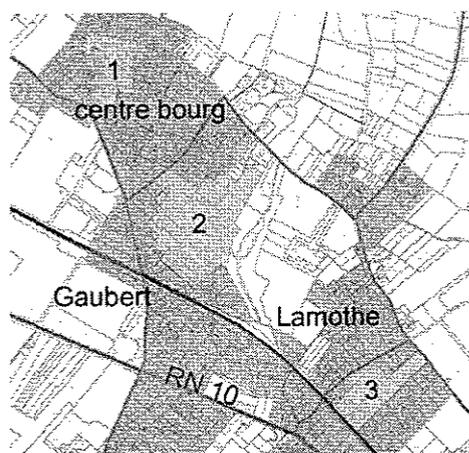
Le Schéma Directeur de l'agglomération Bordelaise prévoyait une augmentation de population de 33% entre 1995 et 2015. Ce chiffre correspond à la construction d'environ 140 logements sur PORTETS d'ici 10 ans.

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.

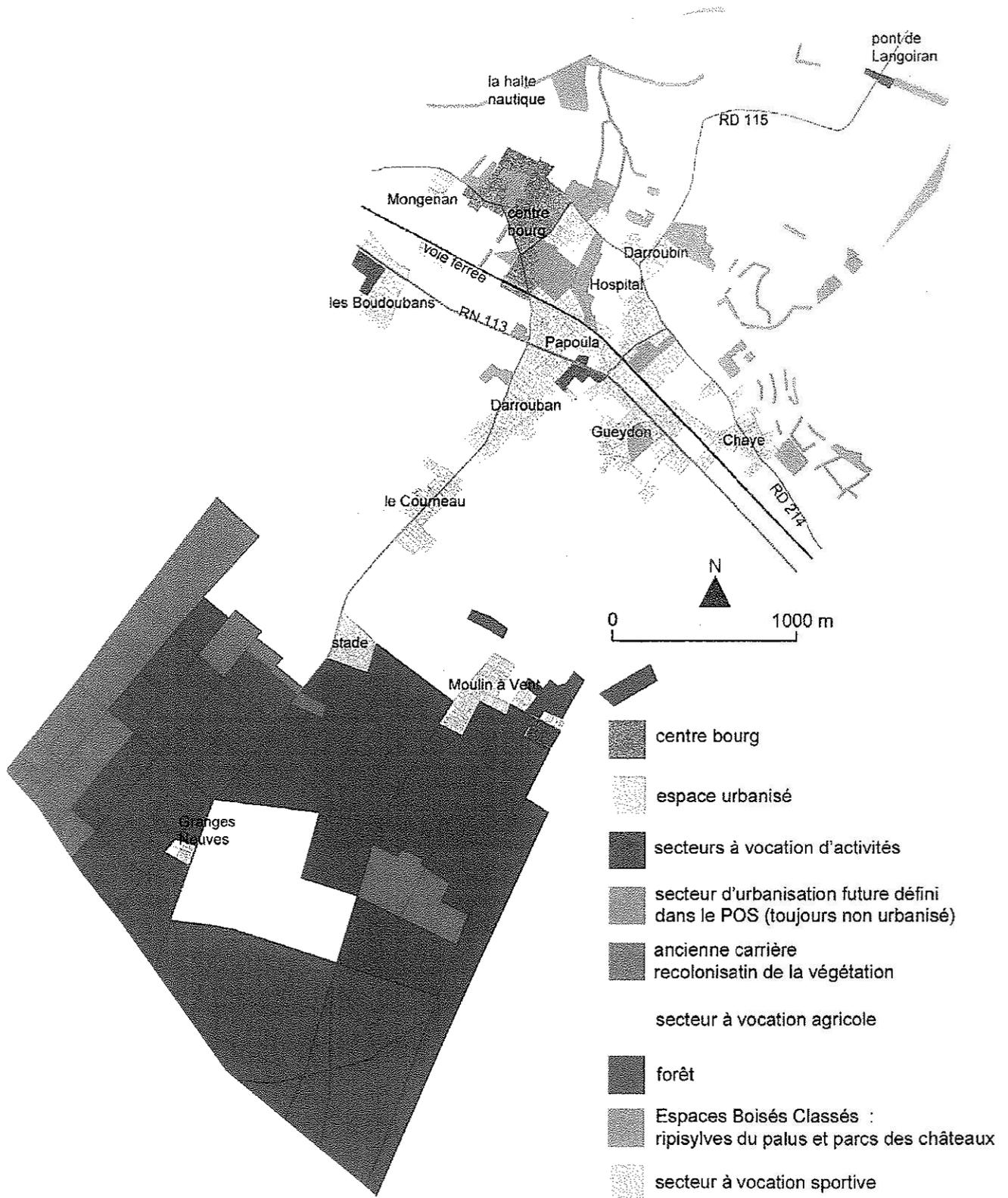
Ces trois secteurs constituent un potentiel d'environ 60 logements.

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 XVIIe et permet aux navires de rejoindre le pied du château de PORTETS.

Ainsi, plusieurs hameaux se développer 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 2nde 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 traversée 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 :

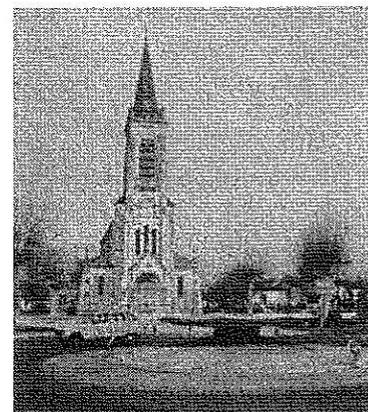
- aménagement du carrefour d'entrée de bourg de la rue Bonneterie et rue de la Liberté (lorsqu'on vient de rive droite) avec la création d'un parvis mettant en valeur les principaux bâtiments, mise en place de quelques stationnement pour favoriser le dépôt et la reprise des enfants et la sécurisation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

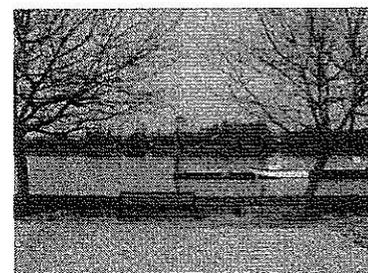
LA PLACE DE L'ÉGLISE

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.



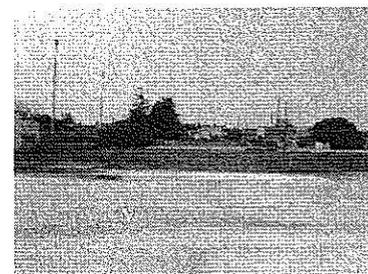
LA HALTE NAUTIQUE

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.



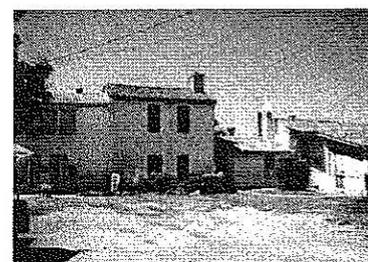
LE CŒUR DU BOURG : l'ancien stade municipal

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.

