

2^{ème} 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.

ATOUS 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^e catégorie
- Les RD 214 et 115 au sud de la RD 1113 classés en 3^e catégorie
- La RD 214^E6 classés en 4^e catégorie.

Suivant la catégorie de la route un recul est nécessaire :

- Pour les routes de 2^e catégorie, 25m pour les habitations et 20m pour les autres constructions
- 15m pour les 3^e catégorie
- 15m pour les 4^e 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 60m³/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^{ème} 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 PLU : COHERENCE DU PROJET AVEC LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

LE PARTI D'AMENAGEMENT

3.1

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 faitages, 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 de 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 m² 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.

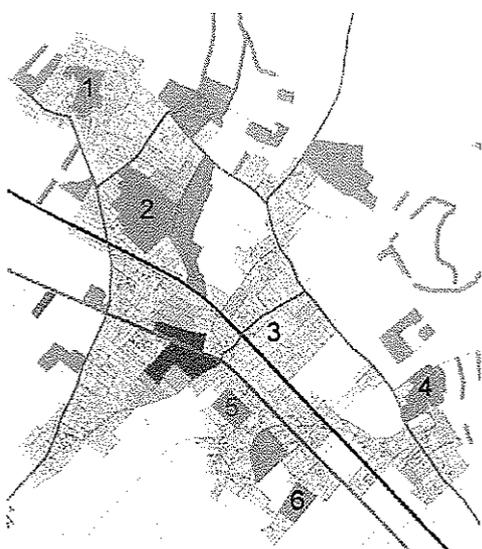
POTENTIEL CONSTRUCTIF

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
TOTAL	131,1		125,9

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
TOTAL U	106.4	TOTAL U	146,3
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		
TOTAL N	1442.6	TOTAL N	1395,2
TOTAL U+N	1549	TOTAL U+N	1549

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**

	<i>surf (m²)</i>	<i>nb logts</i>	<i>nb logts / ha</i>	<i>nb habitants</i>
opérations en cours				
CENTRE (1AUa)	13127	22	16,8	46,6
HOSPITAL (1AUb)	40341	19+3lots 26	6,4	55,1
RAPIN (UCa)	16815	14+12lots 12	7,1	25,4
sous-total 1	70283	60	8,5	127,2
nouveaux secteurs d'urbanisation (1AU)				
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
sous-total 2	39267	33	8,4	70
<i>résultats pondérés (80%) :</i>		26,4		56
total apport prévisible pondéré		86,4		183,2
total surface 1 AU :	94193			
agrandissement zones U (hors Uep et Ux)				
	30 000	24	8	50,9
<i>résultats pondérés (80%)</i>		19,2		40,7
Total global prévisible pondéré (AU+U)		105,6		223,9

* : Chaye : surface (18 212 m²) = 20112m² – les constructions existantes (1900m²)

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 1500m² (5log/ha) ; le PLU part sur un ratio plus élevé de 8,4 log/ha (soit un peu plus de 1000m² 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, Chaye, 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 m³/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 :

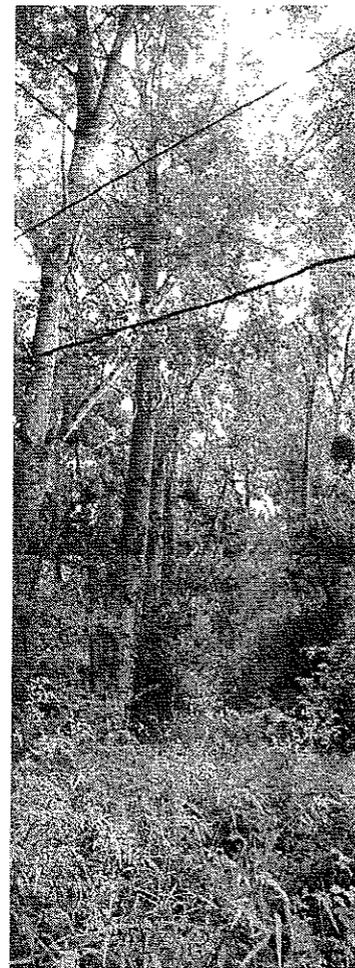
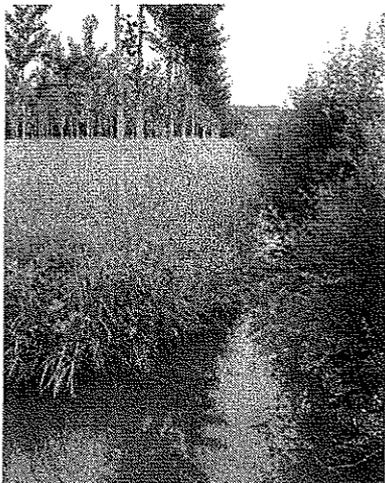
description :

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.

