

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FARGUES-SAINT-HILAIRE

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN



MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNE DE FARGUES-SAINT HILAIRE
61 AVENUE DE L'ENTRE-DEUX-MERS
33370 FARGUES-SAINT-HILAIRE

Fargues
St Hilaire

CERAG

eau
ingénierie & conseils

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0

38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
S.A.R.L. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

SOMMAIRE

PREAMBULE.....1

I. DIAGNOSTIC COMMUNAL.....5

I.1. LE CONTEXTE.....7

I.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE : FARGUES-SAINT-HILAIRE, UNE COMMUNE ATTRACTIVE SITUEE DANS L'AIRE D'INFLUENCE DE LA METROPOLE BORDELAISE..... 7

I.1.2. LE SCOT BIOCLIMATIQUE DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE 11

I.1.3. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF 13

I.1.4. LA SITUATION COMMUNALE EN MATIERE DE DOCUMENT D'URBANISME..... 14

I.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES 15

I.2.1. LES COTEAUX BORDELAIS : UN TERRITOIRE EN PLEINE EXPANSION 15

I.2.2. FARGUES-SAINT-HILAIRE : UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN EVOLUTION CONTINUE DEPUIS 50ANS 17

I.2.3. LA CROISSANCE DE FARGUES-SAINT-HILAIRE : SOLDES NATURELS EXCEDENTAIRES ET SOLDES MIGRATOIRES NEGATIFS 17

I.2.4. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS : UN INDICE DE JEUNESSE ELEVE..... 18

I.2.5. FARGUES-SAINT-HILAIRE : UNE COMMUNE QUI SE CARACTERISE PAR UNE POPULATION VIEILLISSANTE 19

I.2.6. UNE TAILLE DES MENAGES EN LEGERE BAISSSE MAIS SUPERIEURE A LA MOYENNE DU DEPARTEMENT 19

I.2.7. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE..... 20

I.3. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE 22

I.3.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS : UN TERRITOIRE ASSEZ ACTIF MAIS FORTEMENT DEPENDANT 22

I.3.2. UN NIVEAU DE CHOMAGE INFERIEUR A CELUI DU DEPARTEMENT 23

I.3.3. UNE TENDANCE A LA TERTIARISATION DE LA POPULATION ACTIVE..... 24

I.3.4. DES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL EN PROGRESSION 24

I.3.5. UN TISSU ECONOMIQUE FARGUAIS RELATIVEMENT DEVELOPPE..... 25

I.3.6. DIAGNOSTIC FORESTIER..... 27

I.3.7. DIAGNOSTIC AGRICOLE..... 28

I.3.8. DIAGNOSTIC VITICOLE 28

I.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS 31

I.4.1. RESSOURCES EN EAUX POTABLE..... 31

I.4.2. ASSAINISSEMENT DE EAUX USEES..... 32

I.4.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES..... 33

I.4.4. LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI)..... 34

I.4.5. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES..... 34

I.4.6. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS..... 35

I.4.7. LES EQUIPEMENTS DE COMMUNICATION NUMERIQUE..... 36

I.5. HABITAT38

I.5.1. PARC DES LOGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS : CROISSANCE SOUTENUE ET VACANCE EN PROGRESSION38

I.5.2. LE PARC DES LOGEMENTS DE FARGUES-SAINT-HILAIRE : UN PROFIL RESIDENTIEL MARQUE39

I.5.3. UN PARC DE LOGEMENTS MONOFONCTIONNEL : DE TYPE INDIVIDUEL, DE GRANDE TAILLE ET MAJORITAIREMENT EN ACCESSION A LA PROPRIETE.....39

I.5.4. L'OFFRE D'ACCUEIL A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE41

I.5.5. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE.....41

I.6. BILAN DU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL ELARGI ET COMMUNAL43

I.6.1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ELARGI.....43

I.6.2. QUELQUES TRACES D'HISTOIRE44

I.6.3. STRUCTURATION URBAINE ET DYNAMIQUE ACTUELLE.....46

I.6.4. FONCTIONNEMENT ET DESSERTE DU TERRITOIRE.....46

I.6.5. L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT49

I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ENVELOPPES BATIES50

I.7.1. LA CDC DES COTEAUX BORDELAIS : UNE DYNAMIQUE IMMOBILIERE SOUTENUE50

I.7.2. FARGUES-SAINT-HILAIRE: ACCELERATION DU RYTHME DE CONSTRUCTION DEPUIS 2018 ET FAIBLE DIVERSITE DES FORMES URBAINES50

I.7.3. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 2011/ 202051

I.7.4. BILAN DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS.....57

I.7.5. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE.....60

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification qui organise le développement de la commune en définissant une stratégie globale relative à l'aménagement et au développement durable de son territoire, et en déterminant des prescriptions et des orientations écrites et graphiques.

Le cadre légal

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000. Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire.

Le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement à travers :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc...

Le volet urbanisme de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle de l'environnement) vise à appliquer les principes de développement durable aux documents de planification. Elle encourage un urbanisme plus stratégique que réglementaire.

La révision du PLU de Fargues-Saint-Hilaire devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois :

- Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
- Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003,
- Engagement National pour l'Environnement (Grenelle de l'environnement) du 12 juillet 2010,
- Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (Elan) du 23 novembre 2018,
- Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience) du 22 août 2021.

Le PLU devra, dans le respect des objectifs du développement durable, viser à atteindre les objectifs suivants définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La composition du dossier de PLU

Le dossier du PLU de Fargues-Saint-Hilaire est constitué de documents complémentaires qui forment un ensemble cohérent et qui s'articulent entre eux. Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes

Le plan local d'urbanisme comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

En outre, l'élaboration du PLU de Fargues-Saint-Hilaire doit intégrer une évaluation environnementale.

En effet, en application de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une **évaluation environnementale** à l'occasion :



1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

Ainsi, conformément à l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme :

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

- a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

I. DIAGNOSTIC COMMUNAL

I.1. LE CONTEXTE

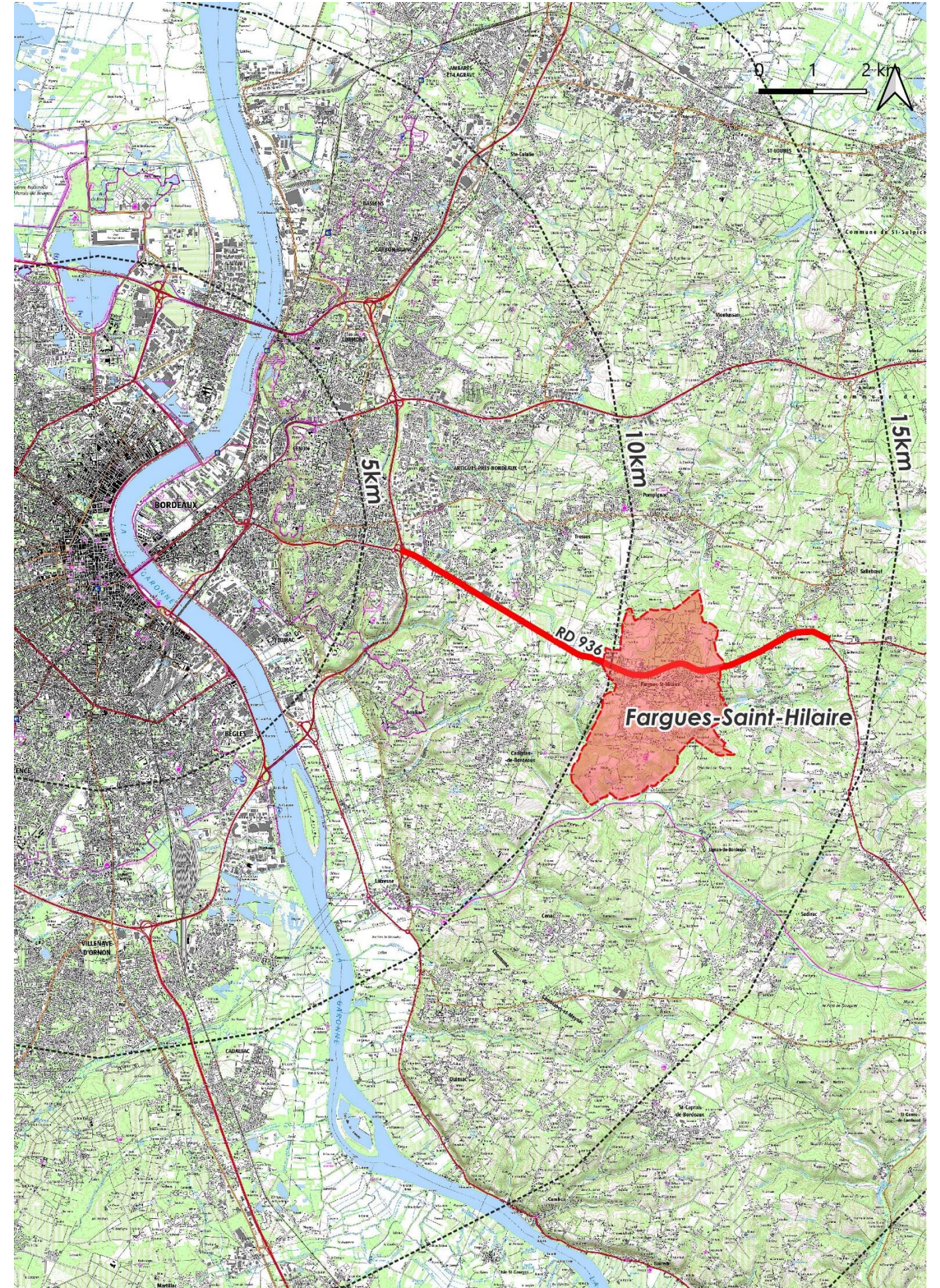
I.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE : FARGUES-SAINT-HILAIRE, UNE COMMUNE ATTRACTIVE SITUÉE DANS L'AIRE D'INFLUENCE DE LA METROPOLE BORDELAISE

La commune de Fargues-Saint-Hilaire est située à environ dix kilomètres du centre-ville de Bordeaux, sur le plateau des coteaux de la Garonne.

Elle s'inscrit pleinement dans l'aire métropolitaine bordelaise et est, à ce titre, concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise, actuellement en cours de révision.

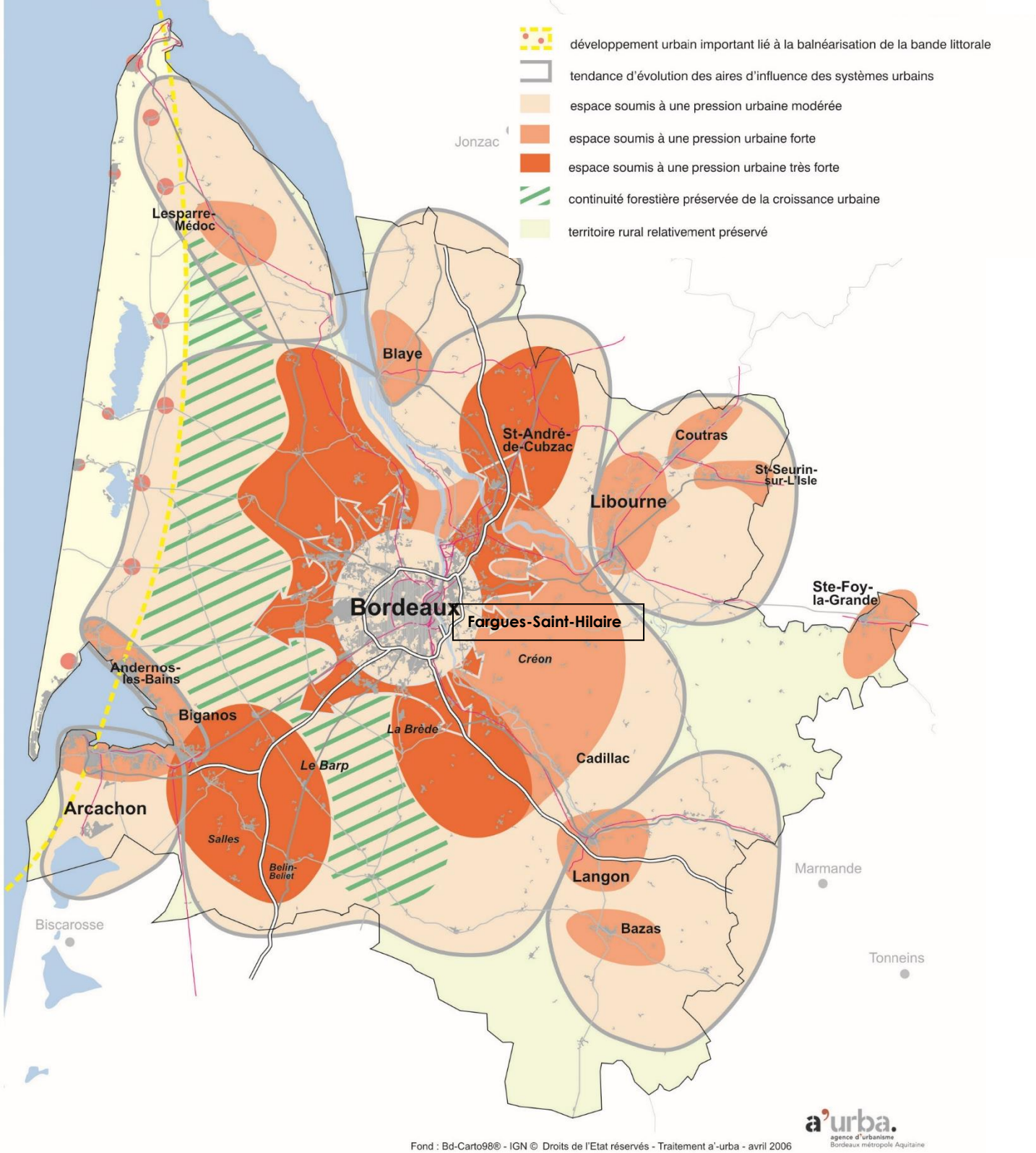
La commune est desservie par un axe routier structurant, la RD 936, qui relie les communes des coteaux de l'Entre-deux-Mers à la rocade bordelaise, en traversant des paysages variés entre la Gironde et la Dordogne. Cet axe permet un accès au centre de Bordeaux en moins de 30 minutes.

Déjà intégrée à l'aire d'influence de la métropole bordelaise, la commune de Fargues-Saint-Hilaire présente une attractivité appelée à se renforcer, notamment au regard de l'amélioration de ses conditions de desserte et de son accessibilité vers les pôles d'emplois du secteur Est de la métropole.



Source : IGN Scan 25

CARTE DE L'ARMATURE DES POLARITES URBAINES DE LA GIRONDE



Source : Schéma Départemental de l'Habitat Durable, 2008

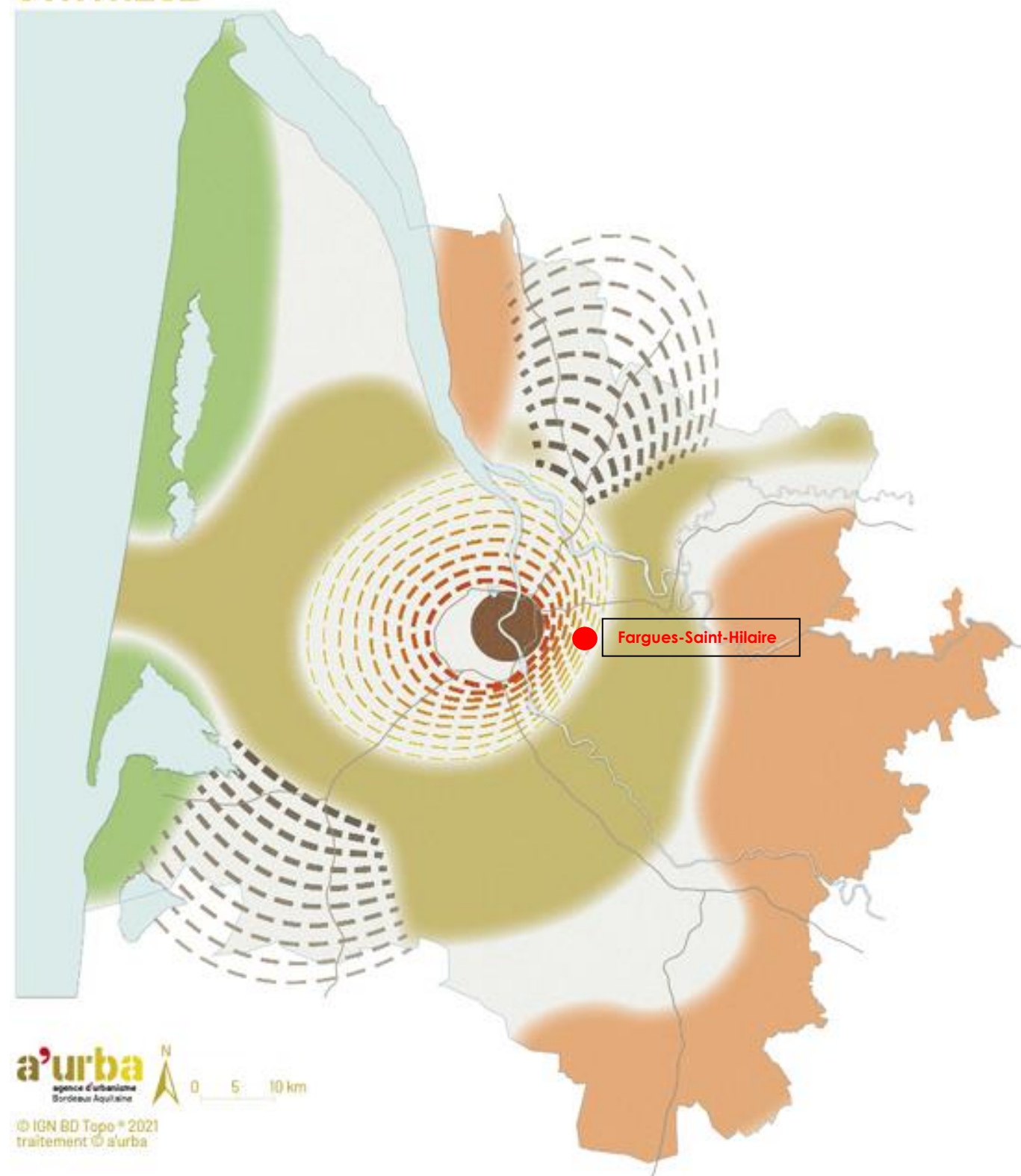
La commune de Fargues-Saint-Hilaire est concernée par les effets du desserrement de la métropole bordelaise. Située à une dizaine de kilomètres du centre-ville de Bordeaux et reliée à celui-ci par un axe de communication structurant (RD 936), la commune de Fargues-Saint-Hilaire est caractérisée par une pression urbaine forte, voire très forte.

À ce titre, la commune est concernée par des besoins spécifiques forts (en matière de logements sociaux notamment) qui nécessite la mise en œuvre de politiques publiques adaptées. Pour cela, la commune de Fargues-Saint-Hilaire peut s'appuyer sur une dynamique urbaine favorable

Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage / CERAG / AmEAU



SYNTHÈSE



Source : 130 cartes pour comprendre les enjeux résidentiels en Gironde, A'Urba 2022

Les deux cartes de synthèse précédentes, issues d'une analyse de l'A'Urba, mettent en évidence le fait que la proximité de la commune de Fargues-Saint-Hilaire avec la métropole bordelaise lui confère le statut de territoire inscrit dans une dynamique marquée de développement périphérique, caractérisée par des enjeux croissants d'accueil de population.

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

I.1.2. LE SCOT BIOCLIMATIQUE DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Le SCoT, est un document d'urbanisme, de planification intercommunale, destiné à servir de cadre aux projets d'aménagement du territoire, l'enjeu prioritaire étant de répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en pensant aux besoins des générations qui suivront. La réflexion vise à répondre aux objectifs suivants :

- un développement du territoire cohérent,
- assurer l'équilibre entre les différentes fonctions du territoire (habiter, travailler, se déplacer...)
- un développement urbain maîtrisé, avec une utilisation économe de l'espace,
- tout en préservant l'environnement.