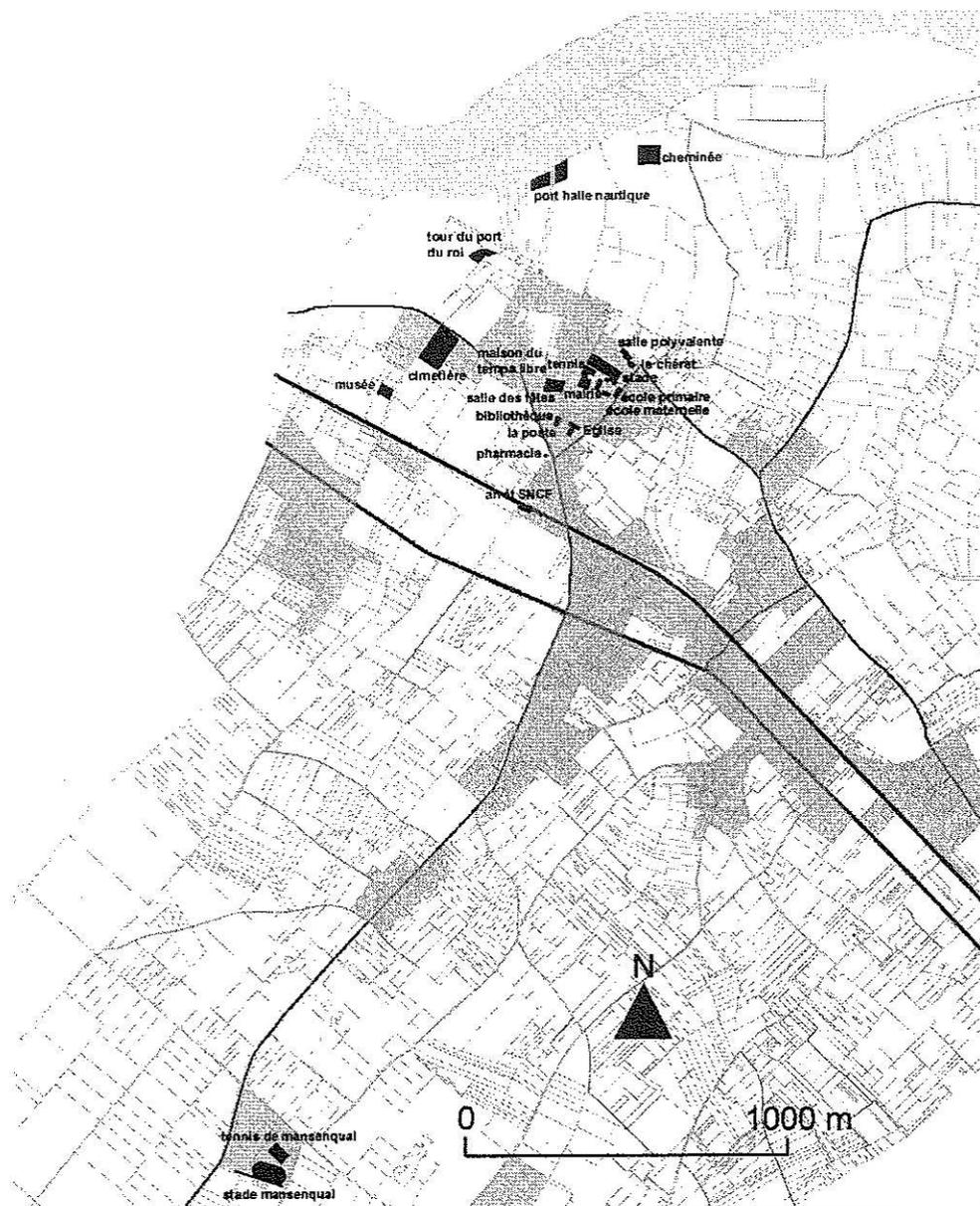


LES PLACOTS

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



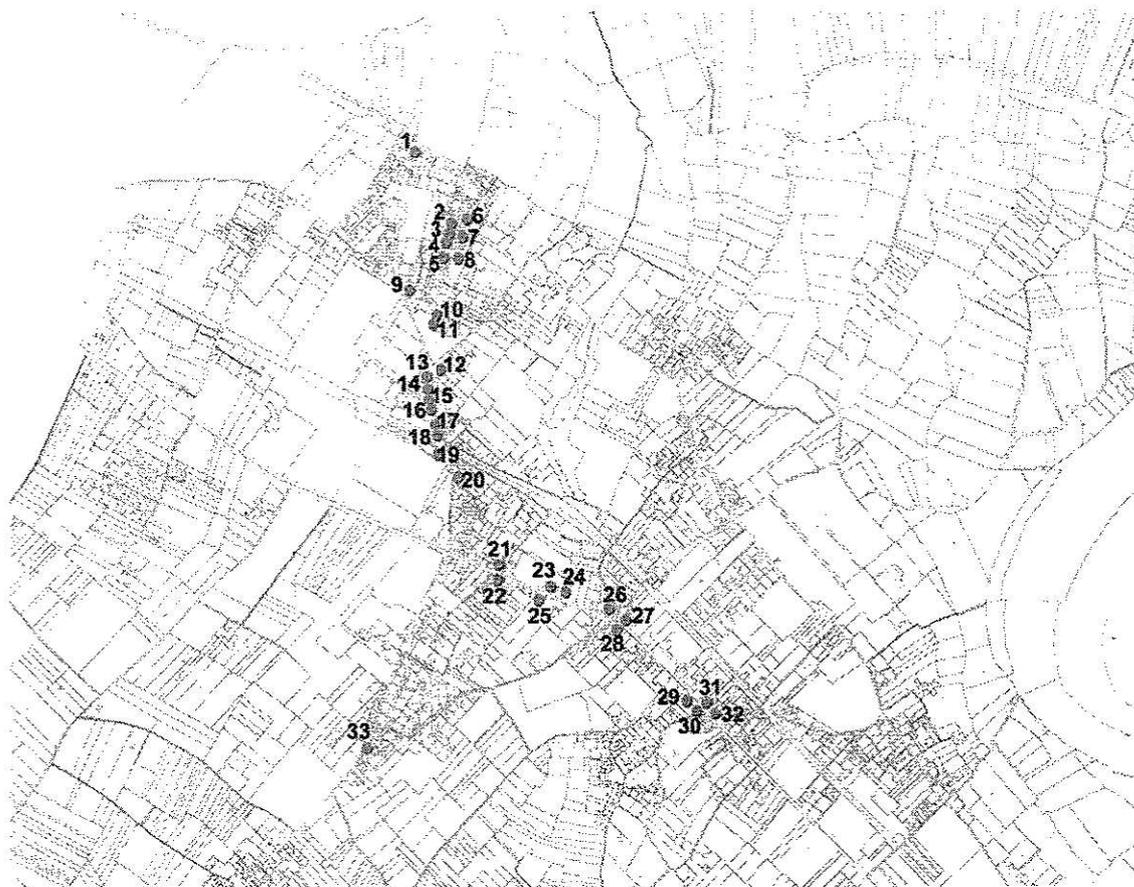
La commune est relativement bien pourvue en équipements. Plusieurs projets vont permettre de compléter cette offre :