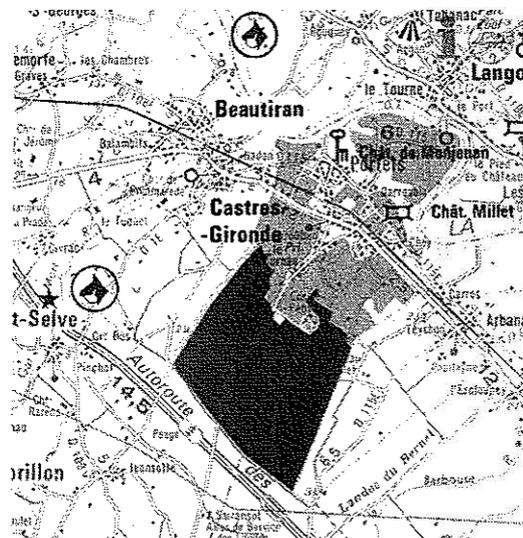
Ainsi le Plan d'Occupation des Sols précédents a classé en EBC les parcs des principaux châteaux viticoles. Le Plan Local d'Urbanisme reprend cette protection en Espace Boisé Classé.



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).



LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

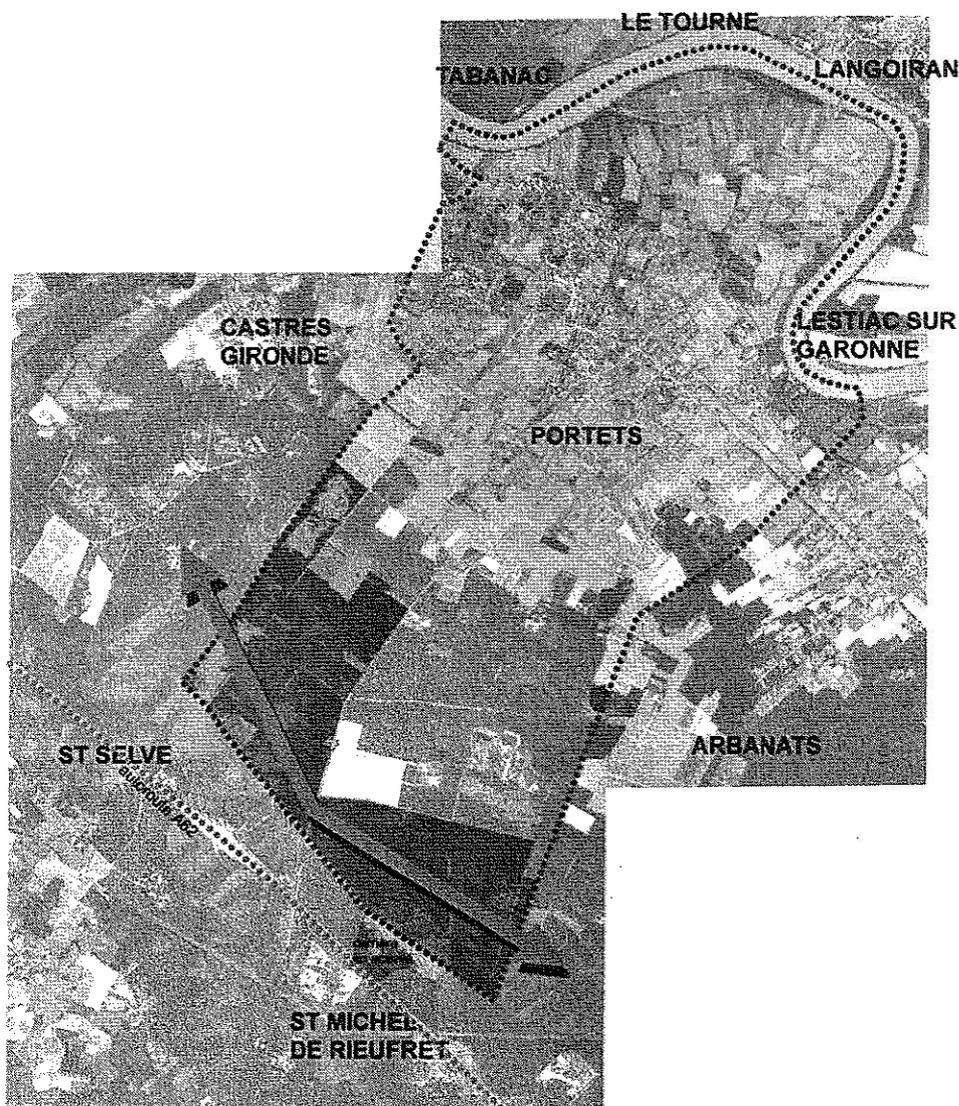
Une évolution du paysage

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.



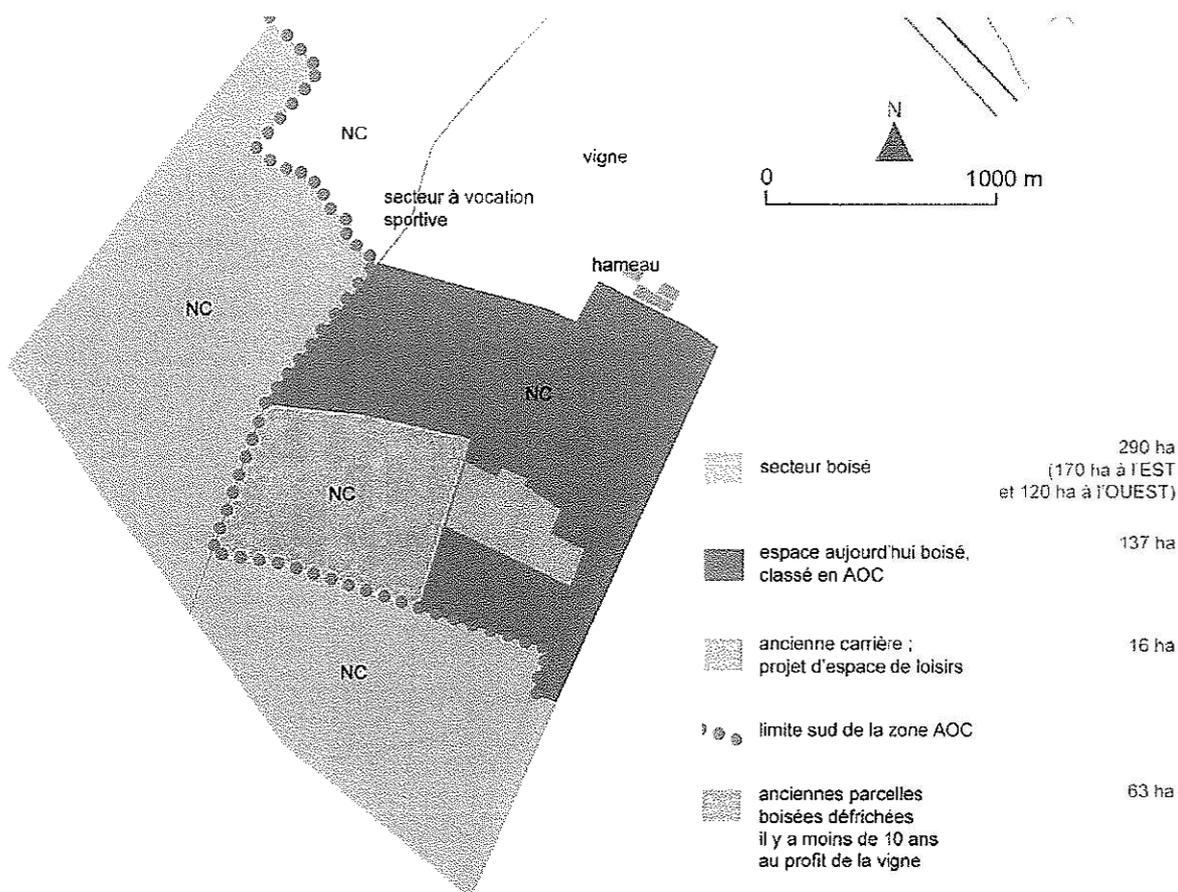
LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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.