La commune de Fargues-Saint-Hilaire s'inscrit dans le périmètre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise en cours de révision (phase d'arrêt depuis 16 avril 2025), qui décline une **organisation urbaine à l'appui de 3 grandes orientations**:

- Accompagner l'attractivité métropolitaine bordelaise par un développement adapté aux ressources et à la prise en compte des risques
- Organiser une aire métropolitaine autour de nouveaux équilibres territoriaux et de coopérations étroites entre territoires voisins
- Garantir une aire métropolitaine où il fait bon vivre

Déclinées en 4 Ambitions :

- Ambition 1 - L'aire métropolitaine bordelaise bioclimatique, un territoire grandeur nature
- Ambition 2 - L'aire métropolitaine bordelaise économe, un territoire ressource
- Ambition 3 - L'aire métropolitaine bordelaise active, un territoire en essor
- Ambition 4 - L'aire métropolitaine bordelaise sobre et équilibrée, un territoire à bien vivre

Sur la base de ces principes, le Scot définit une armature territoriale illustrée ci-contre dans laquelle la commune de **Fargues-Saint-Hilaire se range dans le champ des « Centralités Economiques et de Services »**, définis comme *« couvrant une grande part de l'aire métropolitaine bordelaise, ils constituent les territoires de la diversité, tant du point de vue des paysages qu'ils offrent que des situations urbaines qu'ils présentent. Sous un visage rural, ce territoire est composé de communes plus lointaines, moins peuplées, équipées de manière inégale, qui s'organisent entre agglomération et centralités locales.*

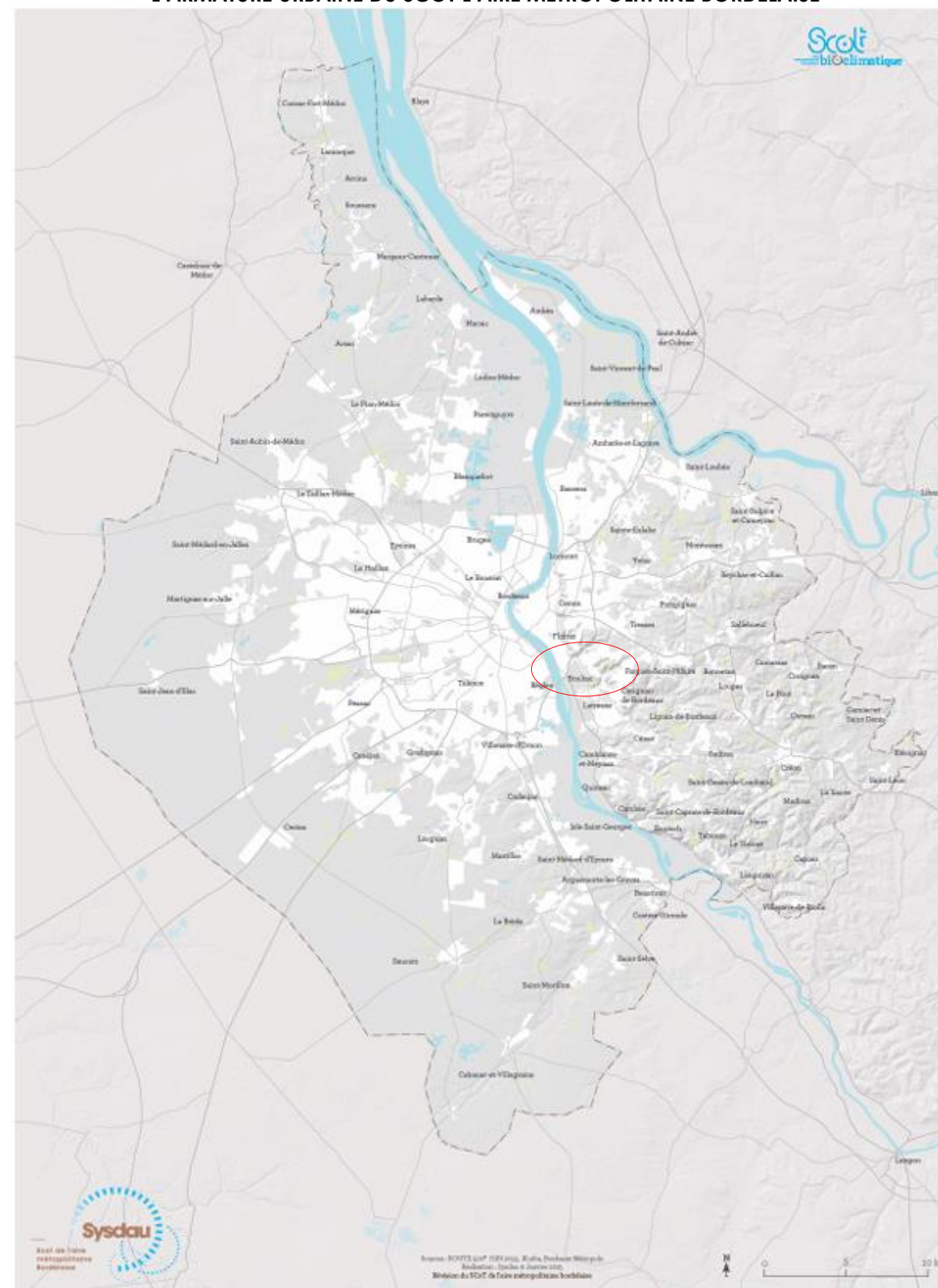
Dans ce contexte, **l'enjeu est de « Conforter les centralités économiques de services dans les cœurs de ville [CES] =>**

Ces polarités urbaines disposent d'une offre de services qui peut être à conforter ou qui est déjà relativement importante. Au regard du développement démographique de ces dernières années, elles peuvent encore franchir un nouveau cap en étoffant les services à la population. L'objectif est aussi de renforcer l'emploi tertiaire au plus près des bassins de vie.

Les documents d'urbanisme appliqués à ces polarités doivent faciliter l'accueil d'entreprises dont la clientèle est en priorité composée des habitants (services de santé, loisirs/restauration, commerce local spécialisé, etc.), mais aussi d'autres activités pouvant être intégrées dans des tissus urbains constitués (bureaux et petits locaux d'activités à destination des entreprises tertiaires et des activités artisanales), ainsi que des structures permettant le développement et l'ancrage de l'artisanat ou encore des structures économiques avec de nouveaux formats (tiers-lieux, fab labs...).

Ces polarités sont également des sites privilégiés pour l'implantation d'équipements publics de rang supérieur, aussi bien dans les domaines de l'éducation, du sport que de la culture. Ces centralités sont situées sur les axes existants ou à venir du SERM (ou d'un service équivalent) et, à ce titre, le développement d'activités et des flux inhérents est plus soutenable grâce à une accessibilité multimodale renforcée. **Ce rôle de structuration économique doit s'accompagner d'un volet logement significatif, notamment en faveur du logement social**, afin d'offrir aux salariés et aux entreprises des opportunités d'habiter plus près de leurs lieux de travail et ainsi d'éviter d'aggraver la congestion routière. Développer le niveau de service aux personnes et aux entreprises dans les polarités de la seconde couronne permet de compléter l'armature territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise.

L'ARMATURE URBAINE DU SCOT L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE



Source : SCOT Bioclimatique de l'Aire Métropolitaine Bordelaise arrêté le 28/04/2025

Legende

Intensifier, structurer, recomposer les centralités autour des axes de transports collectifs structurants

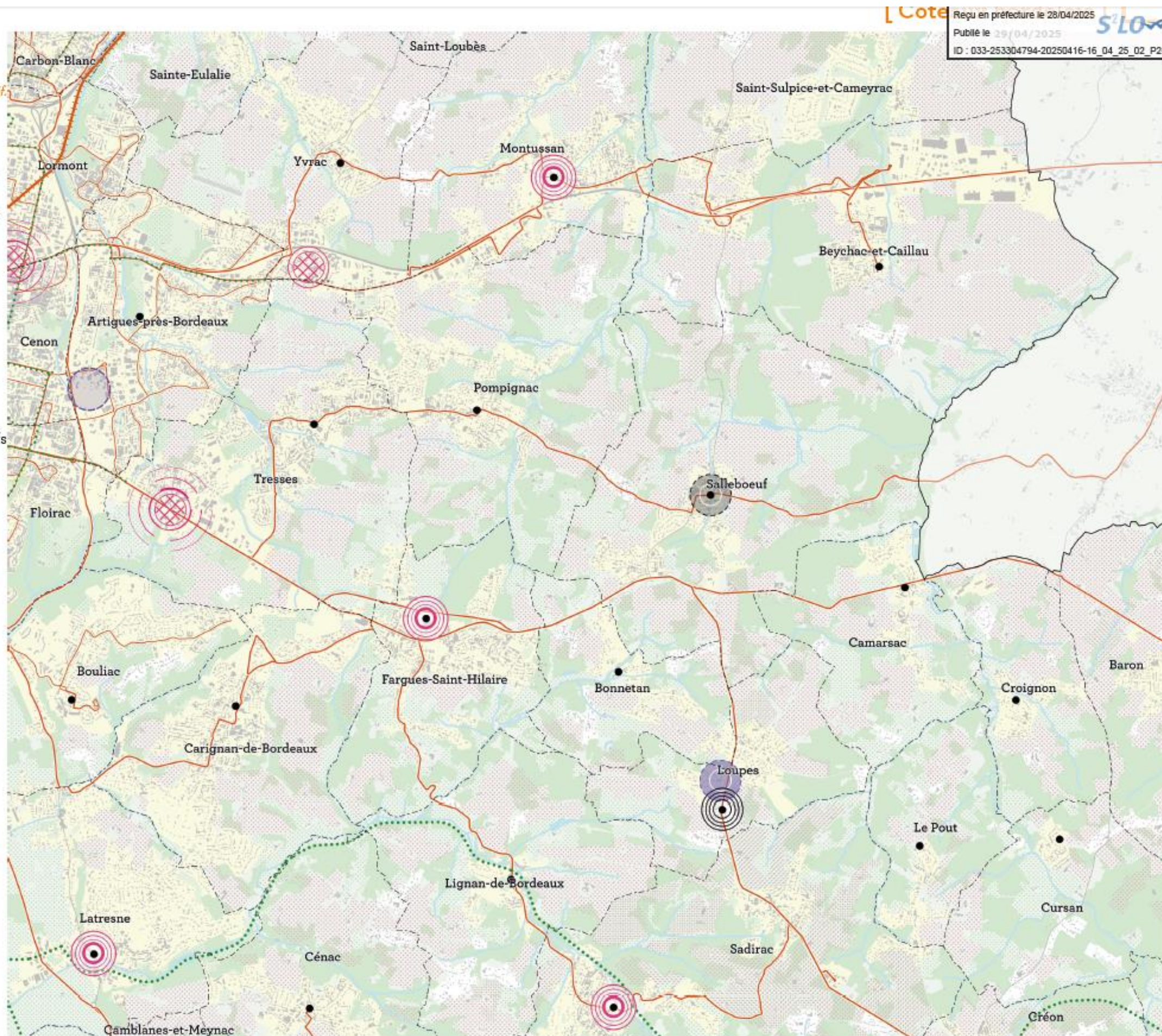
- Les portes métropolitaines et de la couronne (Réf. M3.)**
 Créer des quartiers mixtes activités-services logements
- Les centralités économiques et de services (Réf. Q2, M4.)**
 Proposer des services de proximité et une offre de logements
- Les cœurs de villes (Réf. Q2.)**
 Intensifier autour de l'existant
 Structurer pour accroître la vie urbaine
- Les centralités en devenir (Réf. Q2.)**
 Intensifier pour « faire quartier »
 Structurer et constituer
 Interconnexions des réseaux de transports collectifs
- Les zones commerciales et d'activités (Réf. Q2, M3.)**
 Structurer dans leurs évolutions
 Recomposer et diversifier
- Les centralités de gares (Réf. Q2.)**
 Intensifier autour de l'existant
 Structurer pour créer un quartier attractif
 Recomposer et diversifier

Structurer un réseau express des mobilités adapté à l'horizon 2030

- Déployer le SERM ferroviaire (Réf. P1.)
- Connecter les lignes express¹ (Réf. P2.)
- Connecter les transports collectifs² (Réf. P2.)
- Développer des lignes de transports³ (Réf. P3.)
- Compléter les voies vélo express (Réf. P4.)

Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines

- Enveloppes urbaines
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées
- Cœur de villes
- Gares ferroviaires du SERM



Reçu en préfecture le 28/04/2025
 Publié le 29/04/2025
 ID : 033-253304794-20250416-16_04_25_02_P2-AU

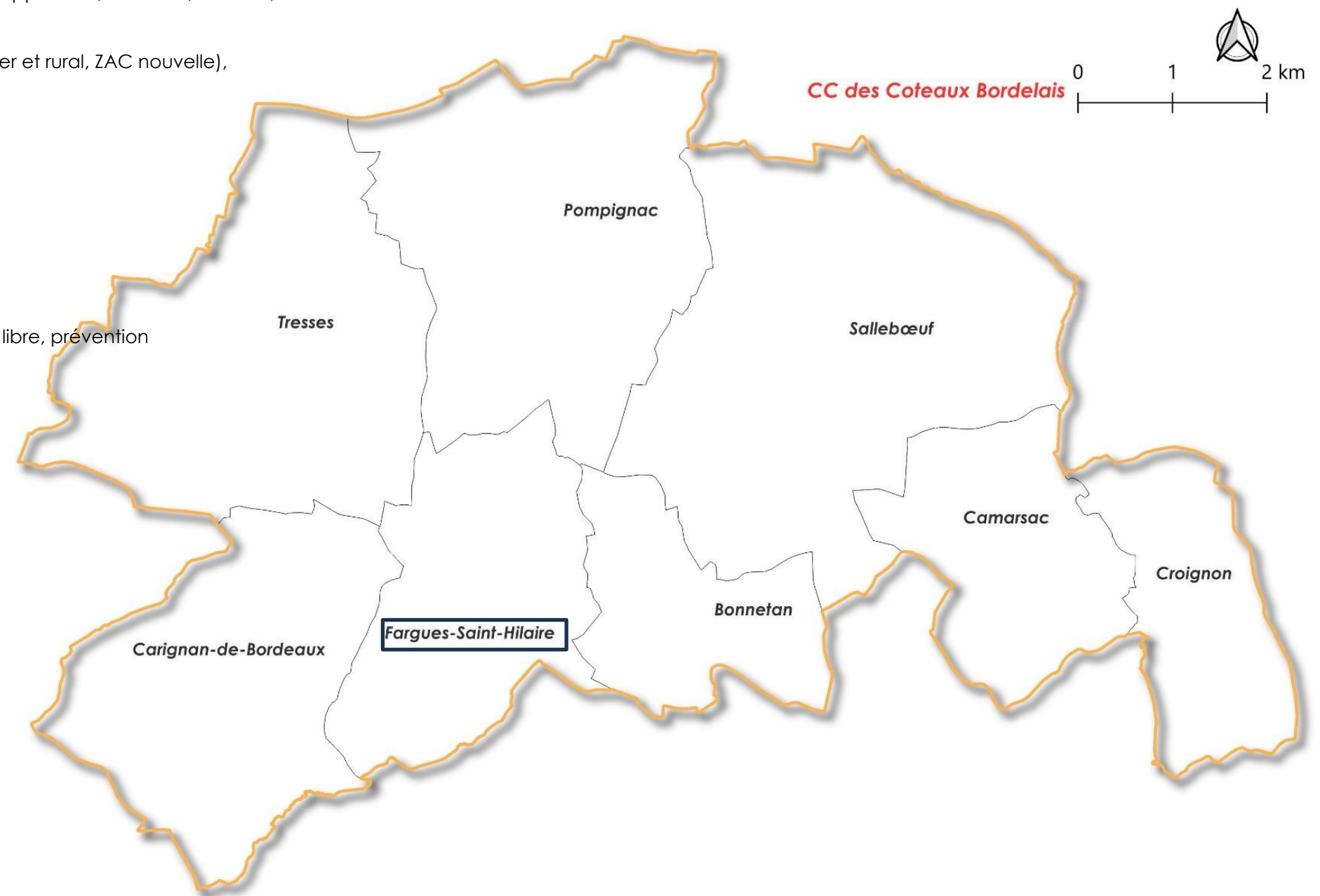
I.1.3. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

La commune de Fargues-Saint-Hilaire est membre de La Communauté de communes des Coteaux Bordelais qui regroupe les 8 communes suivantes

1. BONNETAN
2. CAMARSAC
3. CARIGNAN
4. CROIGNON
5. **FARGUES-SAINT-HILAIRE**
6. POMPIGNAC
7. SALLEBOEUF
8. TRESSES

La Communauté de communes des Coteaux Bordelais intervient principalement dans le développement économique, le domaine social et l'entretien de la voirie communautaire, et exerce les compétences suivantes :

- Développement économique (zones d'activités, actions de développement, conseils, études, valorisation, tourisme),
- Aménagement de l'espace (comptabilité des PLU, aménagement foncier et rural, ZAC nouvelle),
- GEMAPI,
- Voirie d'intérêt communautaire,
- Politique de la ville et maison des services publics,
- Élimination et valorisation des déchets,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Actions sociales (maintien à domicile, petite enfance, jeunesse et temps libre, prévention de la délinquance...),
- Équipements et actions culturels et sportifs d'intérêt communautaire.



I.1.4. LA SITUATION COMMUNALE EN MATIERE DE DOCUMENT D'URBANISME

La commune nouvelle de Fargues-Saint-Hilaire dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 03 Mars 2014. La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé, dite loi 'ALUR' a contrarié les perspectives de constructions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, divers outils de régulation de l'urbanisme prévus dans le PLU approuvé en 2014 ont été supprimés par la loi. Le conseil municipal a donc décidé d'engager une modification du PLU par délibération du 9 avril 2018.

Le projet de modification du PLU avait pour objet les changements sur les points suivants :

- Ajuster le plan de zonage concernant les zones U, avec définition de sous-secteurs contrairement au zonage initial qui se contentait d'une zone Ua et d'une zone Ub ;
- Ajuster le règlement principalement dans les zones U pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de la densification des tissus bâtis ;
- Régulariser des erreurs matérielles qui affectaient les pièces du PLU (règlement, zonage et rapport de présentation principalement) ;
- Renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux ;
- Ajuster les dispositions réglementaires du PLU qui posaient des problèmes d'application.

L'enquête publique s'est déroulée du 24 septembre au 24 octobre 2018. Ayant reçu l'avis favorable du commissaire enquêteur, Le PLU modifié a été approuvé par le conseil municipal le 17 décembre 2018 et est entré en vigueur le 11 janvier 2019.

La modification du PLU a également permis, d'intégrer les nouvelles dispositions législatives et/ou réglementaires intervenues ces dernières années, ainsi que la compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Trois grandes lignes ont ainsi permis de définir le socle projet communal qui devront se traduire dans la révision du PLU :

- L'augmentation de la part du logement social (10% actuellement) à la suite du passage récent du seuil des 3 500 habitants et à l'effort à faire pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU : trajectoire, obligations triennales,...
- Réflexion sur l'avenir du groupe scolaire : réhabilitation sur site (opérations tiroirs) ou relocalisation (plaine des sports actuelle)
- Poursuite de l'aménagement du bourg à la suite de l'ouverture de la déviation (depuis fin 2021) : cœur économique, ville apaisée, plan vélo, végétalisation, en lien avec la confirmation par le SCoT du positionnement comme "pôle de centralité commerces et services".

Ces réflexions s'articuleront autour de 5 axes :

- Le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle
- La maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural
- La maîtrise des aménagements de la voirie, des réseaux et des équipements
- La structure et l'adaptation du règlement du PLU

I.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

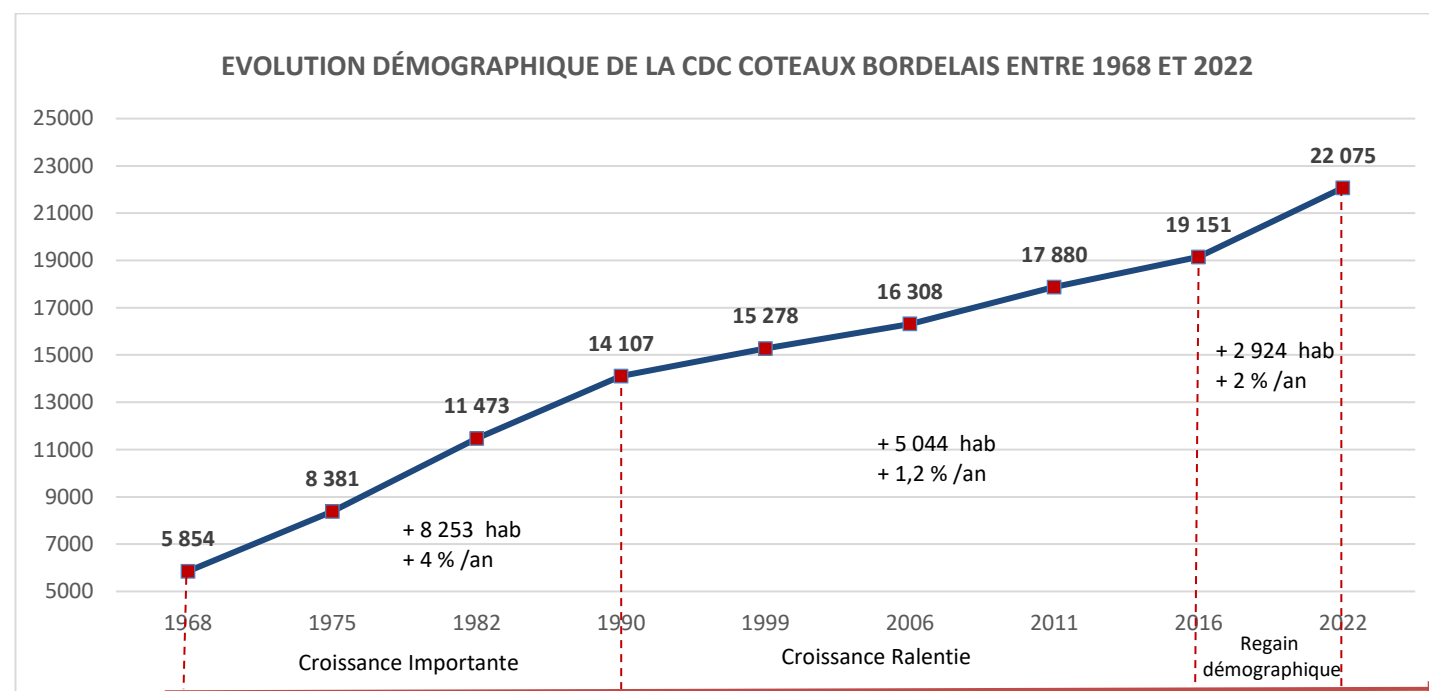
I.2.1. LES COTEAUX BORDELAIS : UN TERRITOIRE EN PLEINE EXPANSION

Faisant partie de l'aire d'attraction du territoire métropolitain, le territoire des Coteaux bordelais s'inscrit dans une dynamique de seconde couronne de la métropole bordelaise.

Cette localisation se traduit par une dynamique de croissance démographique soutenue depuis la fin des années 1990, avec un gain de 6 797 habitants en une vingtaine d'années, correspondant à un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 1,6 % par an.

Cette croissance s'est accentuée sur la période récente, atteignant +2,4 % par an entre 2016 et 2022.

Plus largement, depuis la fin des années 1960, le territoire de la Communauté de communes des Coteaux bordelais est marqué par une augmentation démographique particulièrement soutenue. Avec plus de 16 000 habitants supplémentaires entre 1968 et 2022, la population communautaire a presque quadruplé en un peu plus de cinquante ans.