- 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 (297m²) ;
- Le Centre de Loisir Sans Hébergement dans le bâtiment communal bordant l'impasse de la caserne (n°697 du cadastre). Ce bâti offre environ 200m² sur 2 niveaux, soit 400m² 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 I^{er} 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 XVIII^e 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 XIX^e 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 édifiée 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)

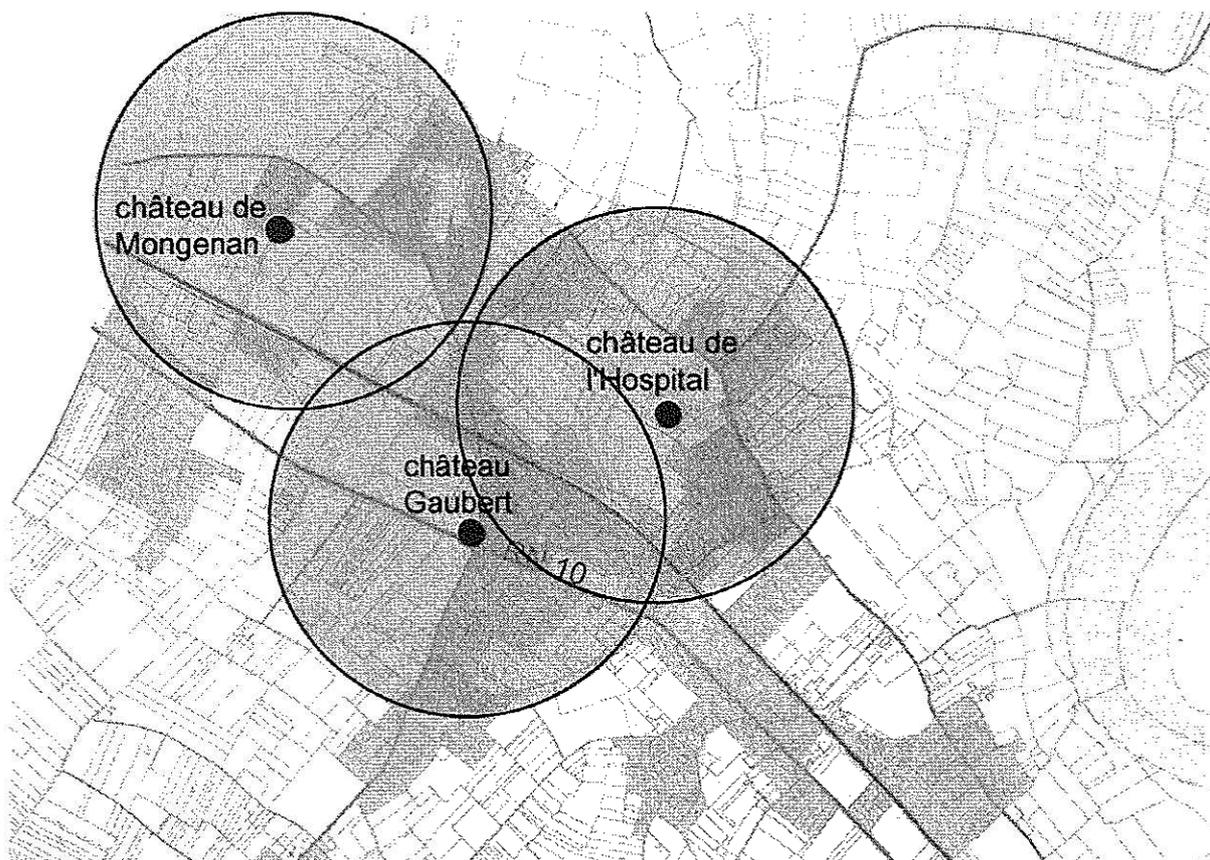
Cette chartreuse bordelaise est constituée d'une bâtisse principale de trois travées, prolongée par deux ailes en retrait comportant des arcades. L'une de ces ailes, à l'est est occupée par des logements, et l'autre, à l'ouest, est ouverte. Toutes deux s'achèvent contre des pavillons symétriques, qui 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 courts 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 avant-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^e 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^e siècle construite au lieu dit La Cure.
- **Le Château Tardieu** (auberge) est une maison d'environ 1880 avec fontaine, bassin, écuries, orangerie, élévation ordonnancée.