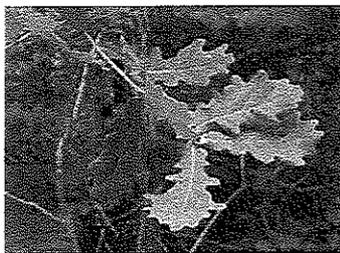
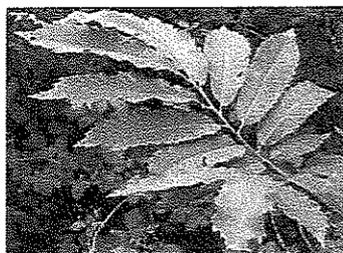
Au cours des 10 dernières années, la situation à PORTETS a évolué au profit de la surface viticole. 63 hectares de forêt ont ainsi été défrichés. Il reste néanmoins 443 ha d'espace forestier au sud de la commune.

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

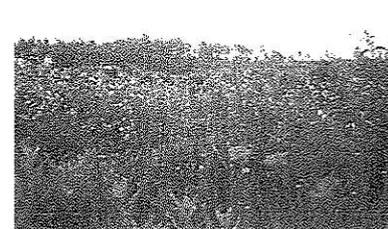
LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)



- 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)

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^e 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 Belleyme, 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 Chaussée 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 Sois, 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.

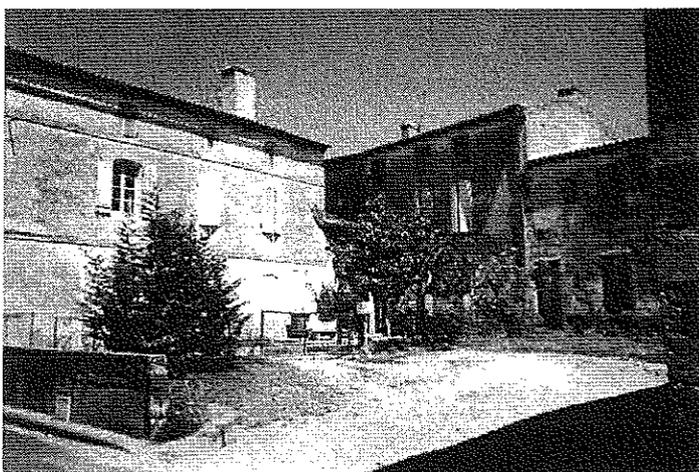
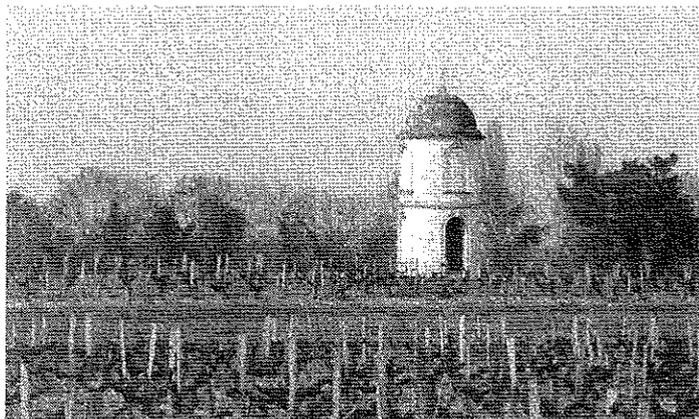
**LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A
PRESERVER**

numéro	type	historique	caractéristiques
1	mairie	Construite pendant le 2 ^e 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 ^e 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 en 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)

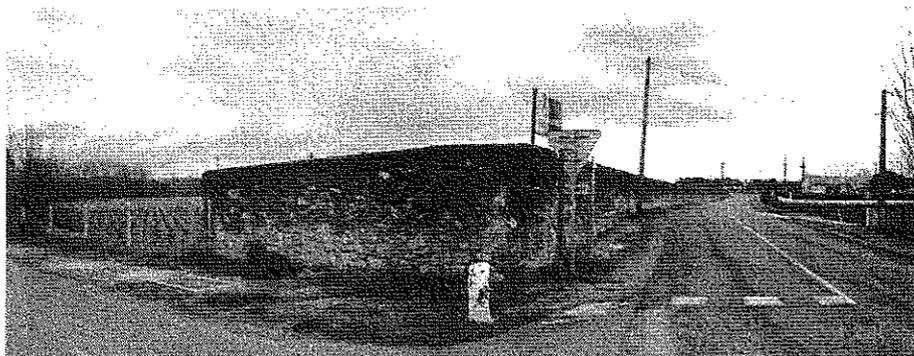


LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER

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).