Source : INSEE, Recensements de la population de 1968 à 2022

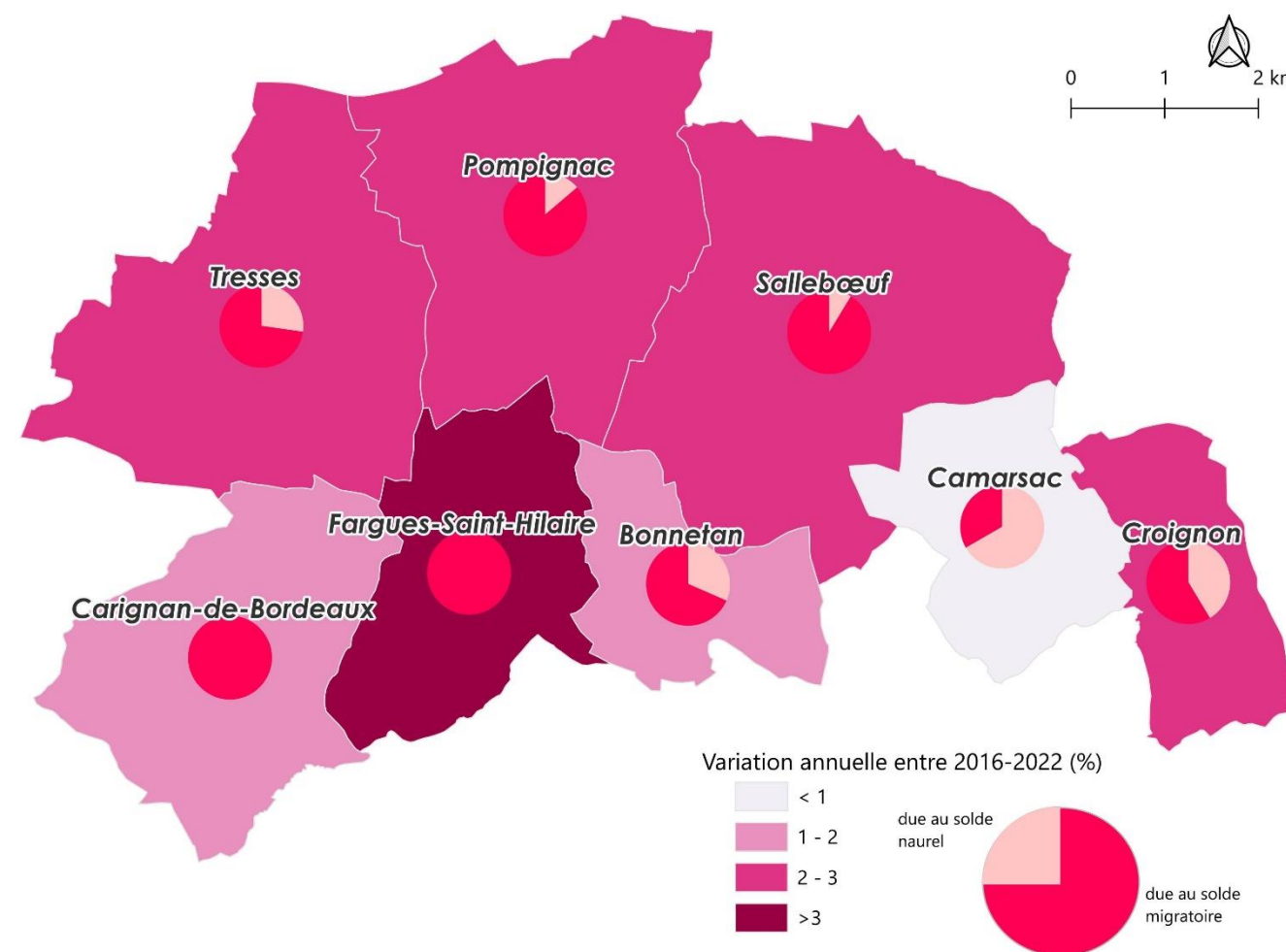
Le graphique ci-dessus montre que la croissance démographique de la Communauté de communes des Coteaux Bordelais peut être analysée en trois périodes distinctes :

- 1968 à 1990 : le territoire connaît une croissance très soutenue, avec une augmentation annuelle moyenne d'environ +4 %. Cette dynamique s'inscrit dans le contexte des Trente Glorieuses et résulte du processus de périurbanisation lié à l'expansion de la métropole bordelaise.
- 1990 à 2016 : la croissance se poursuit à un rythme plus modéré, avec un TCAM de +1,2 % par an, réparti de manière relativement uniforme : 1 %/an entre 1990 et 2006, 1,9 % entre 2006 et 2011 et 1,4 % entre 2011 et 2016.
- 2016 à 2022 : on observe à nouveau une croissance plus soutenue, avec une moyenne d'environ 2 % par an.

Cette hausse générale de la population depuis plus de 50 ans peut s'expliquer par plusieurs facteurs : une situation géographique en seconde couronne de Bordeaux ;

- ⇒ une bonne accessibilité vers Bordeaux via la RD 936 ;
- ⇒ des disponibilités foncières importantes dans les documents d'urbanisme ;
- ⇒ un cadre de vie rural aux portes de la ville ;
- ⇒ des charges foncières moins élevées que dans les communes plus centrales de la métropole bordelaise.

VARIATION DU TCAM DE LA POPULATION ENTRE 2016 ET 2022



Source : INSEE, Recensement de la population de 2016 à 2022

Spatialement, il est constaté que l'ensemble des communes de La Communauté de communes Les Coteaux Bordelais connaissent en effet une augmentation de population assez soutenue sauf Camarsac. Ce taux de croissance moins dynamique est lié notamment au fait qu'il soit principalement lié au solde naturel.

La commune de Fargues Saint Hilaire est celle qui connaît un taux de croissance moyenne annuel en 2016 et 2022 le plus important (+3,4%/an) principalement du au solde migratoire.

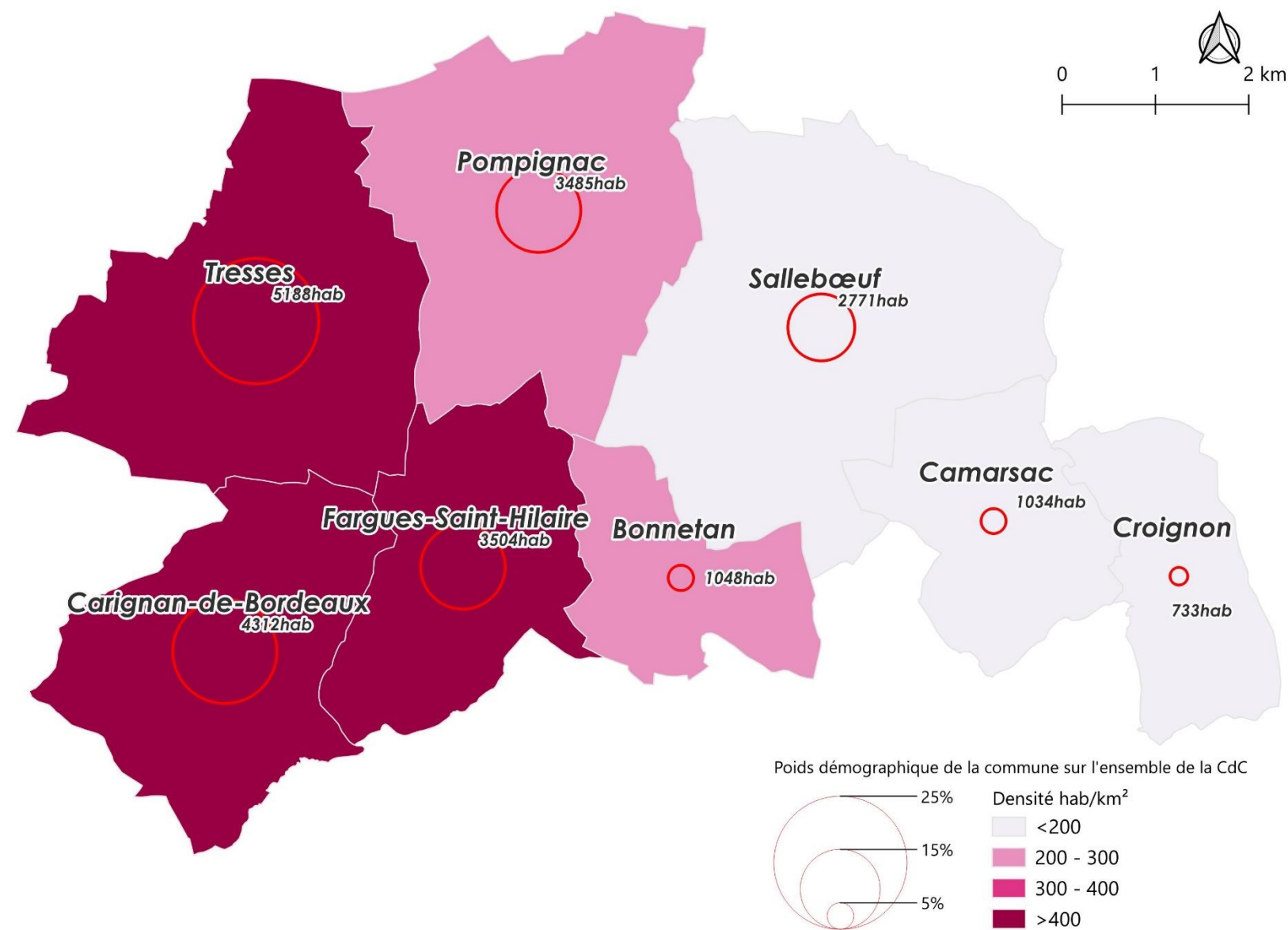
En ce qui concerne la répartition de la population en 2022 sur l'ensemble du territoire communautaire, on remarque que la population est inégalement répartie.

En effet, on peut considérer que La Communauté de communes des Coteaux Bordelais est structurée autour :

- **d'une ville-centre**, Tresses, qui constitue avec plus de 23 % de la population totale communautaire, la principale polarité du territoire ; suivie par Carignan-de-Bordeaux. C'est deux communes sont les premières au contact des communes de Bordeaux Métropole (Cenon, Lormont...) expliquant ces données démographiques ;
- **de 3 polarités secondaires** (Fargues-Saint-Hilaire, Pompignac et Salleboeuf) qui rassemblent chacune entre 12 et 16 % de la population totale ;
- **d'un réseau de communes périphériques**, essentiellement rurales, et qui regroupent chacune moins de 5 % de la population totale.

Conséquence de cette répartition du poids démographique, les communes présentant la densité de population la plus élevée se distribuent au plus près de la 1^{ère} couronne de Bordeaux. Fargues-Saint-Hilaire, avec une population de 2 889 habitants pour 702 ha de superficie, est le territoire où la densité de population est la plus importante de la Communauté de Communes avec près de 500 hab au km².

DENSITE DEMOGRAPHIQUE SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS



Source : INSEE, Recensements de la population 2022

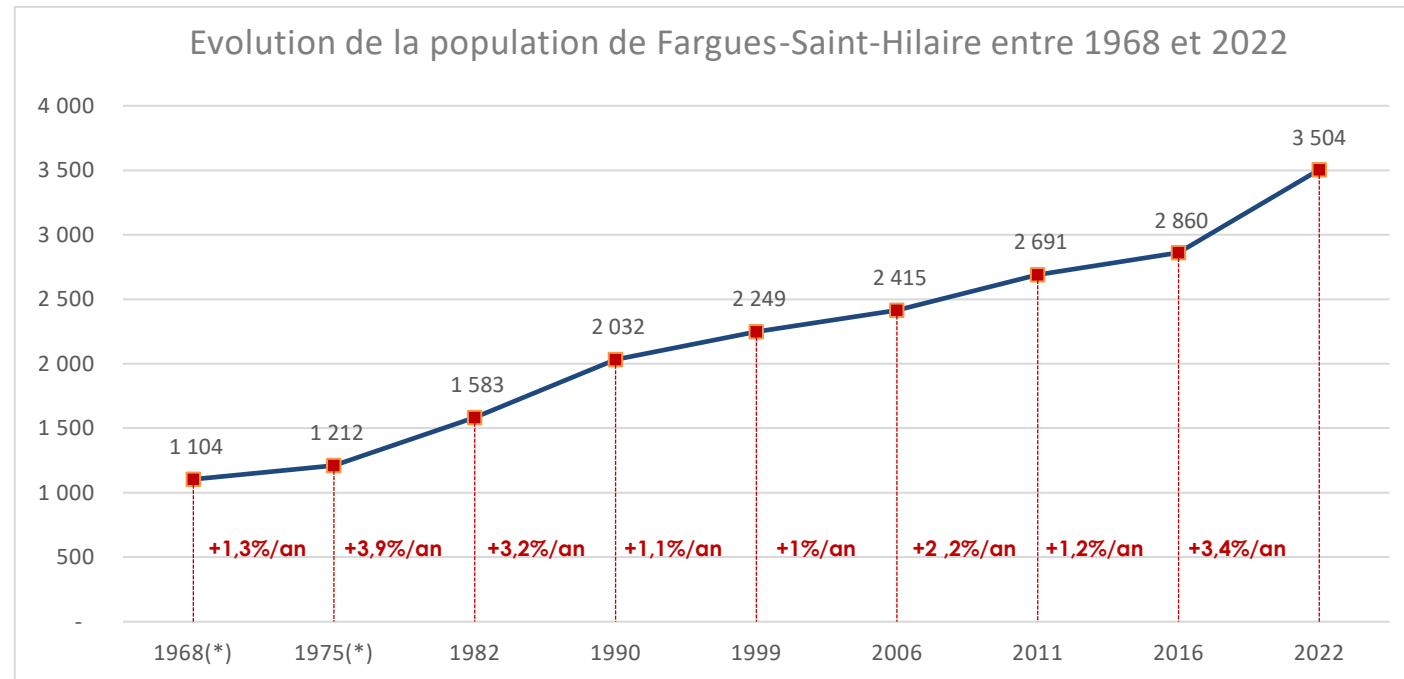
I.2.2. FARGUES-SAINT-HILAIRE : UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN EVOLUTION CONTINUE DEPUIS 50ANS

Préambule méthodologique : le dernier chiffre INSEE officiel est celui de 3504 habitants entrée en vigueur le 01/01/2025.

Avec 3 504 habitants (chiffre INSEE 2022 entrée en vigueur au 01/01/2025), la commune de Fargues-Saint-Hilaire se range parmi les polarités secondaires de plus de 3 500 habitants de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais.

La situation démographique de Fargues-Saint-Hilaire s'inscrit dans une tendance d'évolution démographique assez soutenue avec une augmentation annuelle sur 11 ans de 2,4%, avec une forte hausse sur la dernière phase de 2016-2022 avec 3,4%/an d'augmentation. Cette évolution suit la tendance communautaire (+1,9%/an entre 2011 et 2022).

La commune de Fargues-Saint-Hilaire a toujours été en croissance démographique depuis 1968 avec des périodes de forte croissance notamment entre 1975 et 1990 et depuis 2016 (+3% /an)



Source : INSEE, série historique de la population de 1968 à 2022 ;

I.2.3. LA CROISSANCE DE FARGUES-SAINT-HILAIRE : SOLDES NATURELS EXCEDENTAIRES ET SOLDES MIGRATOIRES NEGATIFS

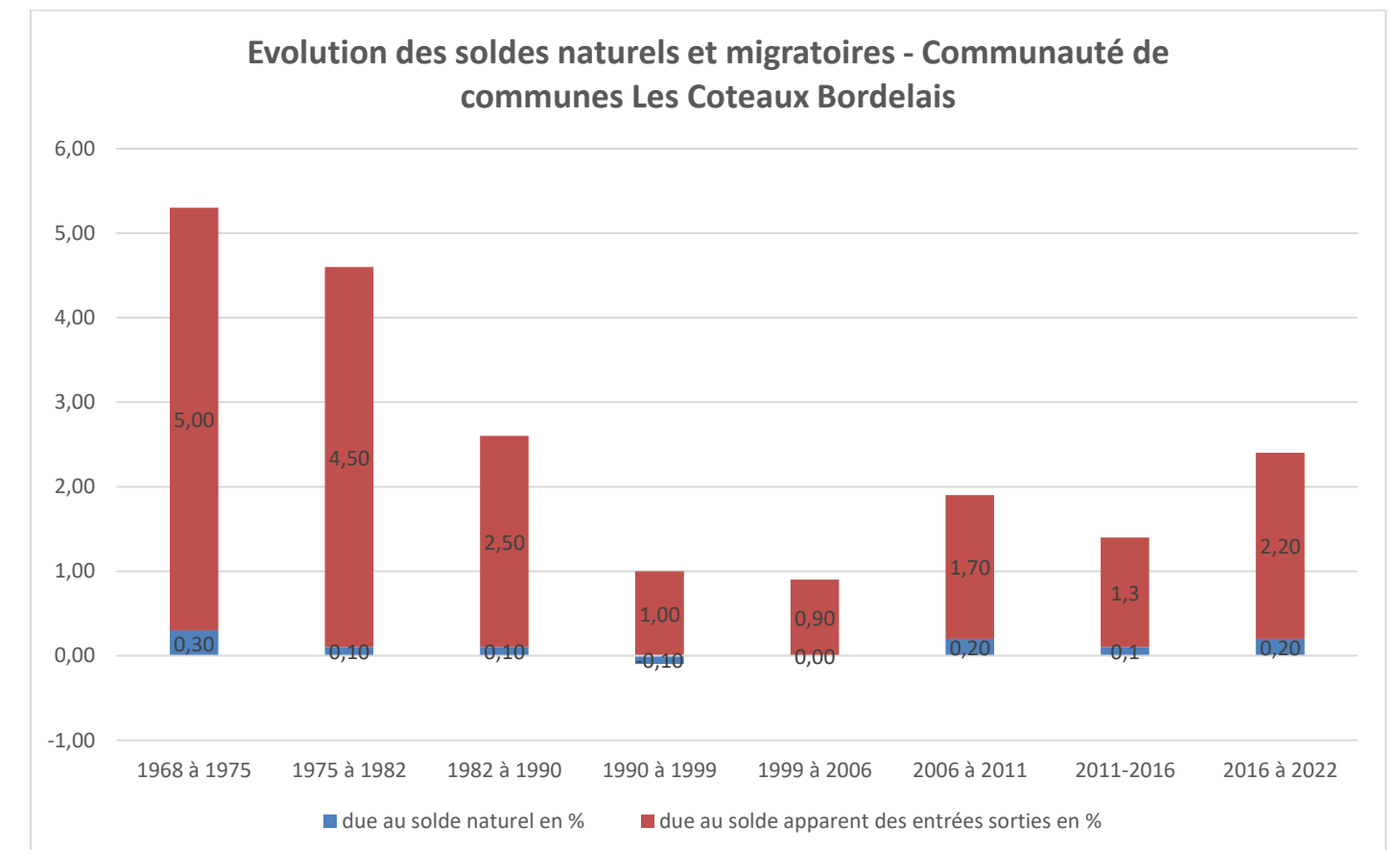
L'analyse des composantes de la croissance démographique, à savoir les soldes naturels et les soldes migratoires, permet de caractériser les tendances observées précédemment, sur la base :

- du solde naturel qui correspond à la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès.
- du solde migratoire qui correspond, quant à lui, à la différence entre les nouveaux résidents sur une commune et les personnes qui quittent le territoire.

Ainsi, cette analyse permet de voir si la croissance démographique observée entre 1968 et 2022 est due à un phénomène d'attractivité du territoire ou au contraire à un phénomène endogène naturel.

⇒ La situation de La Communauté de communes des Coteaux Bordelais

A l'échelle du territoire communautaire, il ressort que la croissance démographique observée se caractérise principalement par un phénomène migratoire puisque il apparaît toujours excédentaire et supérieur au solde naturel.



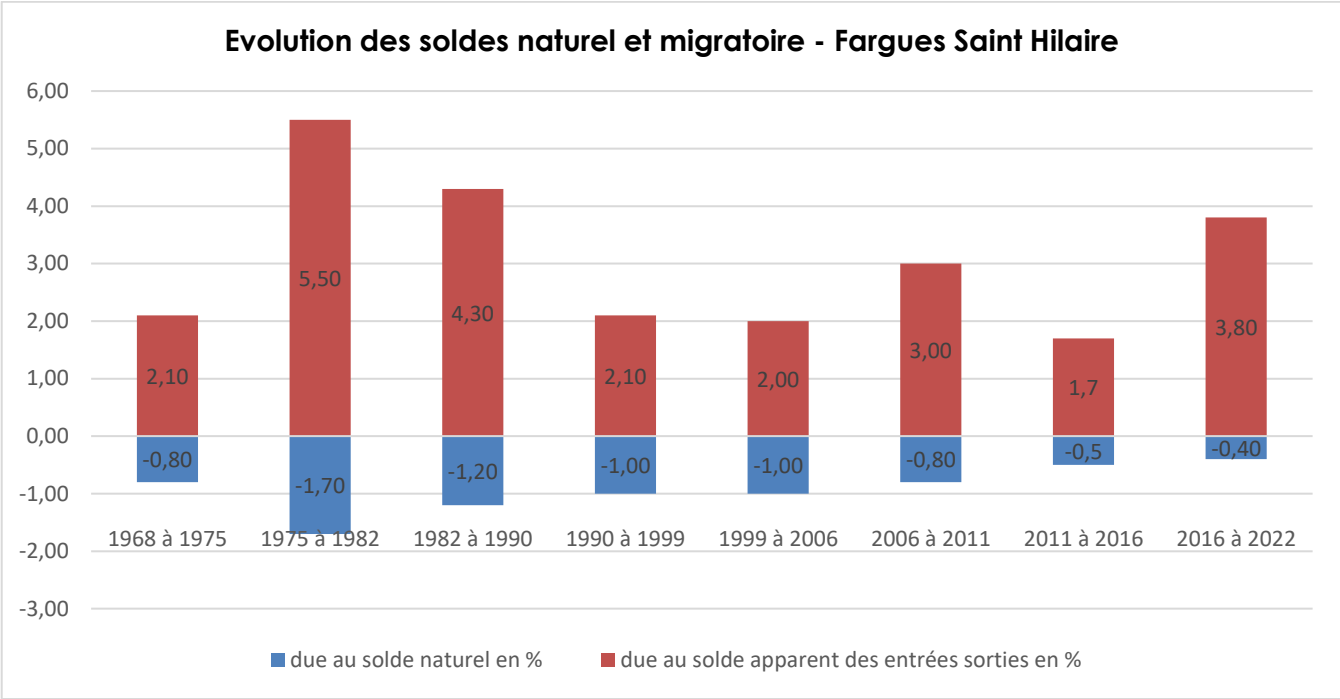
Source : INSEE, Recensements de la population de 1968 à 2022

La situation de Fargues-Saint-Hilaire

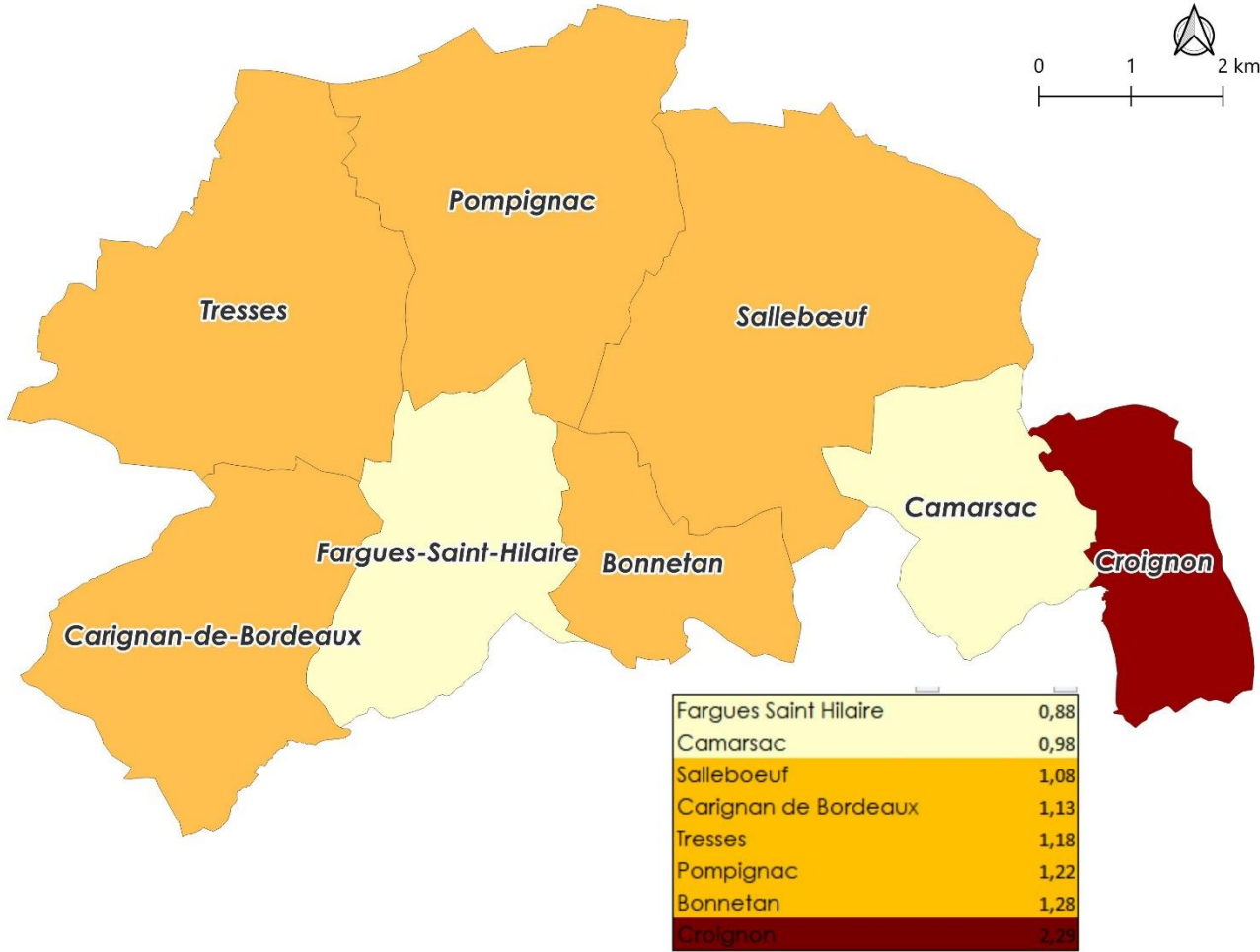
La commune de Fargues-Saint-Hilaire connaît une croissance démographique soutenue, en ligne avec celle observée sur la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais, mais supérieure à la dynamique communautaire.