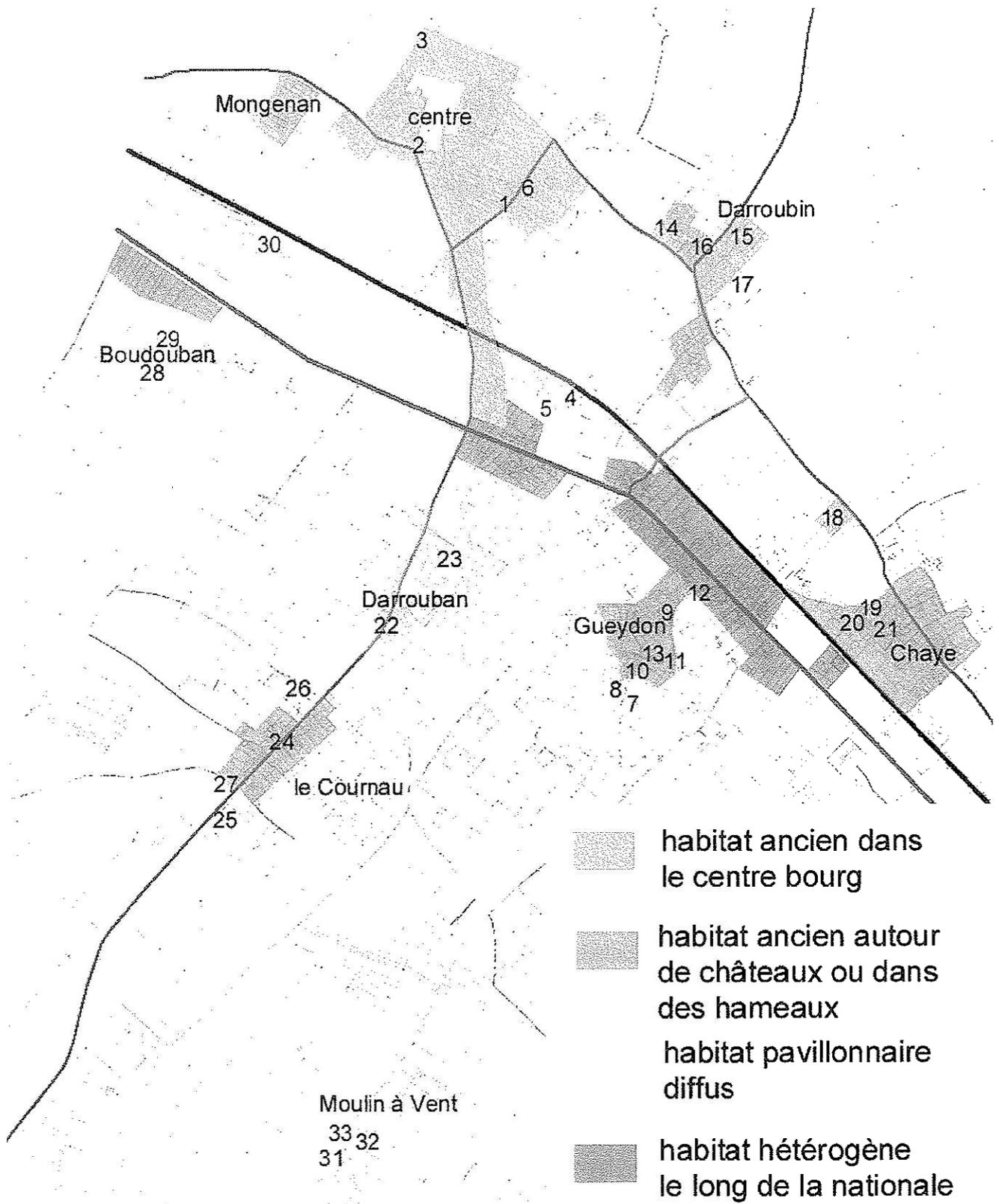
LA PROTECTION DU PATRIMOINE

- **Le château Pessan** : certains bâtiments des parties agricoles portent des éléments d'architecture du 17^e siècle. Le logis et la majorité des dépendances agricoles datent du milieu du 18^e : chais du 19^e, toits à coupe et élévation ordonnancée.
- **Le Presbytère** (La Cure) date de la deuxième moitié du XVIII^e. Plan en U. Jardin, terrasse, chais, élévation ordonnancée.
- **Le château Lagueloup** est une maison du 17^e siècle transformée au 18^e siècle en remise, tandis qu'était construit un nouveau logis, lui-même agrandi au 19^e siècle. Grand chai du 19^e siècle. Pierre de taille, moellon, élévation ordonnancée, pignon.
- **Le château Millet** est une demeure construite par l'architecte Léon Drouyn vers la fin du XIX^e 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^e dont 2 inscriptions (datées 1646 et 1660) ; entièrement réaménagée au deuxième quart du 19^e 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.

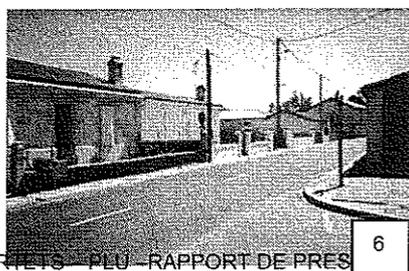
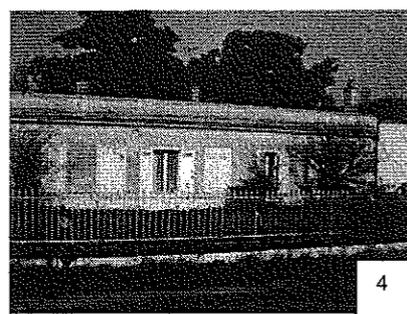
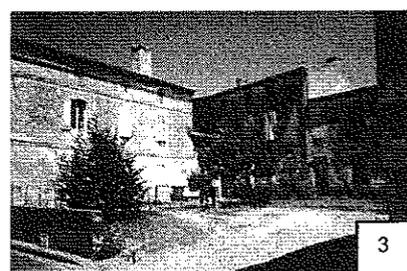


Les numéros correspondent à l'emplacement des photographies

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 motif décoratifs) aux volumes imposant (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 ...

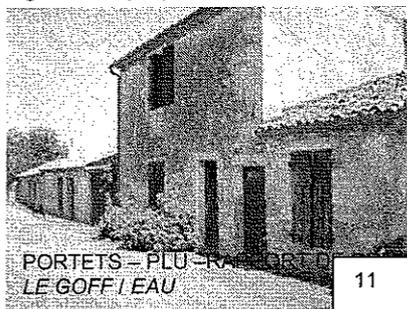
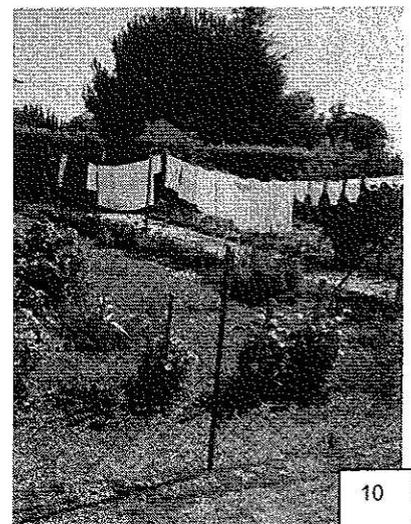
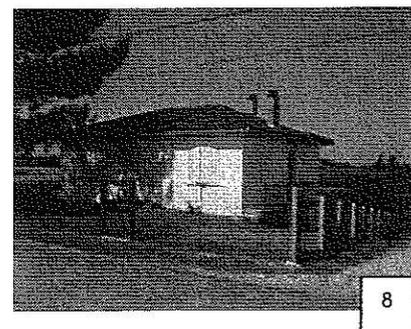
Les plus anciennes maisons doivent dater de la fin XIXe jusqu'à notre époque. Les implantations ne sont pas homogènes non plus. On trouve quelques alignements de façade sur rue ou encore des maisons dont une façade donne sur la rue. Les implantations privilégient une orientation vers le sud. On voit 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.

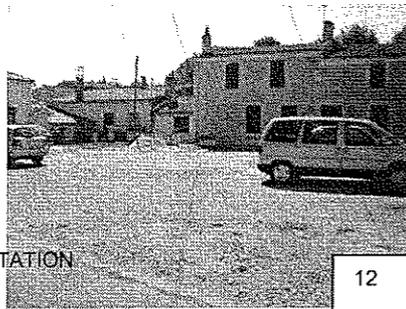
On trouve deux plaçots (12), des petites places autour desquelles se sont implantées des maisons. On peut constater l'absence de traitement de ces espaces. Par ailleurs on trouve un long mur en pierre le long de la rue de la tour Bicheau. Enfin on peut observer la présence de petites rues étroites (3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

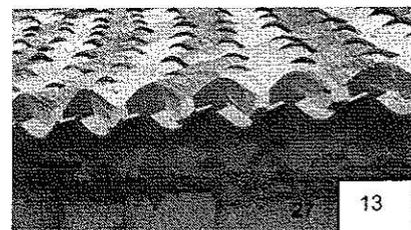


PORTETS - PLU - RUA - PORT D'ENTRÉE
LE GOFF / EAU

11



12



13

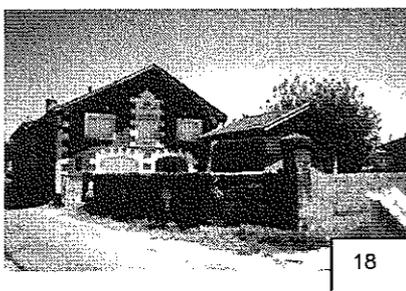
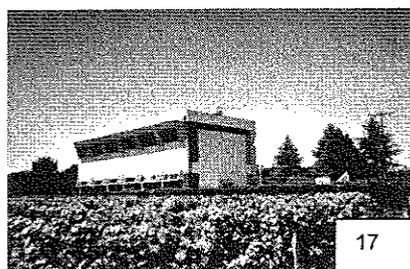
DARROUBIN

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.