Sur l'ensemble de la période, cette croissance est essentiellement portée par le solde migratoire, alors que le solde naturel reste continuellement déficitaire.

Cependant, cette attractivité migratoire se heurte à la fragilité liée au vieillissement de la population. En effet, la baisse régulière du solde naturel s'explique par le fait que les apports liés aux nouveaux résidents profitent principalement aux personnes âgées, plutôt qu'aux jeunes ou aux actifs en âge de fonder une famille.



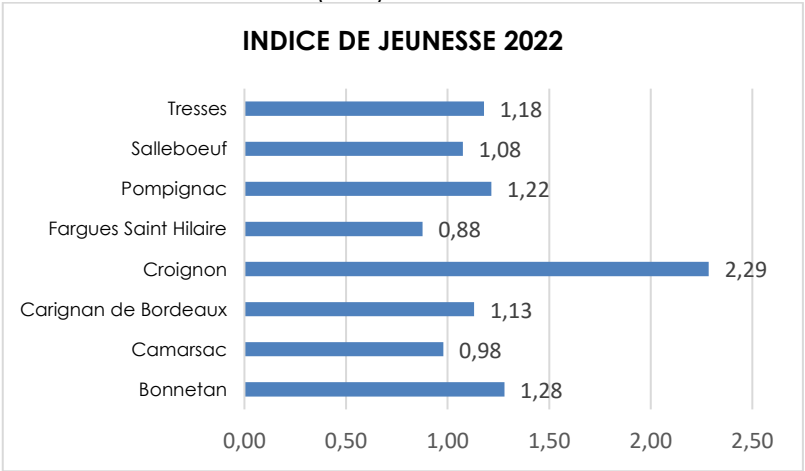
Source : INSEE, Recensements de la population de 1968 à 2022



Source : INSEE, Recensement de la population 2022

I.2.4. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS : UN INDICE DE JEUNESSE ELEVE

L'indice de jeunesse¹ du territoire communautaire, qui s'établissait à 1,17 en 2022, traduit un rapport intergénérationnel relativement élevé, voire très élevé dans certains cas, comme à Croignon. Cette valeur est proche de celle du département de la Gironde (1,14).



Source : INSEE, Recensement de la population 2022

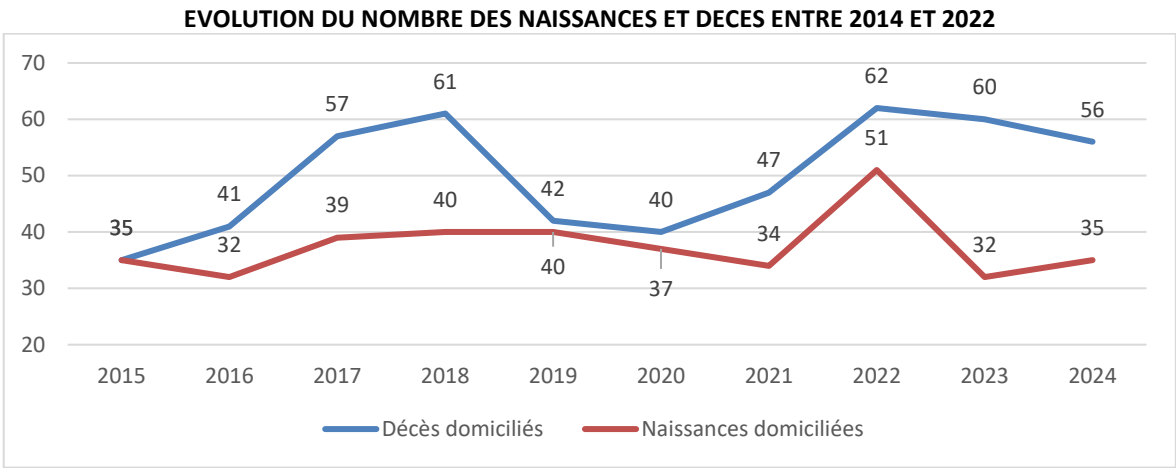
Comme pour les autres indicateurs précédemment évoqués, la Communauté de communes des Coteaux Bordelais se situe dans une position de fort dynamisme, portée par l'influence de la métropole bordelaise.

¹ Indice de jeunesse : rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles de 65 ans et +. Inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa

I.2.5. FARGUES-SAINT-HILAIRE : UNE COMMUNE QUI SE CARACTERISE PAR UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Le rythme de croissance démographique de la commune, en hausse constante et principalement alimenté par le solde migratoire, se traduit surtout par une augmentation des jeunes et des actifs. La situation stratégique de Fargues-Saint-Hilaire, en seconde couronne de Bordeaux, renforce son attrait pour les actifs et les primo-accédants qui recherchent un cadre de vie « rural » tout en bénéficiant de conditions de desserte favorables vers la métropole bordelaise.

Cependant, malgré cette attractivité, la commune présente un indice de jeunesse inférieur à 1, ce qui traduit des difficultés à assurer son renouvellement démographique naturel. Ce constat se confirme par les données sur les naissances et décès : sur la période 2014-2022, la commune a enregistré 375 naissances pour 501 décès, avec une moyenne annuelle d'environ 35 naissances et 56 décès par an.



Source : INSEE, Recensement de la population 2022

I.2.6. UNE TAILLE DES MENAGES EN LEGERE BAISSSE MAIS SUPERIEURE A LA MOYENNE DU DEPARTEMENT

Depuis plusieurs décennies, tant au niveau de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais que de Fargues-Saint-Hilaire, la taille des ménages est en légère baisse.

Ce phénomène n'est pas surprenant : à l'instar du territoire français, la dénatalité et le vieillissement de la population, combinés à la décohabitation, influent sur la densité d'occupation des logements.

La décohabitation se traduit par une diminution constante du nombre moyen d'occupants par logement, liée au départ des jeunes et à l'évolution des familles qui ne souhaitent plus la cohabitation entre plusieurs générations. Depuis 1968, toutes les communes ont enregistré ce phénomène de baisse de la densité d'occupation des logements.

Cependant, depuis une dizaine d'années, le territoire communautaire et la commune de Fargues-Saint-Hilaire résistent mieux à ce phénomène, avec une taille moyenne de ménage de 2,4 personnes, supérieure à la moyenne départementale de la Gironde (2,1 personnes par ménage).**EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 2009 ET 2020**

	2011	2016	2022
Gironde	2,2	2,1	2,1
CDC Les Coteaux Bordelais	2,5	2,4	2,4
Fargues-Saint-Hilaire	2,5	2,5	2.4

Source : INSEE, Recensement de la population 2011 / 2022

I.2.7. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

En matière de politique de développement démographique et urbain, plusieurs orientations sont déclinées dans le D2O :

M4. Conforter des centralités économiques de services dans les cœurs de ville [CES]

Ces polarités urbaines disposent d'une offre de services qui peut être à conforter ou qui est déjà relativement importante. Au regard du développement démographique de ces dernières années, elles peuvent encore franchir un nouveau cap en étoffant les services à la population. L'objectif est aussi de renforcer l'emploi tertiaire au plus près des bassins de vie. Les documents d'urbanisme appliqués à ces polarités doivent faciliter l'accueil d'entre prises dont la clientèle est en priorité com posée des habitants (services de santé, loisirs/ restauration, commerce local spécialisé, etc.), mais aussi d'autres activités pouvant être intégrées dans des tissus urbains constitués (bureaux et petits locaux d'activités à destination des entreprises tertiaires et des activités artisanales), ainsi que des structures permettant le développement et l'ancrage de l'artisanat ou encore des structures économiques avec de nouveaux formats (tiers-lieux, fablabs...).

Ces polarités sont également des sites privilégiés pour l'implantation d'équipements publics de rang supérieur, aussi bien dans les domaines de l'éducation, du sport que de la culture. Ces centralités sont situées sur les axes existants ou à venir du SERM (ou d'un service équivalent) et, à ce titre, le développement d'activités et des flux inhérents est plus soutenable grâce à une accessibilité multimodale renforcée. Ce rôle de structuration économique doit s'accompagner d'un volet logement significatif, **notamment en faveur du logement social**, afin d'offrir aux salariés et aux entreprises des opportunités d'habiter plus près de leurs lieux de travail et ainsi d'éviter d'aggraver la congestion routière. Développer le niveau de service aux personnes et aux entreprises dans les polarités de la seconde couronne permet de compléter l'armature territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise.

R2. Assurer une production de logements à la hauteur des besoins des territoires

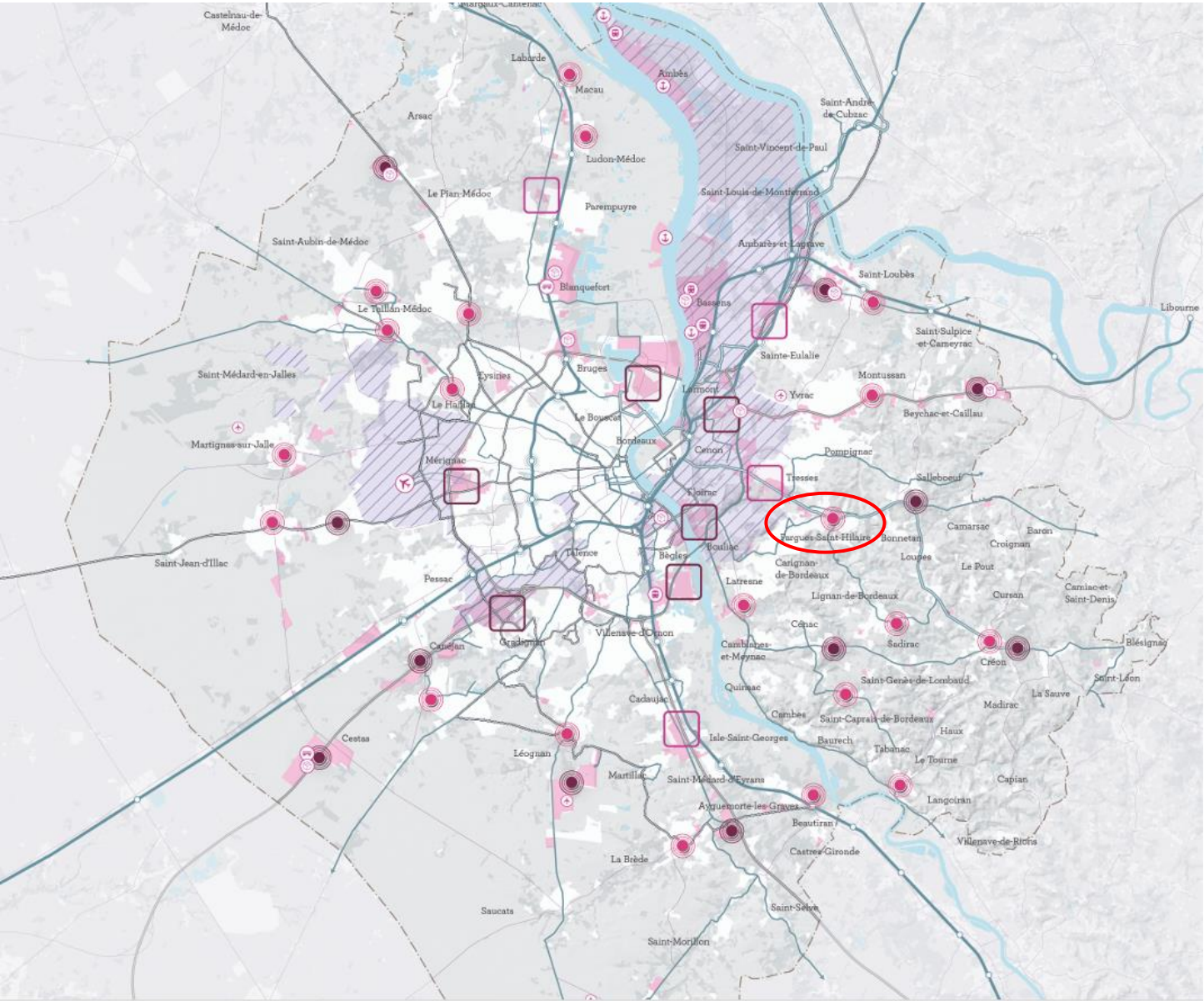
A l'aune des tendances démographiques estimées, les objectifs de production de logements doivent tenir compte à la fois : > du fait que la taille moyenne des ménages se réduit progressivement, et ce en dépit d'un accueil privilégié de familles, > de la nécessité de renouveler en partie le tissu urbain existant, en particulier dans les lieux de projets, > du respect des impératifs liés à la construction de logements sociaux qui concernent un nombre croissant de communes sur l'aire métropolitaine bordelaise. D'adapter les objectifs de production au regard de la spécificité des territoires et des services de centralité (ex: résidences universitaires sociales, habitats jeunes sous toutes ses formes)

A titre indicatif, cette production de logements peut être déclinée à l'échelle des périmètres des intercommunalités. Dans ce cadre, afin d'équilibrer à l'échelle intracommunautaire les conditions de production de logements, les intercommunalités de Médoc Estuaire, Rives de la Laurence, **Coteaux bordelais**, Portes Entre-deux-Mers doivent se doter de Programmes locaux de l'habitat [PLH] qui déclinent quantitative ment et qualitativement le projet porté par le SCoT de l'aire métropolitaine. Ces derniers, ainsi que les documents d'urbanisme locaux, doivent traduire ces objectifs, les décliner dans le temps et à l'échelle communale, voire infra-communale, et indiquer les moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

R5. Garantir la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial

Le maintien voire l'accélération de la production de logements, et notamment de logements sociaux, représente une priorité centrale pour l'aire métropolitaine bordelaise. Les besoins en logements sociaux, tant sur le segment de l'offre locative sociale que sur celui de l'accession abordable, s'expriment de manière importante.

UNE MEILLEURE REPARTITION DES ACTIVITES ET DES EMPLOIS DANS TOUS LES TERRITOIRES



Source : Scot Bioclimatique de l'Aire Métropolitaine Bordelaise arrêté le 16/04/2025

Synthèse de la démographie

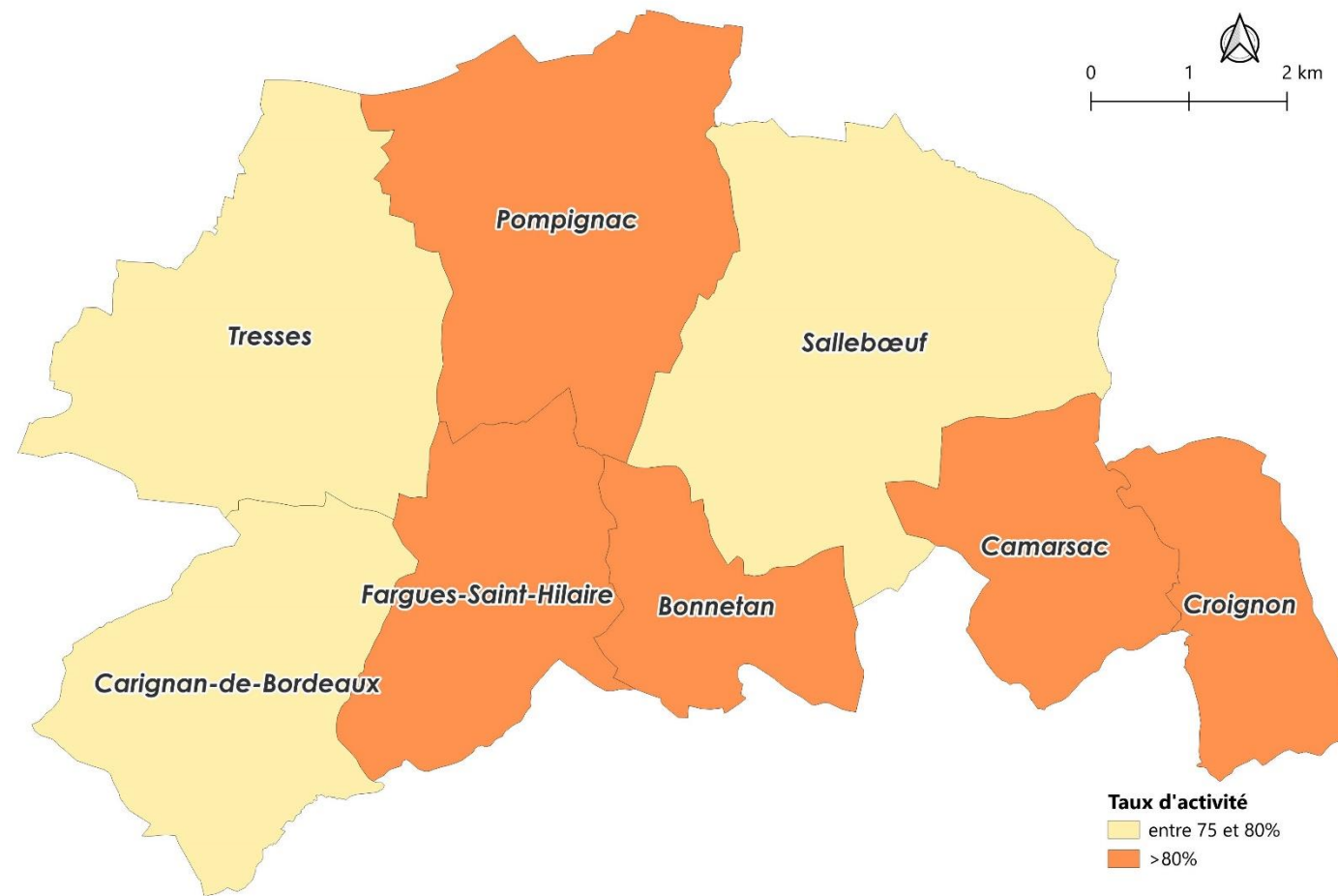
DEMOGRAPHIE Enjeux à relever dans le PLU	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Assurer un rythme de croissance maîtrisé et adapté à la capacité d'accueil du territoire (capacité des équipements, maintien d'un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, ...). ➤ Conforter la croissance démographique actuelle en limitant les variations importantes de population (effet de pic de population) qui ont des effets sur le fonctionnement des équipements (notamment scolaires). ➤ Donner la priorité à l'accueil de nouvelles populations, plus jeune tout en renforçant les secteurs les mieux pourvus en équipements, commerces et services. ➤ Anticiper l'évolution de la composition des ménages sur la demande et l'offre en logements (phénomène de desserrement des ménages, de vieillissement, fragilité économique d'une partie des habitants). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une tendance démographique continuellement en hausse depuis 1968 marqueur d'une attractivité résidentielle. ➤ Une attractivité favorisée par son implantation géographique offrant un cadre de vie agréable à proximité de la Métropole. ➤ Une structure viaire développée permettant de relier la commune aux territoires départemental et métropolitain. ➤ Mise en service de la déviation qui permet d'apaiser le trafic de transit dans le centre-bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une hausse assez importante de la population ces dernières années nécessitant une adaptation du territoire pour l'accueil de ceux-ci corrélé à une pression sur les équipements. ➤ Une croissance démographique fondée davantage sur le migratoire que sur le renouvellement naturel de la population. ➤ Un indice de jeunesse inférieur à 1 qui traduit la fragilité du renouvellement naturel de la population Farguaise. ➤ Un vieillissement de la population qui génère des besoins spécifiques en matière d'équipements et de logements.

I.3. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE

I.3.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS : UN TERRITOIRE ASSEZ ACTIF MAIS FORTEMENT DEPENDANT

En 2022, la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais comptait une population active de 13 282 personnes, soit 1 810 actifs supplémentaires par rapport à 2011, correspondant à une progression de +4,9 % sur la dernière décennie. La répartition géographique de cette population reflète naturellement le poids démographique des communes qui composent le territoire.

TAUX D'ACTIVITE EN 2020 (EN %)



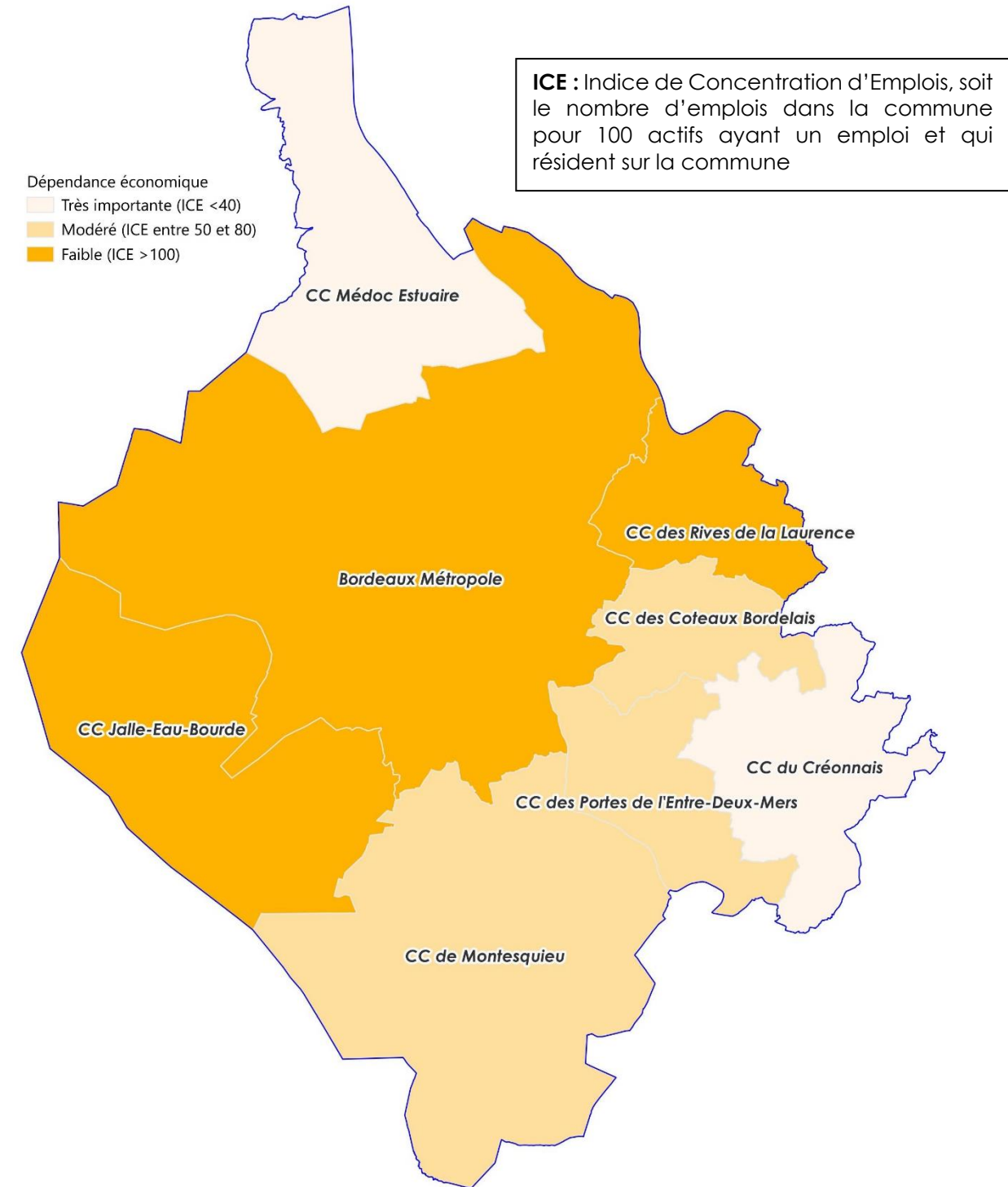
Avec un taux d'activité de 79,7 %, la Communauté de Communes se situe au-dessus des moyennes nationale et départementale (toutes deux équivalentes à 75 %), ce qui en fait un territoire relativement actif, en partie grâce à l'importante offre d'emplois de l'agglomération bordelaise.

La commune de Fargues-Saint-Hilaire a également connu une progression de sa population active. Avec un taux d'activité désormais de 81,4 %, le nombre d'actifs est passé de 1 732 en 2011 à 2 151 en 2022.

Cependant, malgré ce taux d'activité élevé, la proximité immédiate avec l'agglomération bordelaise et les bonnes conditions d'accessibilité entraînent une forte dépendance économique. En effet, l'ensemble des communes du territoire enregistre une migration quotidienne importante des actifs vers les communes de la métropole bordelaise.

EMPLOI ET DEPENDANCE

Part communale des emplois offerts sur l'aire métropolitaine Bordelaise

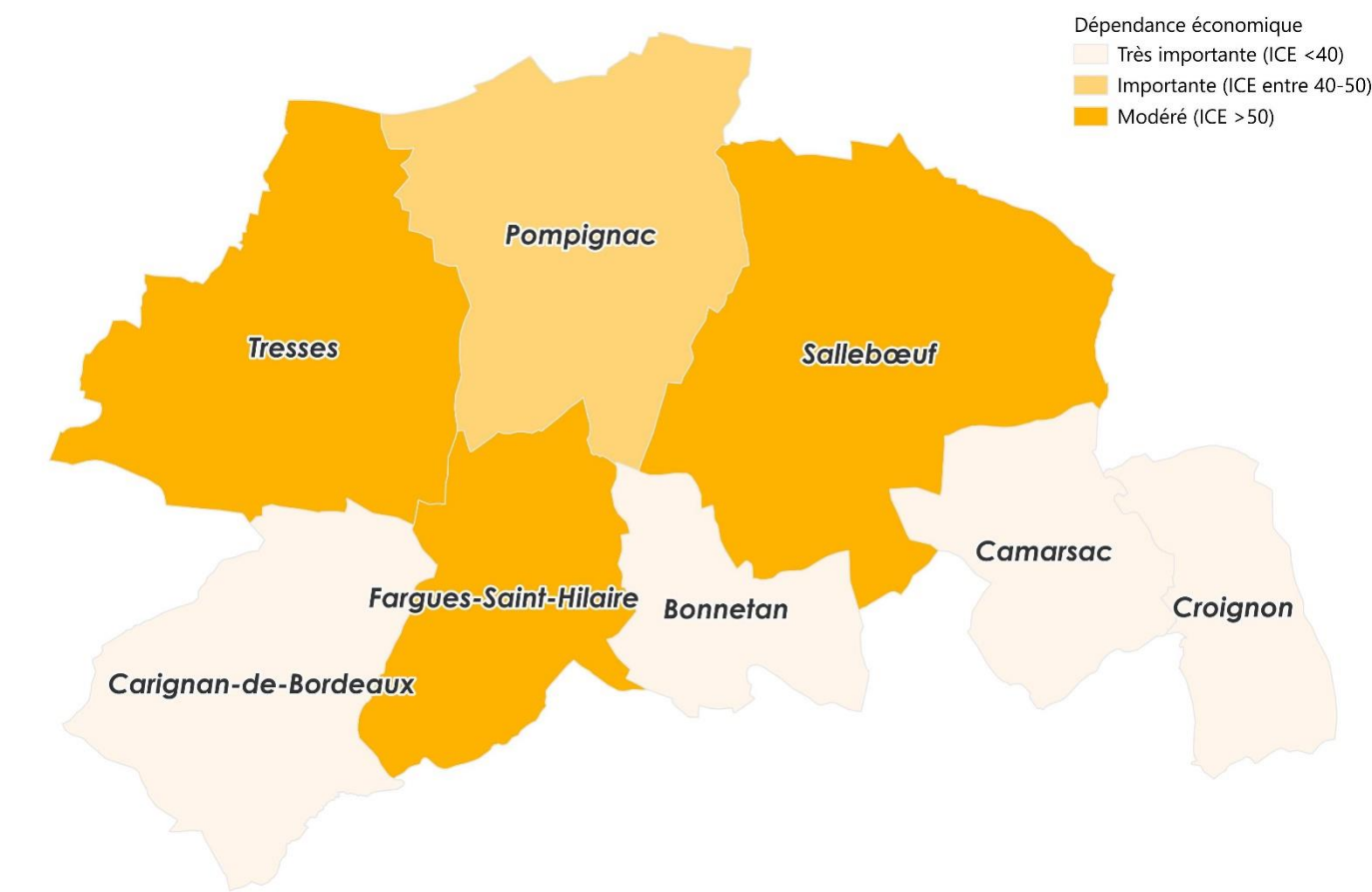


Source : INSEE, Recensement de la population 2022

Le calcul de l'Indice de Concentration des Emplois (ICE) permet d'observer, à l'échelle du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, les différences entre territoires en termes de dépendance économique.

Logiquement, les territoires tels que Bordeaux Métropole présentent une supériorité nette du nombre d'emplois offerts par rapport au nombre d'habitants

Concernant, sur le territoire des Coteaux Bordelais, on observe une relative homogénéité entre les communes en matière de dépendance économique, avec toutefois une indépendance un peu plus marquée pour Tresses, Fargues-Saint-Hilaire et Sallebœuf.



À Fargues-Saint-Hilaire, l'Indice de Concentration d'Emploi (ICE) s'est stabilisé entre 2011 (51,1) et 2022 (51). Par ailleurs, le nombre d'emplois dans la commune a augmenté de 375, pour une population d'actifs résidents de 1 644. Fargues-Saint-Hilaire tend ainsi vers une situation de dépendance économique modérée : la commune renforce progressivement sa capacité à offrir des emplois à ses actifs tout en demeurant partiellement tournée vers les pôles extérieurs.

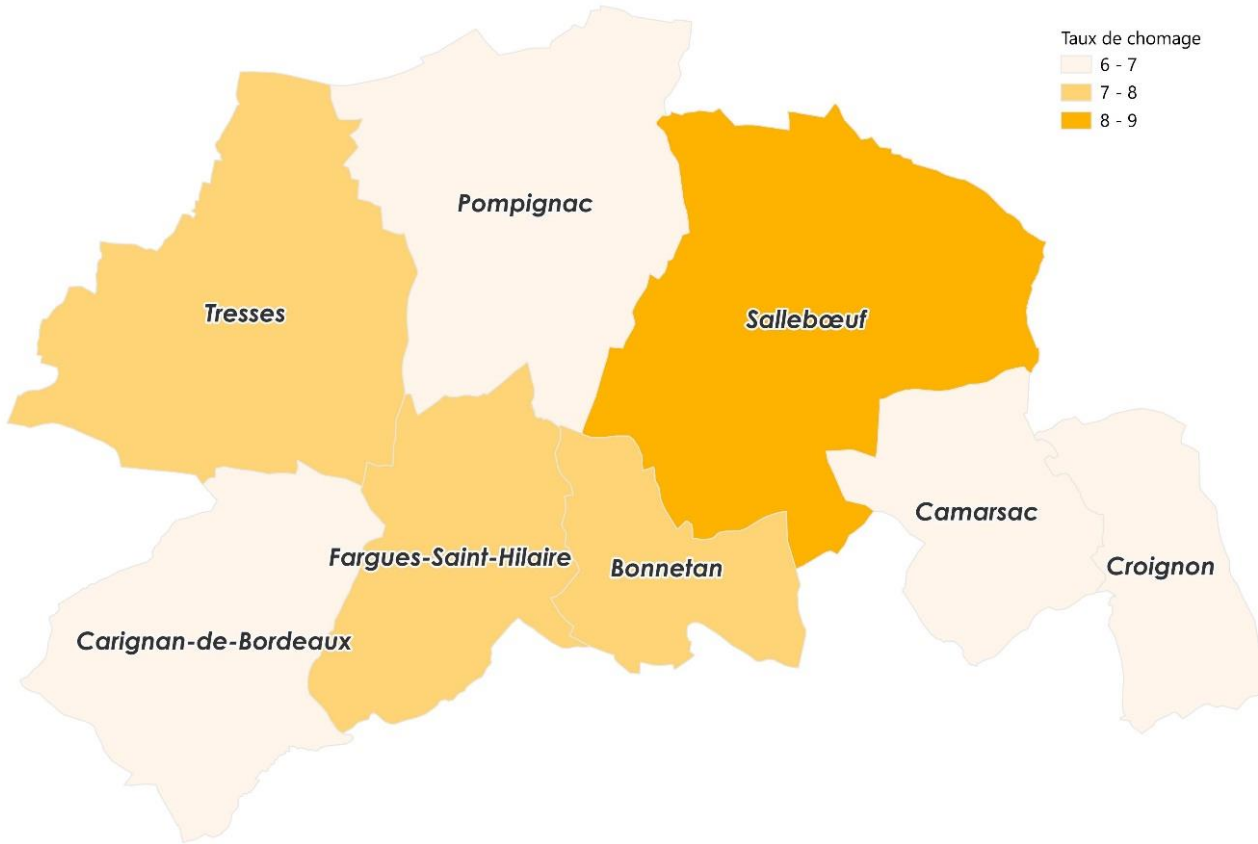
EMP T5 - Emploi et activité sur la commune de Fargues-Saint-Hilaire	2011	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	649	685	839
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 269	1 293	1 644
Indicateur de concentration d'emploi	51,1	52,9	51

Source : INSEE, Recensement de la population 2011 à 2022

I.3.2. UN NIVEAU DE CHOMAGE INFÉRIEUR A CELUI DU DÉPARTEMENT

En 2022, le nombre d'actifs sans emploi au sein de la Communauté de communes des Coteaux Bordelais s'élevait à **774**, soit un taux de chômage de **7,4 %**, inférieur aux moyennes nationale (7,7 %) et départementale (10,6 %). À l'échelle de la Communauté de communes, les taux de chômage restent globalement proches entre les communes, hormis Sallebœuf qui se distingue avec un taux plus élevé, atteignant **9 %**. Avec **7,2 %** de chômeurs en 2022 (soit **126 actifs sans emploi**), Fargues-Saint-Hilaire se situait en dessous de la moyenne communautaire.

Taux de chômage :

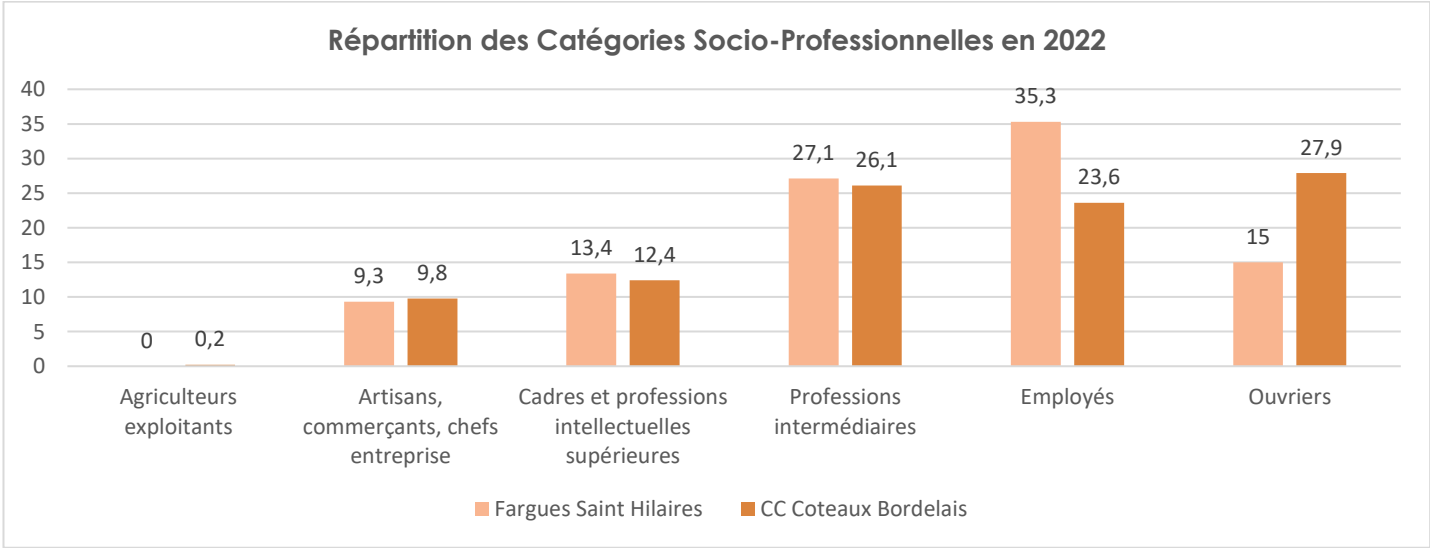


Source : INSEE, Recensement de la population 2022

I.3.3. UNE TENDANCE A LA TERTIARISATION DE LA POPULATION ACTIVE

La population active de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais n'a cessé de croître depuis 1968, avec un taux de croissance annuel moyen relativement soutenu.

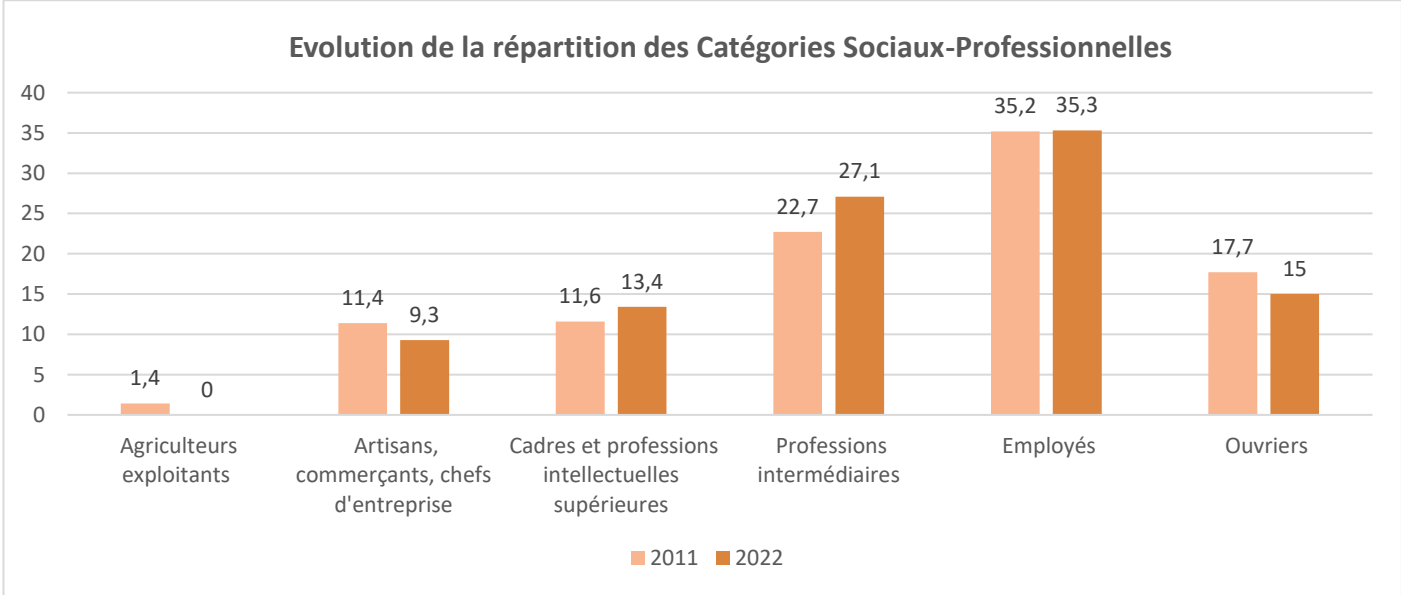
- Cette évolution s'accompagne d'une tendance marquée à la tertiarisation, observable à travers :
- ➔ une faible part d'agriculteurs exploitants, en baisse constante malgré le caractère encore rural du territoire ;
 - ➔ une faible part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise ;
 - ➔ une part croissante des professions intermédiaires et des employés.



Source : INSEE, Recensements de la population 2011.2022

La commune de Fargues-Saint-Hilaire s'inscrit pleinement dans cette dynamique socio-professionnelle. L'augmentation des cadres et professions intermédiaires y compense largement la diminution des agriculteurs, employés et artisans.

À Fargues-Saint-Hilaire, la part du secteur tertiaire représente désormais 44 % des emplois, contre 39 % en 2009. À titre de comparaison, à l'échelle de la Communauté de communes des Coteaux Bordelais, le secteur tertiaire regroupe 68 % des actifs.



Source : INSEE, Recensement de la population 2022

I.3.4. DES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL EN PROGRESSION

La Communauté de Communes des Coteaux Bordelais est caractérisée par un taux d'activité relativement limité car sa proximité avec la métropole bordelaise et les bonnes conditions d'accessibilité vers celle-ci lui confèrent une certaine dépendance économique.

En effet, la majorité des actifs résidents sur le territoire communautaire trouvent leur emploi sur des territoires hors CDC, comme l'indiquent les flux migratoires quotidiens domicile-travail, avec plus de 85% des actifs résidant sur la CDC des Coteaux Bordelais qui quittent quotidiennement leur commune pour aller travailler. En effet, les actifs travaillant dans leur commune de résidence représentent seulement 13% des actifs totaux en 2022.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE

	2011		2022	
	nombre	%	nombre	%
Actifs de la CDC des Coteaux Bordelais travaillant:	8 008	100	9 948	100
dans leur commune de résidence	1 078	14 %	1 250	13 %
dans une autre commune que leur commune de résidence	6 930	86 %	8 697	87 %

Source : INSEE, RGP 2022

La commune de Fargues-Saint-Hilaire n'échappe pas à ce schéma économique, avec une part d'actifs travaillant hors commune de 87 %.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE

	2011		2022	
	nombre	%	nombre	%
Actifs de Fargues-Saint-Hilaire travaillant:	1 268	100 %	1 644	100 %
dans la commune	158	12 %	208	13 %
dans une commune autre que la commune	1 110	88 %	1 436	87 %

Source : INSEE, RGP 2022

I.3.5. **UN TISSU ECONOMIQUE FARGUAIS RELATIVEMENT DEVELOPPE**

Proportionnellement à sa taille démographique, le tissu économique présent sur la commune s'avère relativement bien dimensionné, grâce notamment à l'activité commerciale des châteaux viticoles et une trame plus ténue de micro-entreprises implantées dans le tissu bâti du bourg et ses extensions.