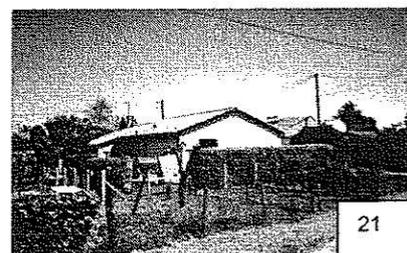
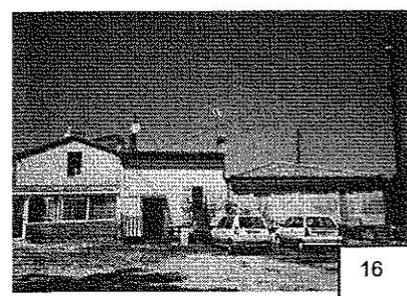
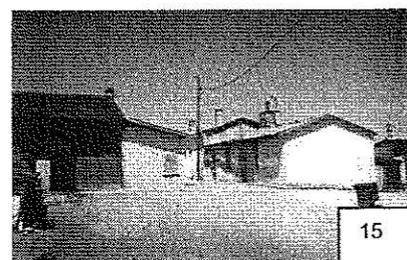


CHAYE

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).

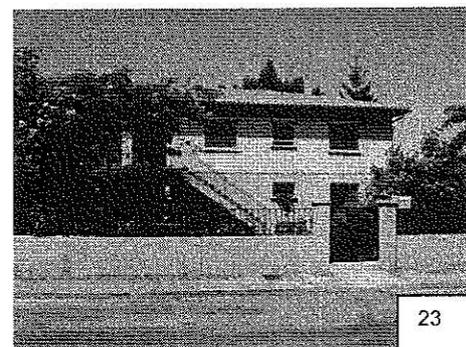
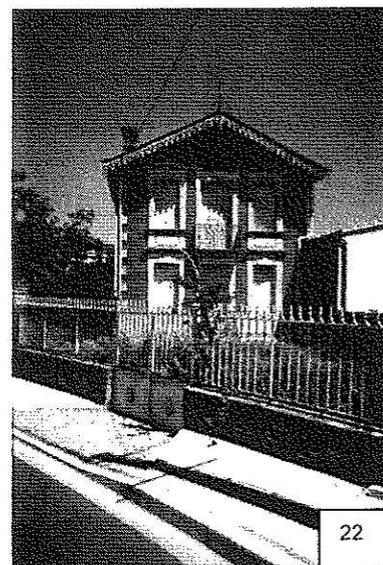
L'intérieur du quartier est constitué d'un lotissement des années 80 : ici les pavillons sont en RDC ou R+1 avec des toits à 4 pans en tuile (22). Les constructions sont en brique avec enduit. Elles sont implantées en milieu de parcelles avec un jardinet devant.

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.



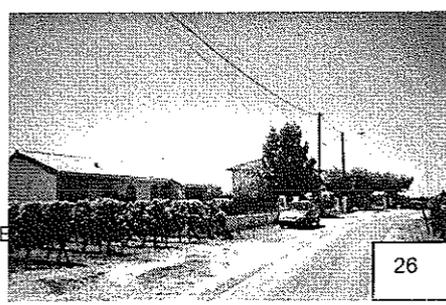
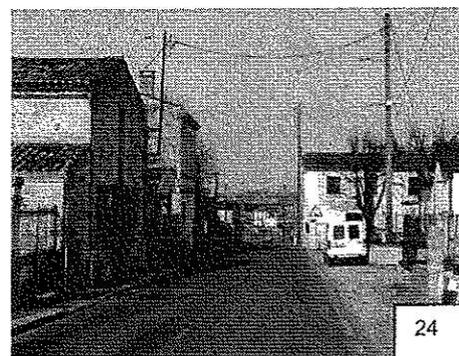
LE COURNAU

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...



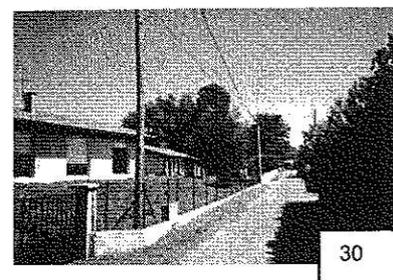
BOUDOUBAN

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.

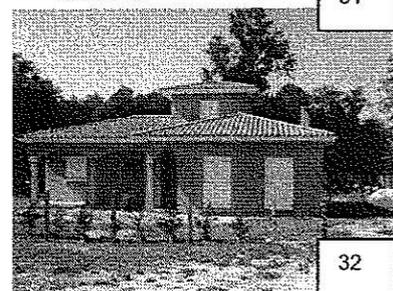
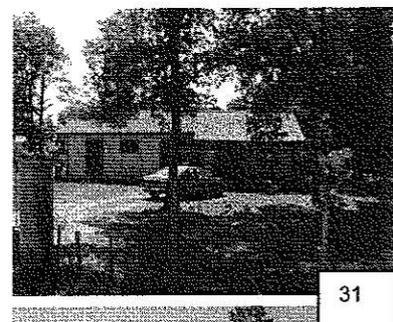
Les maisons sont en général implantées en milieu de parcelle.

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.

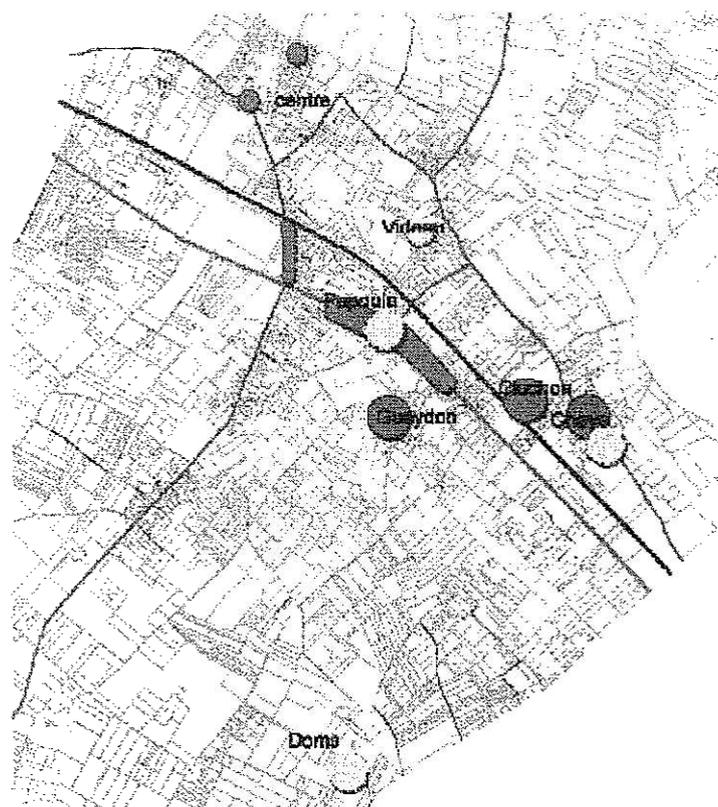
Le Schéma Général d'Assainissement sera joint en pièce graphique dans les annexes sanitaires.