➔ L'offre commerciale et de services de proximité

La commune de Fargues-Saint-Hilaire dispose d'un tissu d'activités artisanales et de commerces/services de proximité assez développé qu'il convient de pérenniser.

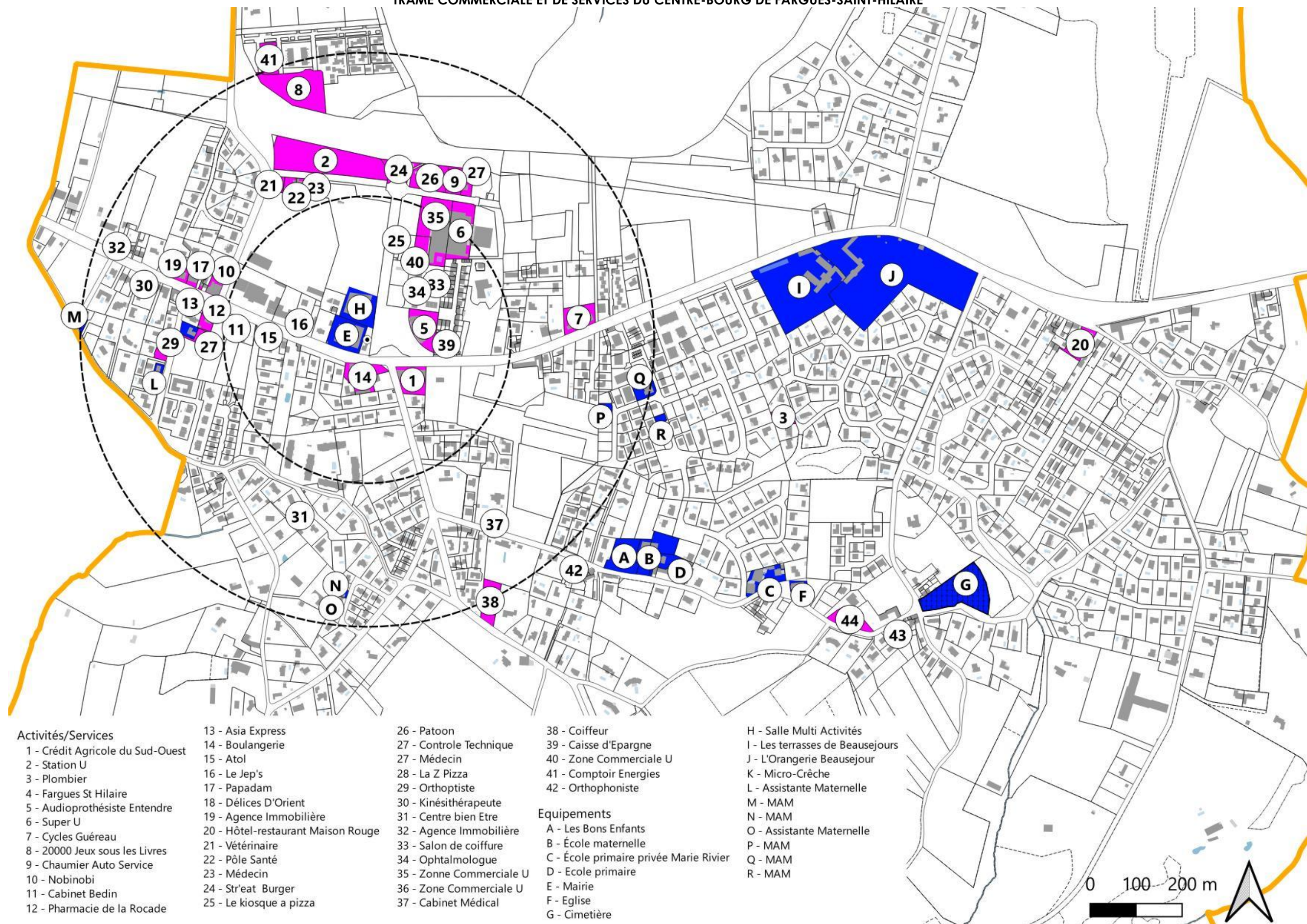
En effet, Fargues-Saint-Hilaire polarise l'essentiel des commerces et services de proximité notamment le long de l'Avenue de l'Entre-Deux-Mers.

La commune dispose par exemple :

- Des commerces de proximités : Hypermarché/ Supérette/ Boulangerie/ Boucherie/ Restaurant/ Garage/ Station-service/ Banque/ La poste/ Coiffeur/ Tabac/ Bars
- Des services de soins : Vétérinaire/ Pharmacie/ Laboratoire d'analyses médicales/ EHPAD/ Médecin/ Dentiste/ Dermatologue/ Ophtalmologue/ ORL/ Sage-femme/
- Des équipements public : Crèche/ Ecole maternelle/primaire publique/ Ecole primaire et collèges privé

Un des enjeux de la révision du PLU consistera, par conséquent, à pérenniser voire à développer ce tissu de commerces et services de proximité. Pour cela, il conviendra de privilégier un développement urbain à proximité, ce qui favorisera les modes de déplacements doux, principaux facteurs pour renforcer l'attractivité du petit commerce de proximité face à la concurrence des grandes enseignes des polarités commerciales voisines .

TRAME COMMERCIALE ET DE SERVICES DU CENTRE-BOURG DE FARGUES-SAINT-HILAIRE

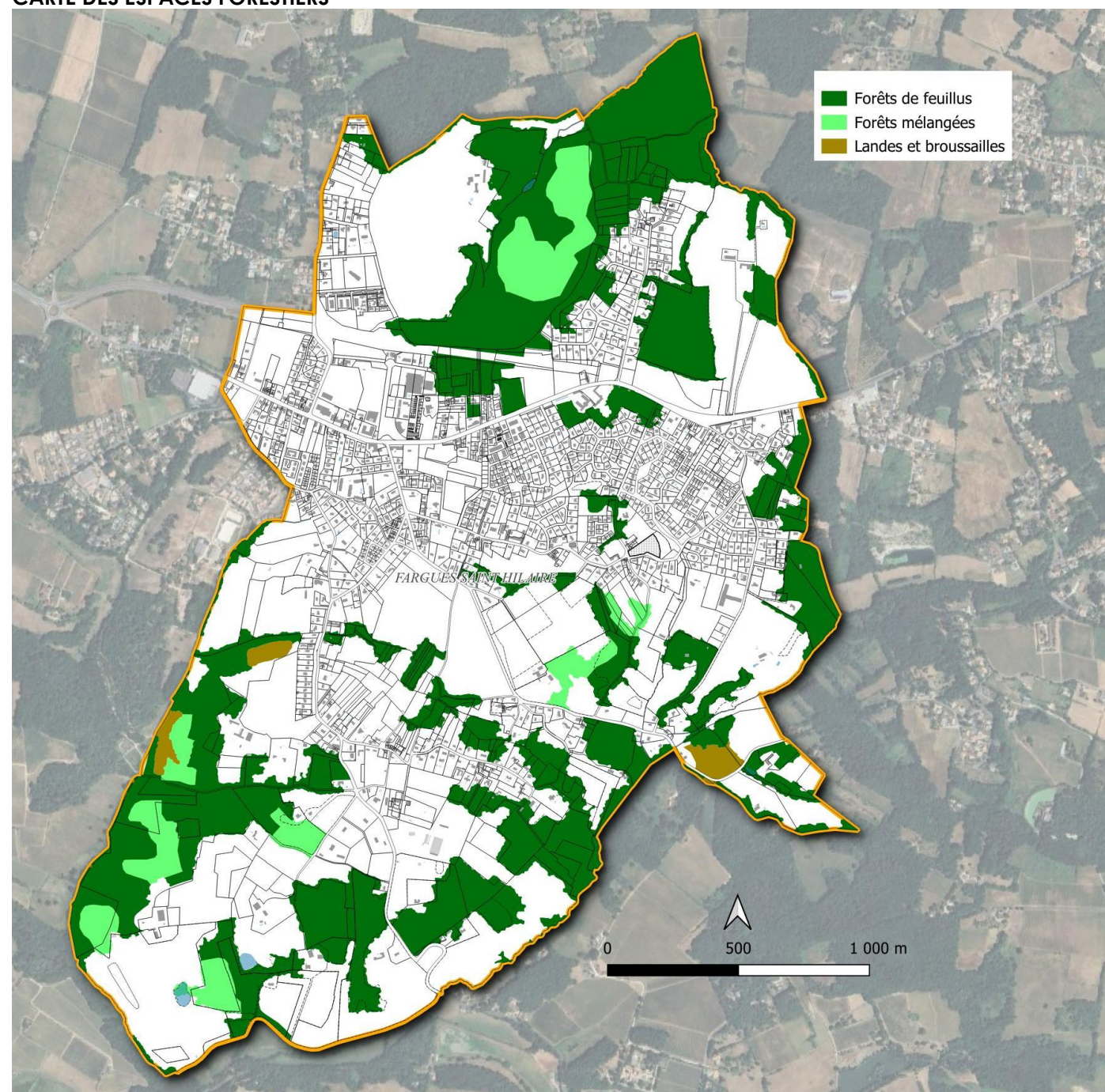


I.3.6. DIAGNOSTIC FORESTIER

Le massif forestier s'étend sur une superficie de 224 ha, soit 32 % du territoire communal, il est majoritairement de statut privé. Il se compose principalement de forêts de feuillus (chênes et autres essences).

- ➔ 190 ha de feuillus,
- ➔ 30 ha de mélangées
- ➔ 4 ha de landes et broussailles

CARTE DES ESPACES FORESTIERS



Source : Référentiel néo-aquitain d'occupation du sol, 2020

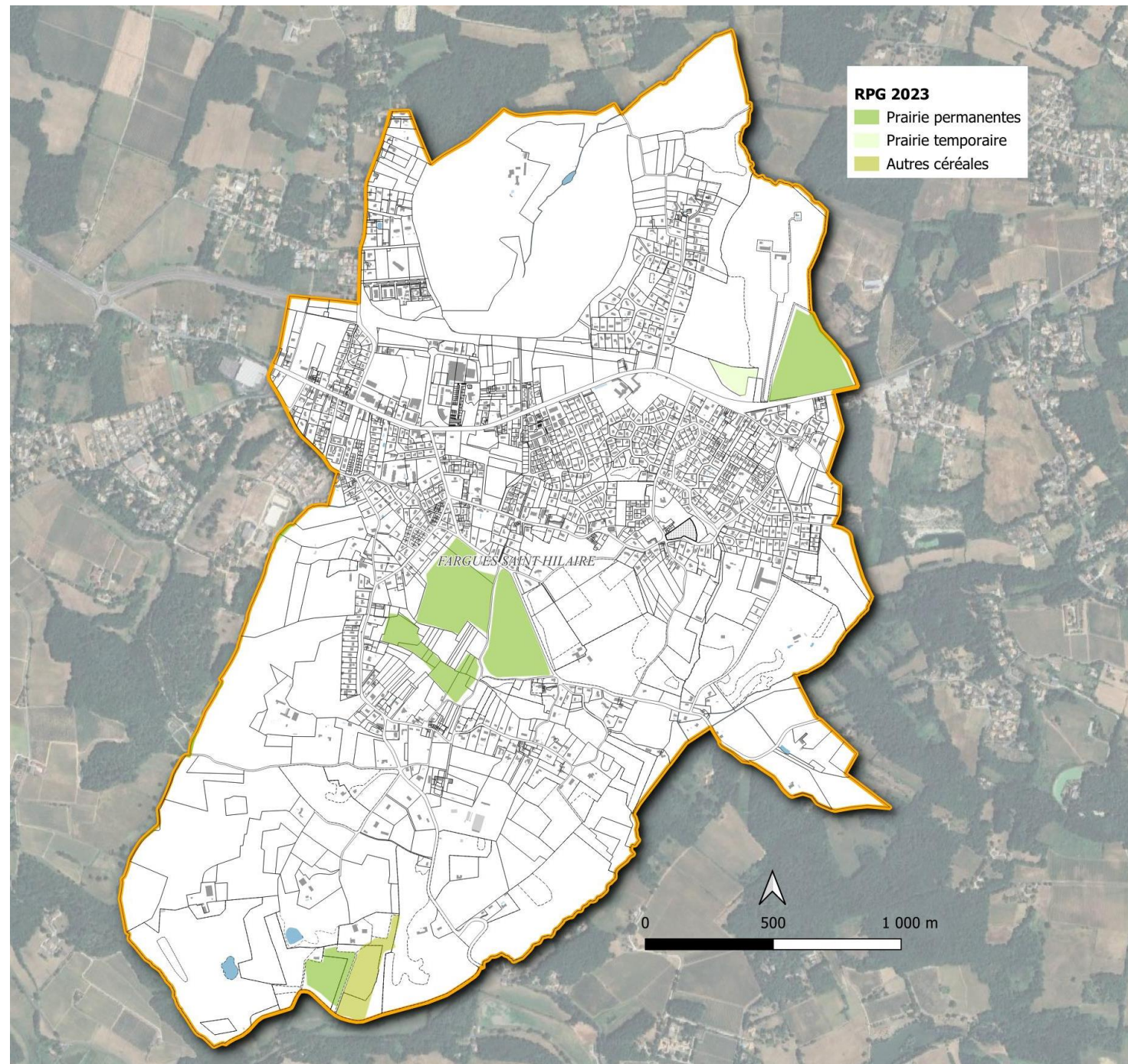
I.3.7. DIAGNOSTIC AGRICOLE

L'emploi agricole au sein de Fargues-Saint-Hilaire ne représente pas une part significative de l'activité économique communale.

Toutefois, selon le recensement parcellaire graphique de 2023, la présence ponctuelle de parcelles en prairie et de cultures céréalières est observée sur le territoire.

Par ailleurs, d'après les données de l'INSEE, aucun exploitant agricole n'est recensé sur la commune lors du dernier recensement. Cette situation peut traduire soit une absence de repreneur et une mise en inactivité de certaines exploitations, soit une exploitation des terres par des agriculteurs non résidents sur la commune.

CARTE DES TYPES DE CULTURE



Source : Enquête agricole, 2024, Registre Parcellaire Graphique 2023

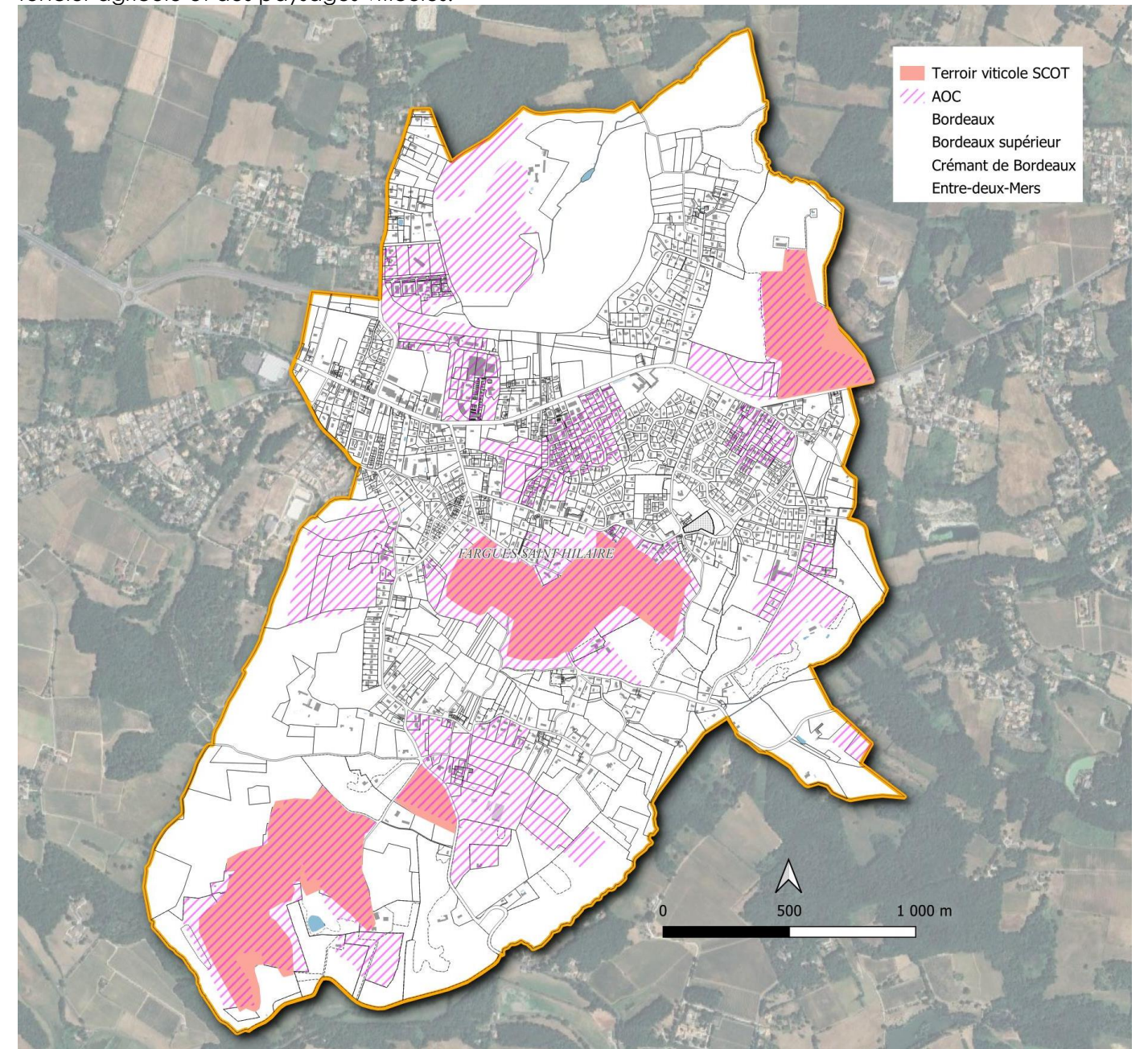
I.3.8. DIAGNOSTIC VITICOLE

Le territoire de Fargues-Saint-Hilaire compte environ 804 hectares d'espaces classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) pour les AOC suivantes :

- ➔ Bordeaux,
- ➔ Bordeaux Supérieur,
- ➔ Crémant de Bordeaux,
- ➔ Entre-deux-Mers.

Ce classement reconnaît la valeur agronomique et paysagère de ces terres, ainsi que leur rôle dans le maintien d'une activité viticole structurante à l'échelle locale.

Aujourd'hui, une partie de ces espaces est toutefois fragilisée, du fait du recul de l'exploitation viticole, de l'apparition de friches ou de pressions foncières liées à l'urbanisation, posant des enjeux de préservation du foncier agricole et des paysages viticoles.



Source : Carte des AOC

CARTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PROTEGES DU SCOT BIOCLIMATIQUE DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en dehors des enveloppes urbaines

-  Préserver les fonctionnalités des sols agricoles, naturels et forestiers (Réf. B1.)
-  Préserver les continuités écologiques et les cœurs de biodiversité (Réf. B2.)
-  Préserver les terroirs viticoles (Réf. B3.)
-  Renforcer la protection des terroirs agricoles et favoriser l'agriculture locale (Réf. B4.)
-  Préserver les milieux forestiers (Réf. B5.)
-  Valoriser les espaces de nature urbains (Réf. B6.)
-  Préserver les espaces de liberté des cours d'eau (Réf. C1.)

Caractérisation des espaces naturels, agricoles et forestiers au sein des enveloppes urbaines

-  ENAF inondables soumis à l'aléa d'inondation fluvio-maritime (Réf. C1.)
-  ENAF situés au sein de la bande tampon de 30 mètres des cours d'eau (Réf. C1.)
-  ENAF de zones humides avérées (Réf. A3.)
-  ENAF soumis aux mouvements de terrain, effondrement de carrières et éboulement de falaises (Réf. C4.)
-  ENAF potentiellement inondables soumis à l'aléa d'inondation fluvio-maritime (Réf. C1.)
-  ENAF situés dans les lits majeurs des Jalles et des Esteys (Réf. C1.)
-  ENAF contribuant à la préservation de la biodiversité et des paysages (Réf. A-B2.)
-  ENAF contribuant à la production agro-alimentaire (Réf. B4.)
-  ENAF contribuant à la santé humaine (Réf. D4.)
-  Reconnaitre les zones préférentielles de renaturation



© SCOT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise - DSDO - Atlas

Cartographies informatives et non exhaustives - échelle 1:50 000

Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise arrêté le 16/04/2025

Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage / CERAG / AmEAU

REVISION DU PLU DE FARGUES-SAINT-HILAIRE
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN – Décembre 2025

DES ESPACES AGRICOLES PROTEGES DANS LE CADRE DU SCOT DE L'AIRe METROPOLITAINE BORDELAISE

B. Préserver les paysages agricoles, naturels et forestiers et restaurer leurs fonctionnalités

B1. Préserver les fonctionnalités des sols agricoles, naturels et forestiers

Les 120 000 hectares du socle agricole, naturel et forestier sont protégés de l'urbanisation (mitage, extension) et doivent être maintenus comme tels dans les documents d'urbanisme locaux. En dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, seuls sont autorisés :

- > les installations liées aux activités agricoles et forestières,
- > les équipements en lien avec les ressources naturelles (eau, énergie, milieux),
- > certains aménagements touristiques ou de loisirs, sous conditions ;
- > les activités industrialo-portuaires, en lien avec le fleuve.

B2. Préserver les continuités écologiques et les cœurs de biodiversité

Le SCoT bioclimatique impose la prise en compte explicite des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme locaux. Elles doivent être:

- > reconnues comme éléments structurants du paysage,
- > classées en zone naturelle ou agricole,
- > localisées comme support des trames vertes et bleues locales.

B3. Préserver les terroirs viticoles et prendre en compte leurs évolutions

Les espaces viticoles protégés sont définis comme zones inconstructibles, réservées exclusivement à l'exploitation agricole. Toute ouverture à l'urbanisation y est proscrite. Cependant, certaines évolutions d'usage sont envisageables, à condition de :

- > ne pas consommer de sols supplémentaires, > respecter les qualités paysagères, agronomiques et écologiques des sites,
- > éviter l'imperméabilisation excessive ou la dénaturation des paysages.

Les projets pouvant impacter ces espaces devront être strictement encadrés, notamment :

- > les projets œnotouristiques avec extensions bâties,
- > les installations de production d'énergies renouvelables.

Les documents d'urbanisme locaux pourront également :

- > inscrire des continuités écologiques et des trames vertes/bleues au sein des espaces viticoles (protégés ou non plantés),
- > préserver la lisibilité des paysages viticoles, en assurant des ouvertures visuelles vers le vignoble, notamment le long des axes routiers principaux.

Enfin, une attention particulière est portée aux lisières viticoles et agricoles, souvent en contact avec les zones urbanisées. Leur transformation peut engendrer des conflits d'usage et des nuisances vis-à-vis de l'activité agricole. Afin d'en limiter les effets, le SCoT recommande :

- > d'aménager une bande de transition boisée, arborée ou de haies entre les espaces bâtis et non bâtis,
- > avec une épaisseur minimale de 20 mètres,
- > dès lors qu'un changement de destination est envisagé dans un document d'urbanisme (extension résidentielle ou économique).

B4. Renforcer la protection des terroirs agricoles et favoriser l'agriculture locale

Avant toute évolution des documents d'urbanisme modifiant la destination des sols, un diagnostic agricole préalable est requis à l'échelle communale ou intercommunale. Lorsque les conditions le permettent, des zones d'activités agricoles peuvent être créées pour :

- > regrouper les bâtiments d'exploitation et mutualiser les équipements,
- > limiter le mitage de l'espace rural,
- > faciliter la transformation, la vente directe et la logistique.

B5. Préserver les milieux forestiers et valoriser leurs fonctionnalités

Ces espaces doivent être exclus de l'urbanisation et inscrits dans les documents d'urbanisme en zone naturelle ou agricole. Seuls sont autorisés :

- > les aménagements liés aux activités agricoles et sylvicoles,
- > la gestion forestière durable,
- > la mise en valeur écologique des milieux naturels.

Toute autre construction ou artificialisation est proscrite, afin de garantir la continuité et les fonctions écologiques des massifs forestiers.

B6. Valoriser les espaces de nature urbains

Les documents d'urbanisme locaux doivent, par leur zonage et leur règlement, permettre la conservation ou la restauration de ces milieux. Seuls sont autorisés :

- > les installations et équipements d'intérêt collectif (transport public, équipements éducatifs, culturels, écologiques...),
- > les jardins familiaux ou les aménagements à vocation récréative, paysagère ou agricole,

B7. Préserver une grande partie d'espaces agricoles naturels et forestiers [ENAF] au sein des enveloppes urbaines.

Dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, une réduction progressive de 50 % de la consommation foncière (référéncée sur la période 2011–2021) a été appliquée. Cette diminution entraîne une baisse des surfaces urbanisables au sein même des enveloppes urbaines, renforçant la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers encore présents dans ces secteurs. (Réf. carte synthèse des volumes par territoire présente dans le document de référence)

EN SYNTHESE SUR L'ECONOMIE

L'augmentation rapide de la population active (+419 actifs en dix ans) et un taux d'activité très élevé (81,4 %) montrent que la commune de Fargues-Saint-Hilaire attire des ménages insérés professionnellement. Cette dynamique renforce le rôle de Fargues comme espace résidentiel privilégié dans la couronne métropolitaine.

La stabilité de l'ICE autour de 51 révèle une capacité locale d'emploi en progression, mais encore insuffisante pour absorber la demande. La commune reste donc intégrée dans une logique de navettes domicile-travail vers la métropole, caractéristique typique des territoires périurbains attractifs.

Avec un taux de chômage inférieur aux références départementales et nationales (7,2 %), Fargues-Saint-Hilaire bénéficie clairement de la proximité du bassin d'emploi bordelais. L'emploi local ne se suffit pas à lui-même, mais l'environnement économique global garantit une insertion professionnelle stable des habitants.

La progression des cadres et professions intermédiaires, combinée au recul des agriculteurs, artisans et employés, témoigne d'une restructuration profonde du profil socio-professionnel. Cette évolution aligne la commune sur les dynamiques métropolitaines et renforce sa fonction résidentielle pour des actifs qualifiés.

Malgré une offre commerciale et de services dense pour une commune de cette taille, la structure économique repose majoritairement sur de petites unités et sur un axe principal (RD936).

Le PLU devra donc sécuriser cette armature économique de proximité, condition essentielle pour réduire à terme la dépendance à la métropole et soutenir un développement plus autonome.

I.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS

I.4.1. RESSOURCES EN EAUX POTABLE

Sur la commune de Fargues-Saint-Hilaire, la production et l'adduction d'eau potable est assuré par le syndicat de Bonnetan. Celui-ci exerce la compétence de production et de distribution d'eau potable sur 14 communes : Beychac-et-Caillau, Bonnetan, Camarsac, Créon, Croignon, Cursan, Fargues-Saint-Hilaire, Le Pout, Lignan-de-Bordeaux, Loupes, Sadirac, Salleboeuf, Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Saint-Genès-de-Lombaud.

Il dessert également quelques abonnés des communes de Baron, d'Izon, de Pompignac et de La Sauve.

Selon le RPQS 2024, le syndicat compte 13 583 abonnés pour un volume facturé de 1 593 503 m3.

L'eau distribuée sur le périmètre syndical provient des forages suivants pour une capacité totale de production de 9 300 m3/j :

Nom	Année de mise en service	Ressource	Traitement	Capacité de production (m3/j)
Montuard - Créon	1967	Eocène Centre	Déferrisation + chloration	900
La Gravette - Salleboeuf	1971			2 400
Rochon 1 et 2 - Le Pout	1991			3 800
Drouillard - St Sulpice et Cameyrac	1969			2 200
TOTAL				9 300 m3/j

L'ensemble des forages dispose d'un périmètre de protection. Il faut noter que le forage de Montuard est utilisé uniquement en secours à cause d'une teneur élevée en fluor. Les volumes annuels maximums autorisés sont détaillé dans le graphique ci-après :

En m3, sur l'année civile	Volume annuel maximum autorisé (m3/an)
Montuard – Créon	207 000
Rochon 1 et 2 – Le Pout	1 377 000
Drouillard – St Sulpice	525 000
La Gravette – Salleboeuf	800 000
Total volumes prélevés autorisés	2 909 000

En plus de ces forages, le syndicat dispose de deux interconnexions avec Arveyres et de SIEA Des portes de l'entre deux mers.

Le tableau ci-après montre les volumes prélevés sur les ouvrages par rapport aux volumes autorisés :

En m3, sur l'année civile	2020	2021	2022	2023	2024	Evolution N/N-1 (%)
Montuard – Créon	15 440	4 478	0	99	3 690	3627%
Rochon 1 et 2 – Le Pout	1 247 668	1 299 651	1 222 350	1 216 385	1 299 819	6,86%
Drouillard – St Sulpice	577 378	47 5379	506 106	469 272	480 367	2,36%
La Gravette – Salleboeuf	740 458	658 588	729 275	660 177	732 399	10,94%
Total volumes prélevés	2 580 944	2 438 096	2 457 731	2 345 834	2 516 275	7,26%

On peut constater que le syndicat ne dépasse pas ces prélèvements, mais atteint 86 % de la capacité de ces ouvrages de production.

Le réseau du syndicat de Bonnetan est d'une longueur de 396 794 ml. Les canalisations du réseau sont principalement en PVC (76,54 %) et en fonte (21.76 %) avec pour 76,20 % du réseau posé entre 1980 et 1989.

Le tableau ci-après montre l'évolution des volumes et rendement du réseau de ces dernières années :

En m3, sur l'année civile	2021	2022	2023	2024	Evolution N/N-1 (%)
Volumes produits	2 402 979	2 421 930	2 312 458	2 470 368	6,8%
+ Volumes importés	62 122	76 118	74 326	91 503	23,1%
- volumes exportés	861	20 328	20 157	17 414	-13,6%
= Volumes mis en distribution (A)	2 464 240	2 477 720	2 366 627	2 544 457	7,5%
Volumes comptabilisés	1 636 623	1 666 019	1 630 308	1 643 776	0,8%
+ Consommation sans comptage estimée	29 891	22 700	22 700	22 700	-
+ Volumes de service	46 062	9 950	9 974	14 451	44,9%
= Volumes consommés autorisés (B)	1 712 576	1 698 669	1 662 982	1 680 927	1,1%
Volumes de pertes (A-B)	751 664	779 051	703 645	863 530	22,7%
Indice linéaire de consommation (m³/jour/km)	12	11,87	11,51	11,63	1,0%
Indice linéaire des volumes non comptés (m³/jour/km)	5,73	5,60	5,03	6,17	22,5%
Indice linéaire de pertes (m³/jour/km)	5,2	5,38	4,81	5,91	22,9%
Rendement du réseau	69,50%	68,81%	70,52%	66,29%	-6,0%
Rendement primaire	-	67,24%	68,89%	64,60%	-6,22%

On peut constater une baisse du rendement en 2024 principalement une année particulièrement pluvieuse ayant un impact négatif sur les sols argileux et donc sur les réseaux.

Pour améliorer ce rendement, le syndicat réalise de nombreuses opérations de renouvellement de réseaux pour atteindre un taux de renouvellement moyen sur 5 ans de 1,01 % comme le montre le tableau ci-après :

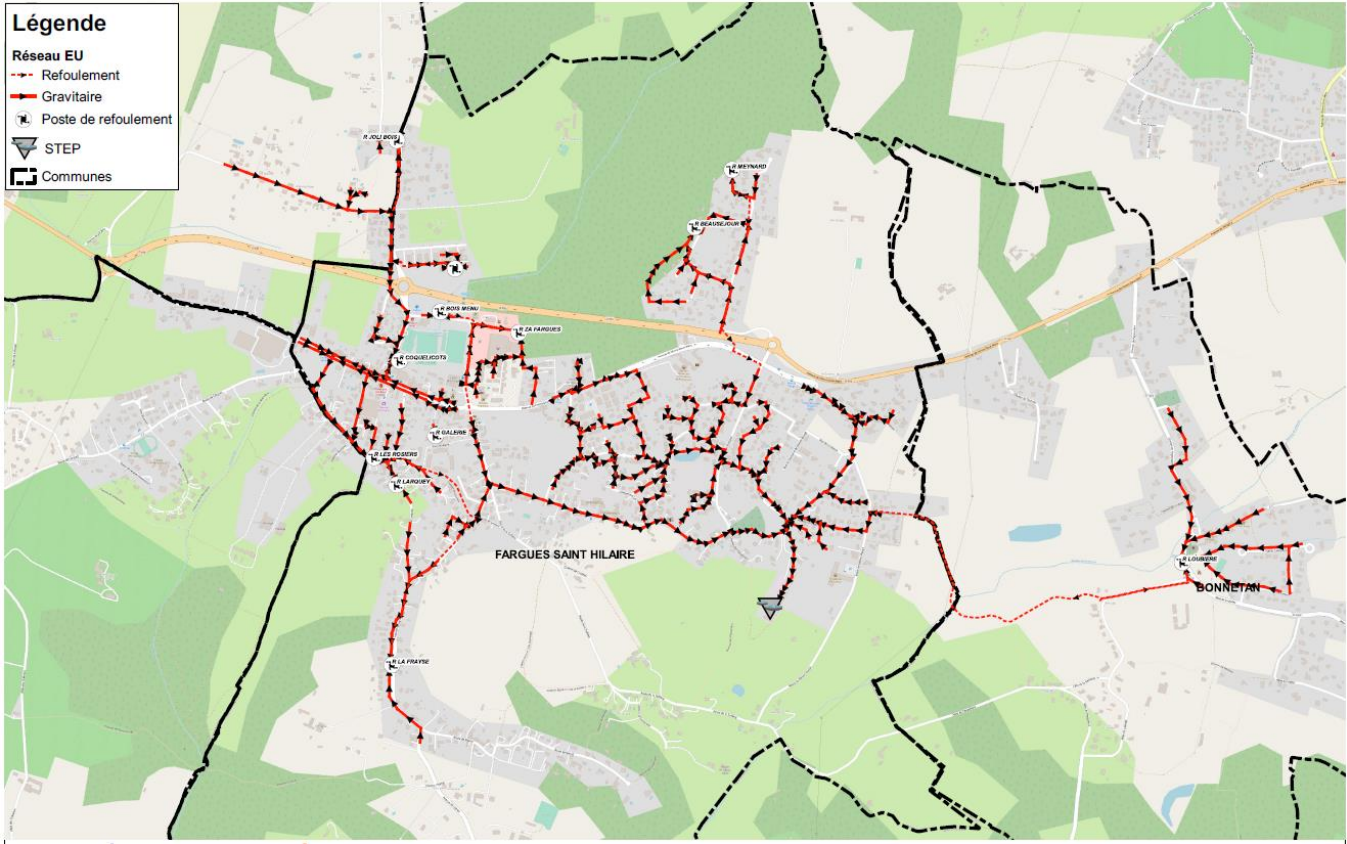
Renouvellement des canalisations	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Longueur de canalisations renouvelées (ml)	2 823	3 257	5 674	5 460	2 807	2 565
Cumul sur 5 ans (ml)	13 623	16 875	19 236	20 171	20 021	20 279
Taux moyen de renouvellement sur 5 ans	0,72%	0,85%	0,97%	1,02%	1,00%	1,01%

De 2021 à 2024, l'investissement annuel moyen est de 1 734 970 €H.T. avec un investissement de 2 592 738 € H.T. en 2024. Cette politique de renouvellement de réseau ambitieuse permettra d'absorber l'évolution de la population.

I.4.2. ASSAINISSEMENT DE EAUX USEES

La commune de Fargues Saint-Hilaire possède une station d'épuration d'une capacité de 5 000 EH mise en service en 2011. Cet ouvrage de traitement traite les eaux usées de Fargues-saint-hilaires et de quelque abonnée de Carignan-de-bordeaux et Tresses.

La carte ci-après montre l'étalement du réseau d'assainissement :



Selon le rapport du délégataire 2023, la charge organique en entré de station d'épuration est de 3 067 EH pour 1 261 abonnés soit 61 % de sa capacité nominale. Les performances épuration sont conforme à l'arrêté préfectoral.

En 2023, 31 déversements en tête de station ont été comptabilisés, tous survenus en temps de pluies. Ces débordements représentent en volume de 8 423 m3. Il faut prendre en compte la pluviométrie externe de la fin d'année 2023 dans l'analyse des débordements. La commune possède un schéma directeur d'assainissement datant de 2022 ciblant les zones où le réseau présente des sensibilités particulières aux eaux parasites.

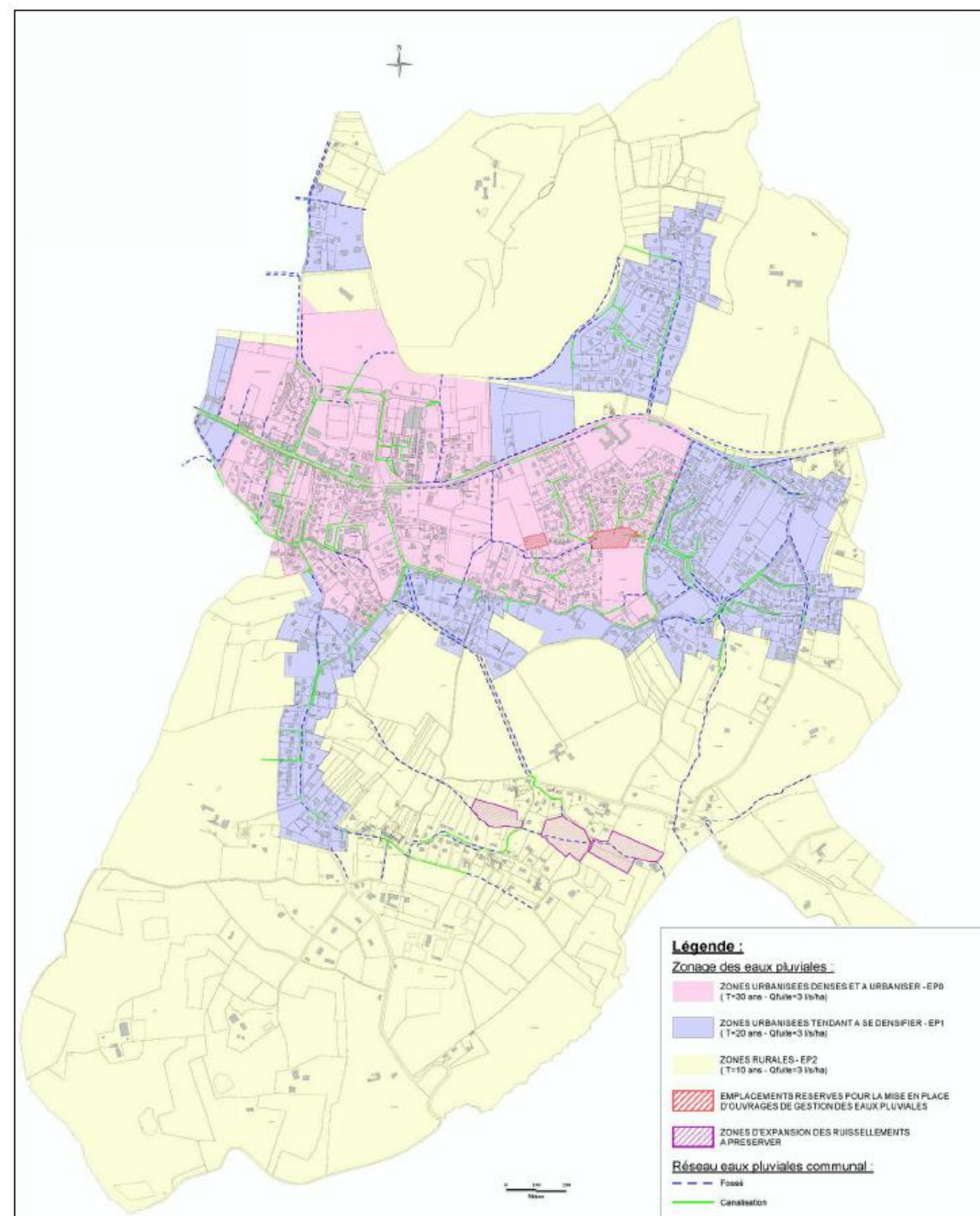
Ces données montre que le système d'assainissement de la commune de Fargues-Saint-Hilaire est en capacité de recevoir une pollution organique supplémentaire liée au développement communal

I.4.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La commune a réalisé en 2013 un schéma directeur de gestion des eaux pluviales définissant :

- Le réseau d'eau pluviale
- Les zones où il est nécessaire de réguler les eaux pluviales et pour quelle occurrence
- Les parcelles où l'installation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales permettrait de réduire les débordements et l'impact sur le milieu naturel
- Les zones d'extension de crues à protéger

La cartographie ci-contre montre les éléments à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU communale.



I.4.4. LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI)

Le Maire, détenteur des pouvoirs de police spéciale de DECI, est chargé :

- o d'analyser les risques,
- o de planifier l'implantation des moyens de DECI adaptés,
- o d'assurer, dans le temps, leur maintien en condition opérationnelle (contrôle et maintenance),
- o d'informer le SDIS pour toute création / indisponibilité de Points d'Eau Incendie (P.E.I.)

Le Service Départemental d'incendie et de Secours : Utilisateur de la DECI dans le cadre de ses missions de secours, doit avoir une connaissance précise de ces équipements par des reconnaissances opérationnelles.

Le principe voulu par le législateur est de mettre fin au dimensionnement unique et standardisé imposé par l'ancienne réglementation (circulaires de 7 957 et 7 957) ; dorénavant les exigences en matière de débit, de volume d'eau et de distance d'implantation sont proportionnées aux enjeux à défendre selon 5 niveaux de risque.

Les règles sont allégées pour les zones rurales, l'habitat diffus et les constructions isolées avec la création du risque faible et très faible :

- débit des poteaux ou des bouches incendie : 30 m3/h,
- volume des réserves : 30 m3,
- distance d'implantation : entre 200 et 400 m.

ENJEUX RELEVANT DU RISQUE COURANT							
Niveau de risque	Cas	Enjeux	Débit d'eau m³/h	Durée de référence du sinistre (en heure)	Volume d'eau total (en m³)	Distance maximale du 1 ^{er} PEI à l'entrée du bâti (en mètre)	Réseau d'eau sous pression
TRES FAIBLE	1	Habitat diffus Habitations de la 1 ^{ère} famille (2), habitat individuel isolé ou jumelé	30	1	30	400	
		Surface de plancher cumulée < 250 m²					
	2	Hangars agricoles isolés < 1 000 m²	30	1	30	400	
	3	Établissements soumis au Code du travail Surface de plancher cumulée < 250 m²	30	1	30	400	
FAIBLE	4	ERP < 250 m³ hors locaux à sommeil	30	1	30	400	
	5	250 m³ < Exploitations agricoles < 1 000 m³ (lieu de vie + exploitation)	30	1	30	200	
	6	Aire d'accueil et de grand passage, camping (tentes mobilhomes), parcs résidentiels de loisirs (PRL)	30	1	30	1 PEI à l'entrée 1 PEI par tranche de 250 emplacements ou 3 ha	
	7	Projet d'habitat groupé (lotissement) Surface de plancher cumulée des habitations < 250 m²	30	1	30	200 (1)	Prioritairement
ORDINAIRE	8	Habitations en bande :R+1 (2)	60	2	120	200	
	9	Habitations de la 1 ^{ère} famille > 250 m³, 2 ^{ème} et 3 ^{ème} famille (2)	60	2	120	200 ou 60 si colonne sèche	Prioritairement
	10	Bâtiments historiques, grandes demeures, surface de plancher cumulée < 1 000 m²	60	2	120	200	
	11	Établissements soumis au Code du travail 250 m³ < Surface non recoupée < 500 m³	60	2	120	200	
IMPORTANT	12	Zones d'activités (hors zones industrielles)	120	2	240	200	Prioritairement
	13	Habitations 4 ^{ème} famille (2)	120	2	240	60	Obligatoirement
	14	IGH	120	2	240	60	Obligatoirement
TRES IMPORTANT	15	Zones Industrielles	180	2	360	200	Prioritairement
		ERP > 250 m³ ou toute surface avec locaux à sommeil	Grille D9 adaptée (voir page suivante)				

(1) : Pour les lotissements le calcul de la distance du PEI est précisé chapitre III, paragraphe F. 2.
(2) : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

I.4.5. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

La commune de Fargues-Saint-Hilaire dispose de plusieurs équipements publics. Du fait de son essor démographique, la commune a développé progressivement une offre adaptée à ses besoins en matière d'équipements administratifs, sportifs, de loisirs et tout particulièrement scolaires.