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 m³.
 - Les autres points clairs du plan ci-dessus représentent les **hydrants présentant un débit insuffisant** (inférieur à 60m³/h) :
 - N°269 : intersection chemin Bel Air et Chemin de Lagaceye (25m³/h à 2.5b)
 - N°194 : intersection route des Graces et rue du Mirail (31 m³/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 m³ (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 Hylladeyees et la rue des Tonneliers
 - La roue des Graves et les lieux-dits « Grand Abord », « Gueydon », « La Girafe Sud », (« Chaye Nord », « Mouteau », « Cluchon Est ».

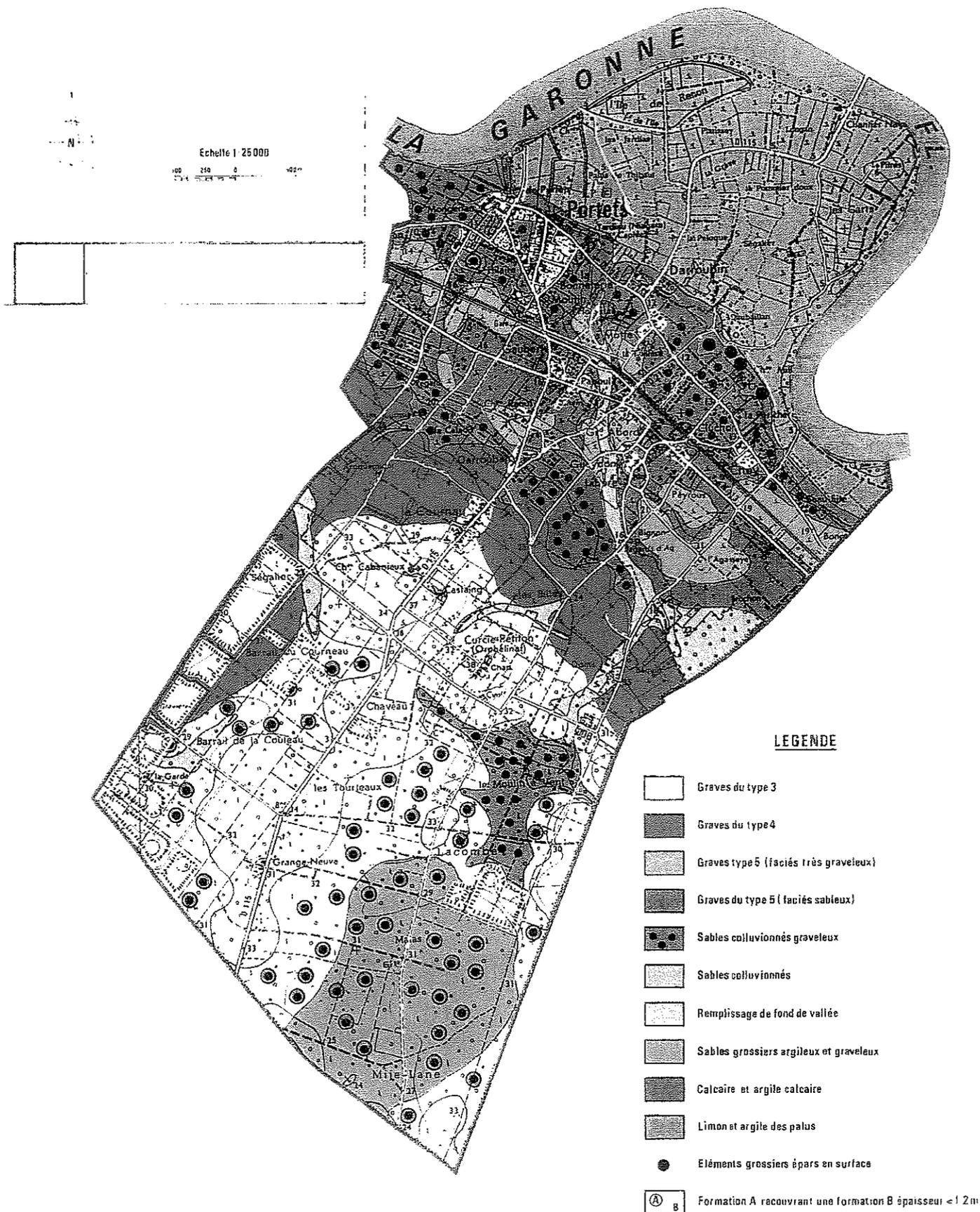
LA DEFENSE INCENDIE

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 m³.

- 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.

LA LITHOLOGIE



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.

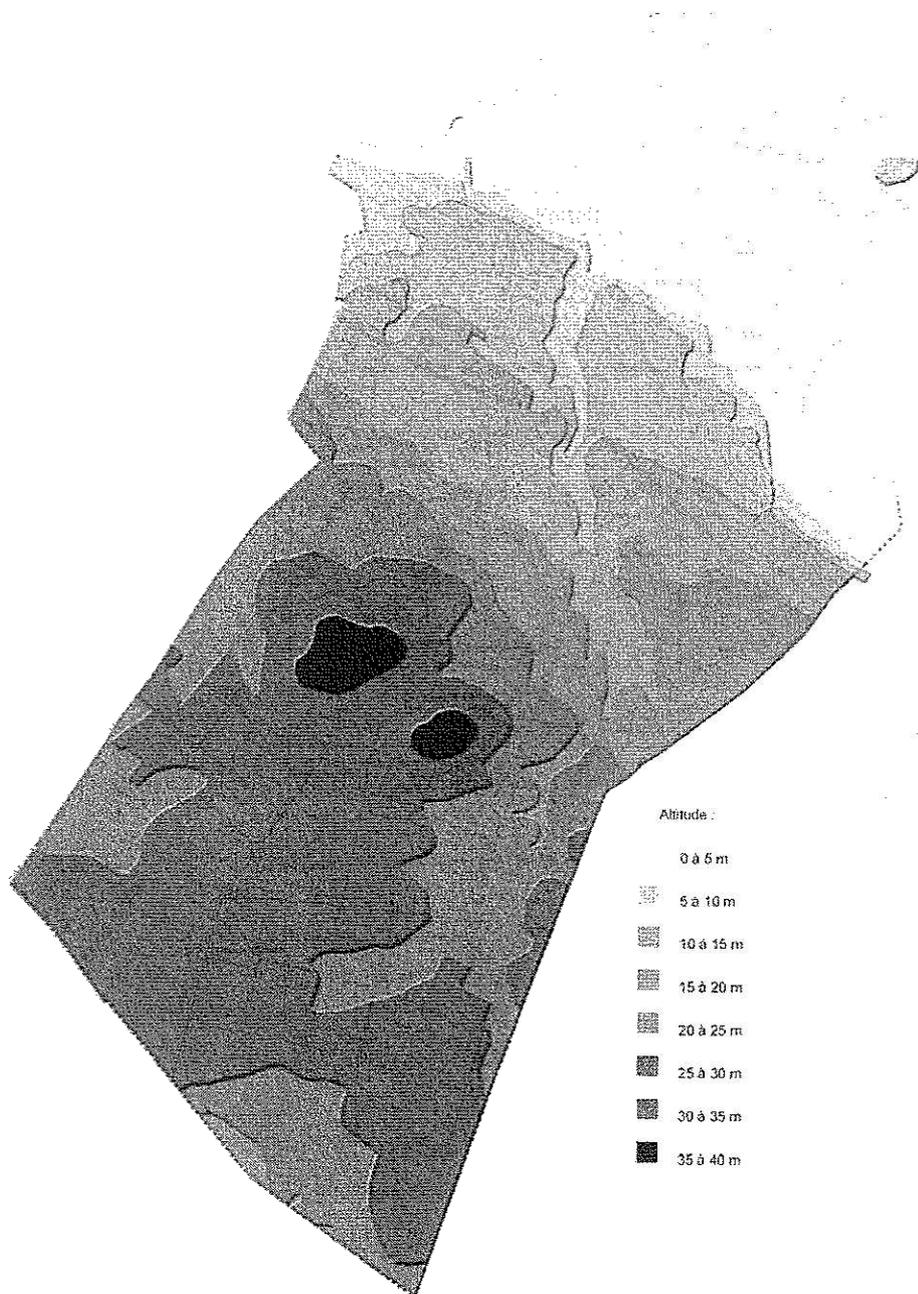
L'organisation générale de ces dépôts montre que ceux-ci correspondent à un ancien méandre de la Garonne dont le cœur est centré sur Mijelane et qui se développe sur les communes de Virelade, Portets, Saint Sève et Castre. Le sud de la commune apparaît comme le plus bel ensemble des réserves en terrains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



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.



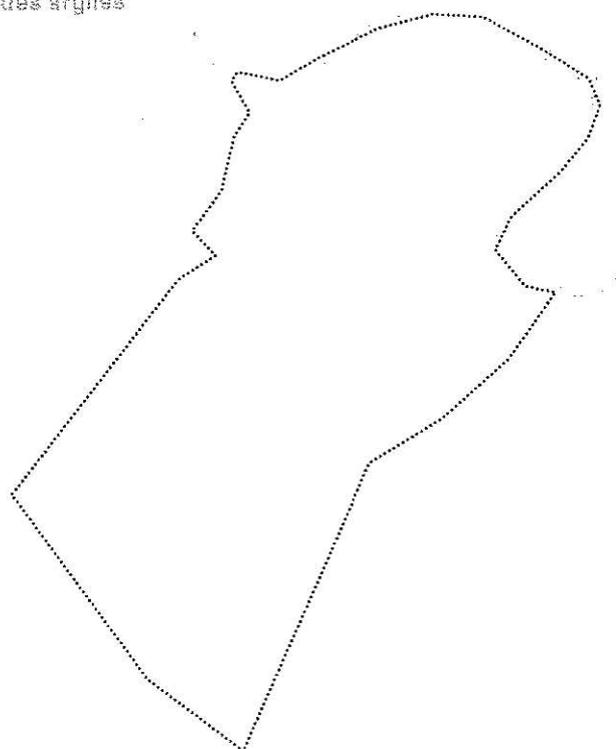
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION ET RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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



Légende

● Préfectures et sous-préfectures(*)

○ Limite des régions(*)

○ Limites des départements(*)

○ Limites des communes

Autorisation IGN/BRGM n°8869

Argiles

Aléa fort

Aléa moyen

Aléa faible

Aléa à priori nul

Argiles non réalisé

IGN 1:250 000(*)

Autorisation IGN/BRGM n°8869

IGN 1:25 000

Autorisation IGN/BRGM n°8869

(*) Couche invisible à cette échelle

Couche interrogable

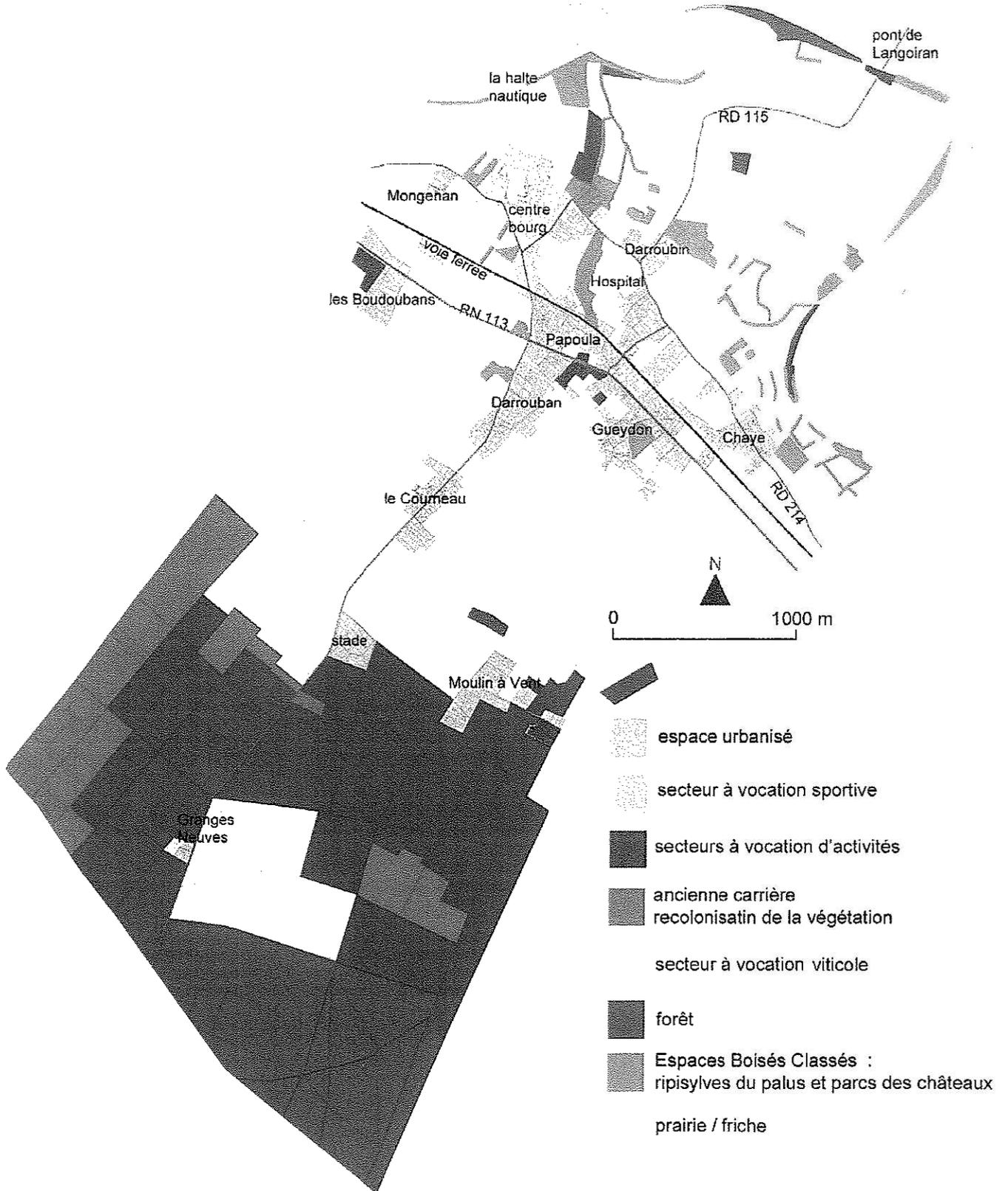
Echelle de la carte

1 : 54 593

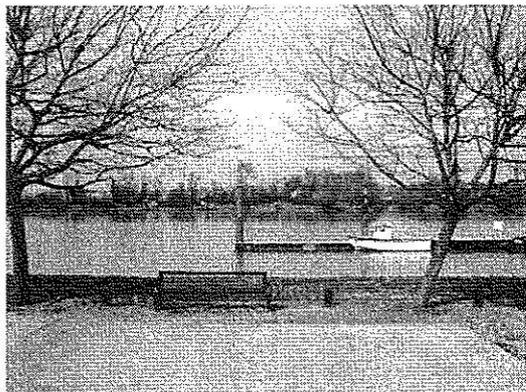
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

L'OCCUPATION DU SOL

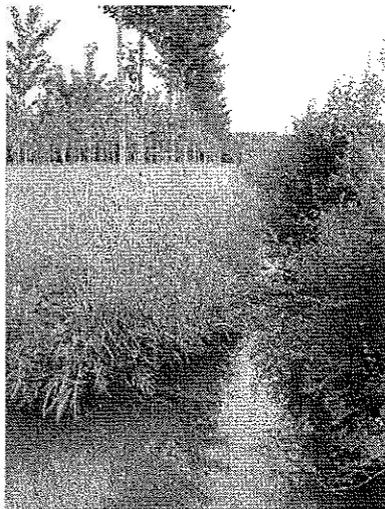
1.4.4



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.

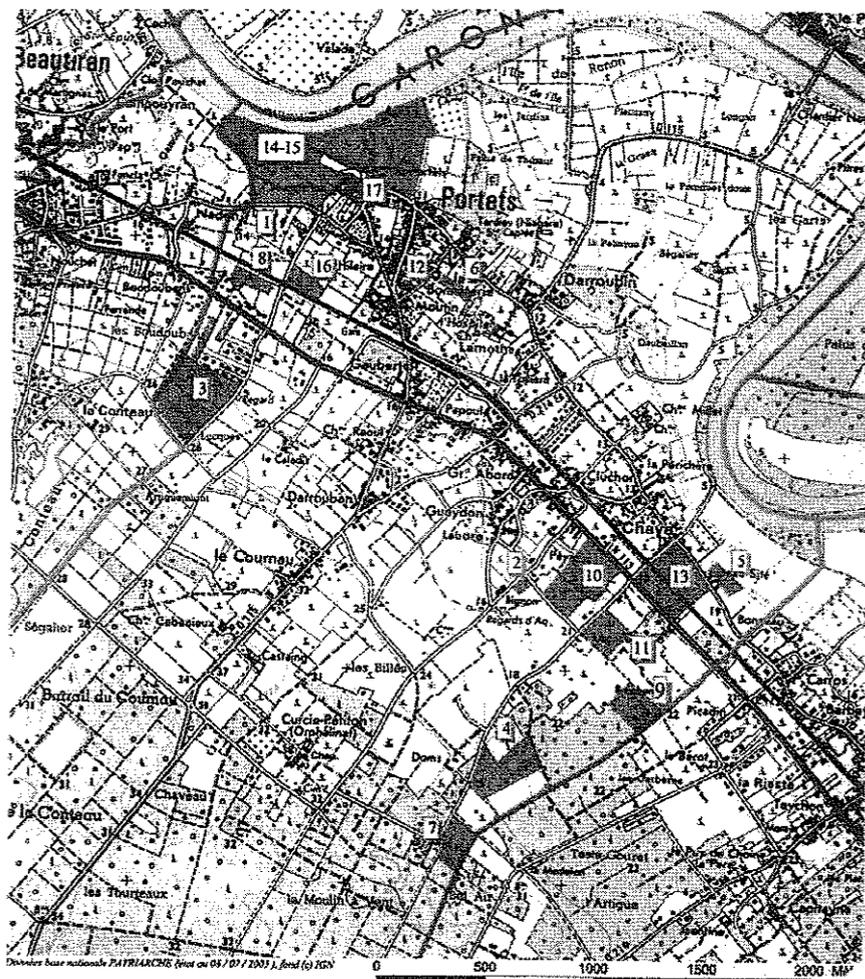


La forêt au Sud de PORTETS



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.

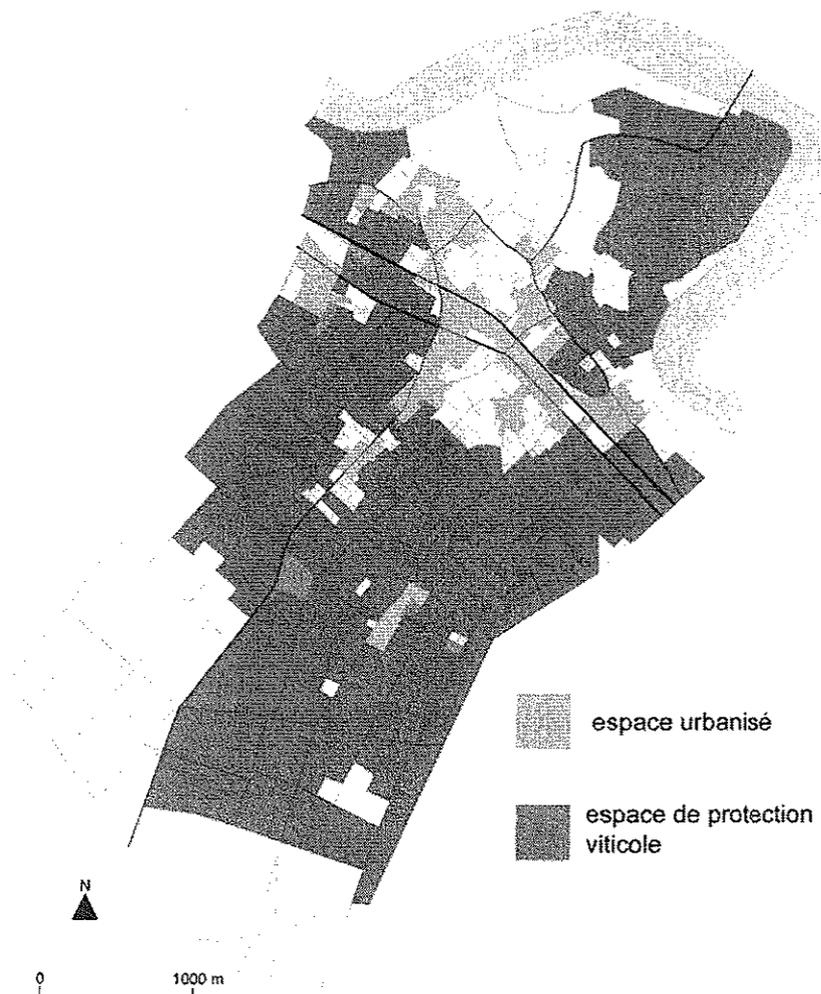
LES ESPACES NATURELS MAJEURS

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.