➤ Equipements administratifs, sportifs, culturels et de loisirs :

Fargues Saint-Hilaire est riche d'un grand nombre d'infrastructures sportives :

- Une salle multi-activités « le carré des forges » aux normes des sports en salle
- Tennis de table
- Salle de musculation
- Terrains de Foot
- Terrain de pétanque
- Tennis couvert et terrains extérieurs
- Salle de Judo
- Terrain multi sports

Il existe sur la commune :

- Une trentaine d'associations sportives, culturels et de loisirs : chasse, VTT, musique, théâtre, football, danse, 3^{ème} âge, patrimoine, comité des fêtes, etc.
- Une bibliothèque située dans le bâtiment de l'hôtel de ville, qui pratique le prêt de livres, organise des leçons d'informatique, des conférences, des rencontres avec des experts sur la nature et l'environnement, des expositions pour les enfants des écoles...

La commune ne projette aucun nouvel équipement public.

➤ Les équipements scolaires et parascolaires

La petite enfance :

La gestion de l'accueil de la petite enfance sur le territoire intercommunal est déléguée à la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais. Elle veille à une répartition harmonieuse et égalitaire des enfants du territoire sur les 4 structures multi-accueils existantes.

Une centaine de place sont à la disposition des familles dans les crèches suivantes :

- Petit prince à Carignan-de-Bordeaux
- Les bons enfants à Fargues Saint-Hilaire
- Capucine à Salleboeuf
- Vertelune à Tresses

La commune bénéficie par ailleurs du réseau assistantes maternelles (RAM).

Enseignement maternelle et élémentaire :

La commune possède un groupe scolaire, situé dans le bourg de Saint-Hilaire à côté de l'église, composé d'une école maternelle et d'une école élémentaire d'une capacité de 305 élèves.

Le groupe scolaire se compose actuellement de 11 classes, 7 en élémentaire et 4 en maternelle. L'évolution des effectifs scolaires sur les 5 dernières rentrées est la suivante :

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES						
		2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Maternelle	effectif	102	115	109	120	109
	Classes	4	4	4	4	4
élémentaire	effectif	171	182	193	194	196
	Classes	7	7	7	7	7

La commune de Fargues-Saint-Hillaire accueille par ailleurs 2 écoles primaires privées :

- L'éclosion des fleurs (75 élèves)
- Marie Rivier (230 élèves)

Au regard de l'évolution des effectifs scolaires de ces dernières et des objectifs de rattrapage du déficit de logements sociaux à intégrer ces prochaines années, la commune envisage de réaliser un nouveau groupe scolaire.

Ce nouveau groupe scolaire pourrait être réalisé sur le site de l'actuelle pleine des sports. Cela implique de créer une nouvelle plaine des sports adaptée aux besoins actuels.

Enseignement secondaire :

Les établissements d'enseignement secondaire (collège, lycée général et professionnel) se trouvent sur la métropole bordelaise et sont aisément accessibles par les transports en commun. Un ramassage scolaire assure la desserte des établissements ;

Les collèges et lycées de la métropole bordelaise peuvent être rejoints par le service de ramassage scolaire Trans'Gironde.

I.4.6. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

Les activités humaines sont également sources de production de déchets susceptibles de présenter une incidence sur la qualité des milieux naturels.

Principes et objectifs nationaux

La politique en matière de gestion des déchets repose sur un principe de responsabilité qui implique que leur élimination repose sur ceux qui les produisent. Ainsi chaque catégorie d'acteurs est concernée : les entreprises pour les déchets industriels, les collectivités pour les déchets ménagers et assimilés.

La législation repose également, sur un principe de prévention qui vise à réduire la production de déchets : la politique nationale, fixée par la LOI n°2015-992 du 17 août 2015, relative la transition énergétique pour la croissance verte, établit des objectifs quantitatifs (Article L 541-1, code de l'environnement) :

- Réduire de 10 % des volumes déchets ménagers et assimilés en 2020 par rapport à 1990 et réduire les volumes de déchets d'activités économiques par unité de valeur produite, notamment par le secteur du bâtiment et des travaux publics (...) ;
- Augmenter la quantité de déchets faisant l'objet d'une valorisation sous forme de matière, notamment organique, en orientant vers ces filières de valorisation, respectivement, 55 % en 2020 et 65 % en 2025 de la masse des déchets non dangereux non inertes. A cet effet, le service public de gestion des déchets doit développer le tri à la source des déchets organiques (...).

La collecte et le traitement des déchets

La collecte des déchets sur le territoire est effectuée par le SEMOCTOM de l'Entre-Deux-Mers¹. Le traitement est assuré par un prestataire privé.

Les Ordures Ménagères Résiduelles qui constituent la part non recyclable et non valorisable des déchets ménagers (principalement emballages non recyclables, poussières, débris de verre ou vaisselles). Elles sont collectées en porte à porte ou en points de regroupement, réalisée à 82% en régie sur le territoire. Une fois collectées, les ordures ménagères résiduelles sont acheminées vers Saint-Léon puis au centre d'incinération de Bègles et Cenon.

Les ordures ménagères résiduelles sont en baisse sur le territoire et estimée à 198kg/an/habitant soit près de 22 627 tonnes d'ordures ménagères traitées en 2022.

Les ordures ménagères dites « assimilées » (celle non produite par les ménages mais qui présentent les mêmes caractéristiques sont collectées de la même manière que ceux des ménages).

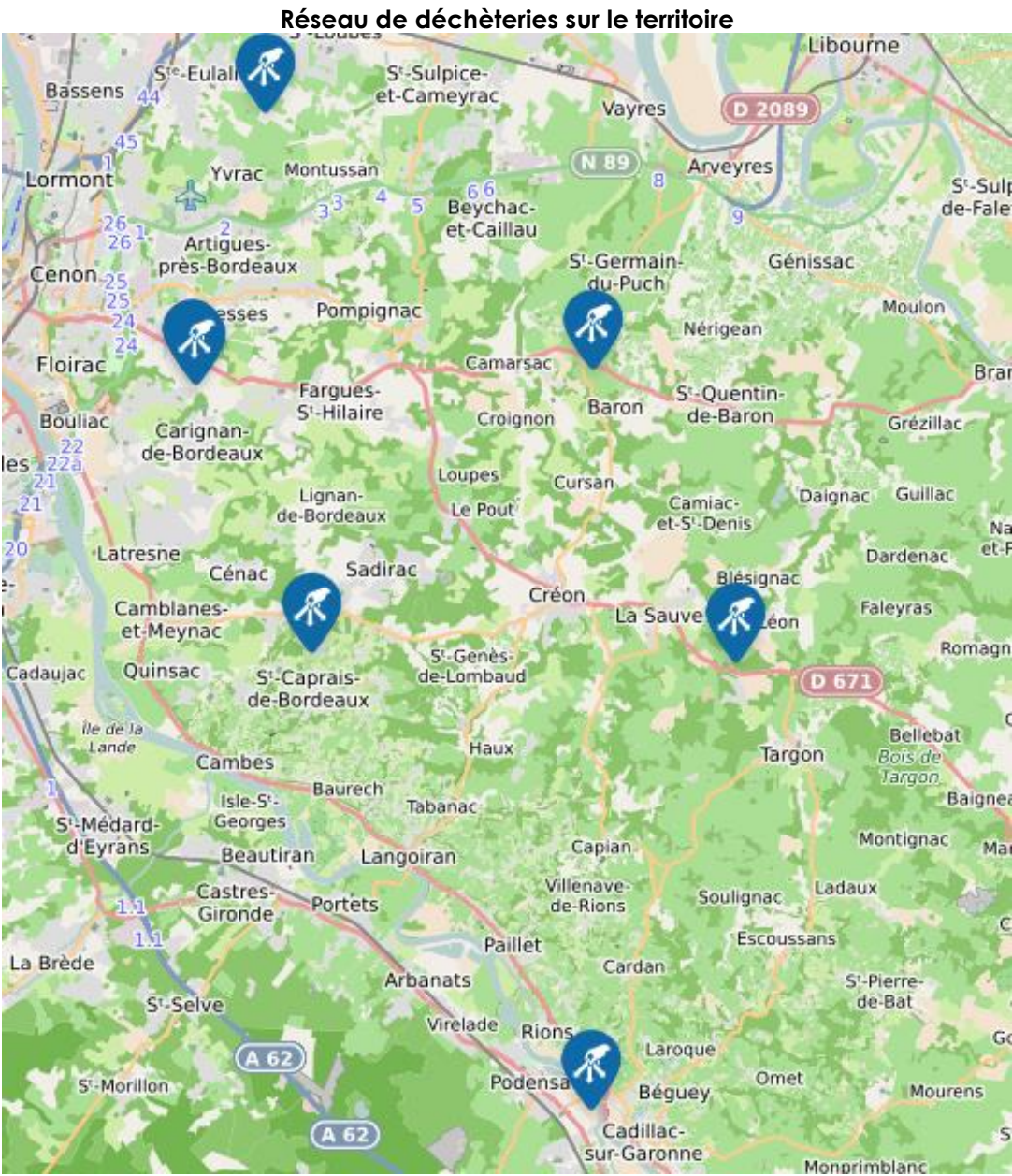
Les recyclables (hors verre) collectés en porte à porte (et quelques bornes d'apport volontaire) et triés, ont connu une baisse assez importante : -2.40% entre 2022 et 2021. Le ratio par habitant baisse également passant de 58kg/hab. à 56kg/habitant (soit près de -3.6%). La qualité du tri quant à elle s'est améliorée par rapport à 2021, le taux est passé de 22% à 20% en 2022. Les communes de La Sauve et Baron disposent de plateformes de recyclage.

Les biodéchets apparaissent dans les flux collectés depuis 2020. Chaque commune des Coteaux Bordelais dispose au moins d'un point de collecte pour les déchets alimentaires. Une fois collectés, les déchets alimentaires sont transférés du site de Saint-Léon sur la plateforme de compostage de Saint-Denis-de-Pile (SMICVAL). Ils font l'objet d'une valorisation organique produisant du compost utilisable en Agriculture Biologique. 32.5% des foyers du SEMOCTOM sont équipés d'un bac de compost en 2022. Cette démarche mise en place depuis 2006 bénéficie à 15 806 foyers et a permis en 2022 de détourner 2 150 tonnes de matières organiques.

¹ Le SEMOCTOM, Syndicat de l'Entre-Deux-Mers Ouest pour la collecte et le Traitement des Ordures Ménagères est composé de 85 communes réparties sur 7 Communautés de Communes et une communauté d'agglomération.

La collecte du verre est principalement réalisée en apport volontaire.

Parmi les 6 déchèteries du territoire du SEMOCTOM, seule la commune de Saint-Léon accueille ce type d'équipement. Les déchèteries de Saint-Germain du Puch et Saint-Caprais-de-Bordeaux constituent des pôles stratégiques pour les habitants des Coteaux Bordelais.



Source : SEMOCTOM

La fréquentation des déchèteries est en légère baisse de -8.3% entre 2021 et 2022. En 2022, le tonnage collecté est de 25 043 tonnes, soit une moyenne de 219 kg/hab./an

I.4.7. LES EQUIPEMENTS DE COMMUNICATION NUMERIQUE

➤ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

Concrètement, cela se traduit par :

- le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire
- le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré
- l'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils

Le gouvernement a lancé en juin 2010 le "programme national très haut débit", avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Les enjeux de ce programme concernent à la fois la cohésion sociale et le développement économique : l'accès de tous à l'ensemble des services publics et marchands de l'internet à très haut débit permet de soutenir le développement des industries de télécommunication, de contenus numériques et de services en ligne.

Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) de Gironde est un cadre de référence commun aux différents acteurs : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, utilisateurs finaux et différents intervenants, partenaires ou prestataires, opérateurs.

La mission du SDTAN est double :

- Amener le très haut débit partout en Gironde d'ici 2025 et ainsi raccorder 100 % du territoire en fibre optique.
- Accompagner les collectivités territoriales dans leur transition vers le numérique.

Le SDTAN de Gironde a été adopté en avril 2011, mis à jour en 2020 Le syndicat mixte ouvert Gironde Numérique a été créé le 1er août 2007 afin d'assurer la mise en œuvre du plan d'aménagement numérique de la zone publique de la Gironde. Par délibération du Comité Syndical du Syndicat Mixte en date du 25 janvier 2018, une délégation de service public de couverture en très haut débit du territoire girondin a été attribuée à Orange.

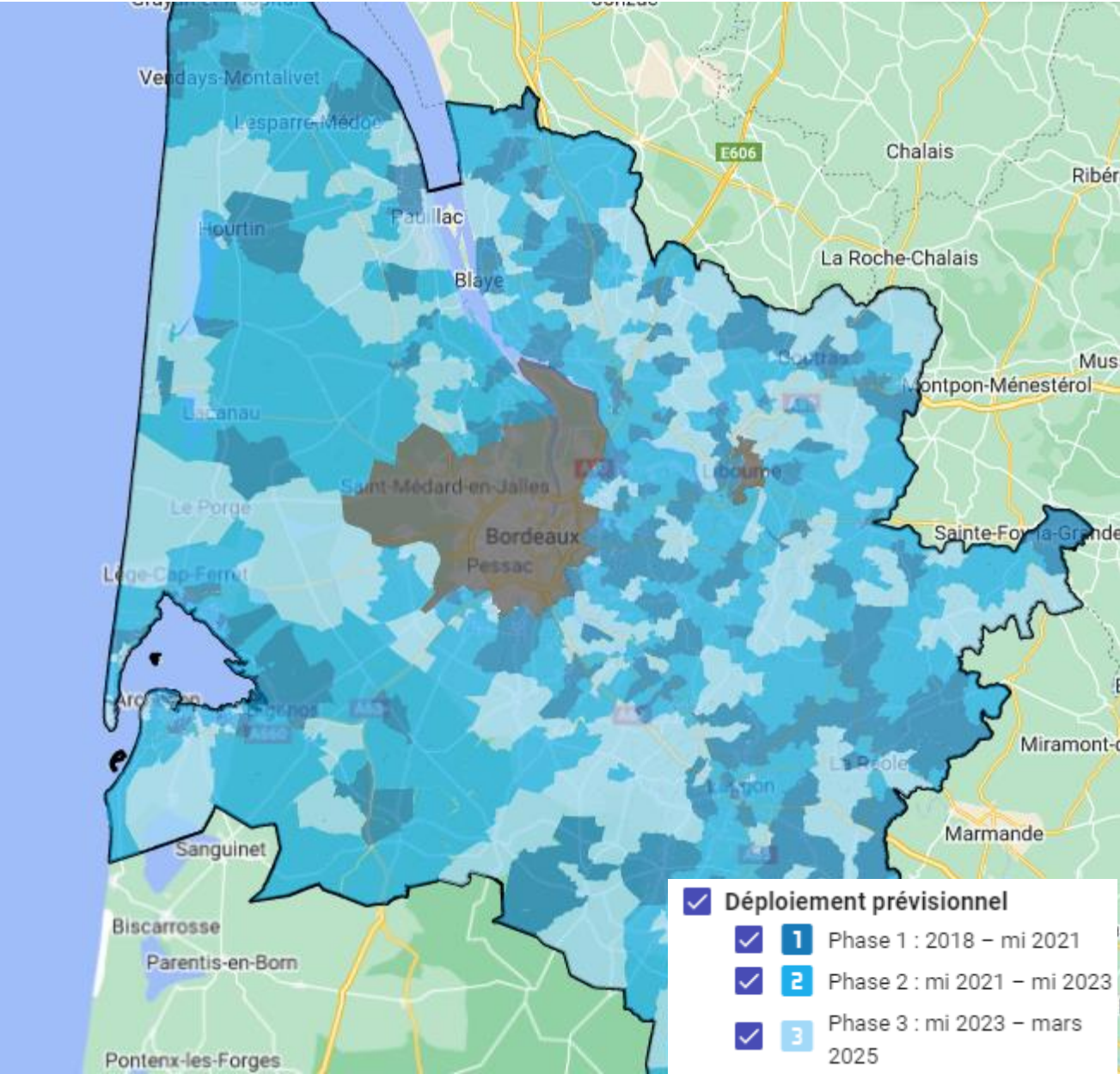
Le département, devrait dans un premier temps couvrir la zone AMII en Haut Débit dans un contrat qui a été signé avec Orange. L'opérateur déploiera les prises optiques FTTH en 7 ans (2018-2025) sur l'ensemble du département. Le projet prévoit par exemple la desserte FTTH/FTTE de 100 % des logements résidentiels et professionnels à horizon fin 2024.

➤ **Le programme d'aménagement numérique des Coteaux Bordelais**
Source : Gironde Numérique 2020

La Communauté des Coteaux Bordelais est inscrite dans le Plan Haut Méga de la Gironde qui renforce la couverture numérique du territoire.

196 001 euros sont estimés pour le projet de travaux d'enfouissement du réseau totalement financés par Gironde Numérique.

Carte du déploiement prévisionnel numérique du plan Haut Méga



Source : Gironde Haut Méga

➤ **L'actuelle couverture numérique des Coteaux Bordelais**

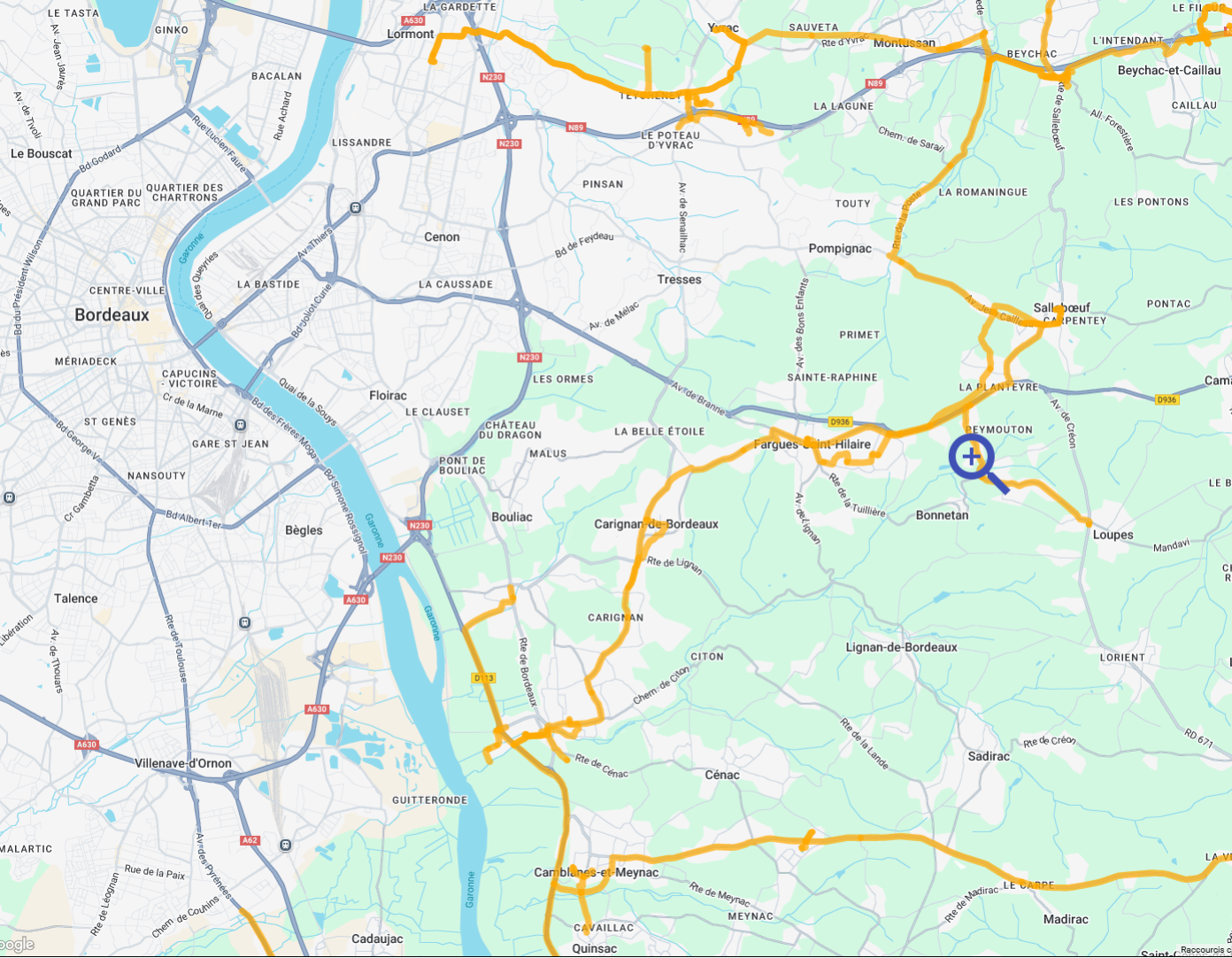
Pour la couverture numérique 3G/4G, toutes les communes des Coteaux Bordelais disposent au moins de la 4G par au moins 4 opérateurs sauf zones d'ombre locale toujours possibles.

La couverture du débit est généralement bonne et peut se voir limitée en fonction de l'opérateur.

Les communes des Coteaux Bordelais sont pour la majorité raccordable à la fibre. Le taux d'éligibilité à la fibre est élevé.

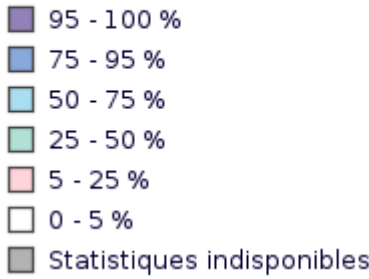
98% des locaux situés à Fargues Saint-Hilaire sont éligibles à la fibre.

Carte du réseau de fibre optique dédiée



Source : Gironde Haut Mega

Taux de locaux éligibles - Fibre



I.5. HABITAT

I.5.1. PARC DES LOGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS : CROISSANCE SOUTENUE ET VACANCE EN PROGRESSION

Le parc de logements de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais a connu, sur la période 2011-2022, une progression de +33 %, soit un rythme légèrement supérieur à la moyenne départementale de la Gironde (+20 %).

Toutefois, cette évolution globale, lissée sur les trois catégories de logements (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants), masque des dynamiques différenciées. En effet, la croissance est en grande partie portée par l'augmentation du nombre de logements vacants, en hausse de +67 % sur le territoire communautaire, contre +19 % à l'échelle girondine.

Dans une moindre mesure, le nombre de résidences principales progresse également de manière soutenue (+30 %, contre +20 % à l'échelle départementale). Par ailleurs, le territoire communautaire enregistre une forte augmentation des résidences secondaires, avec un taux de croissance de +121 %, très supérieur à celui observé à l'échelle départementale (+28 %).

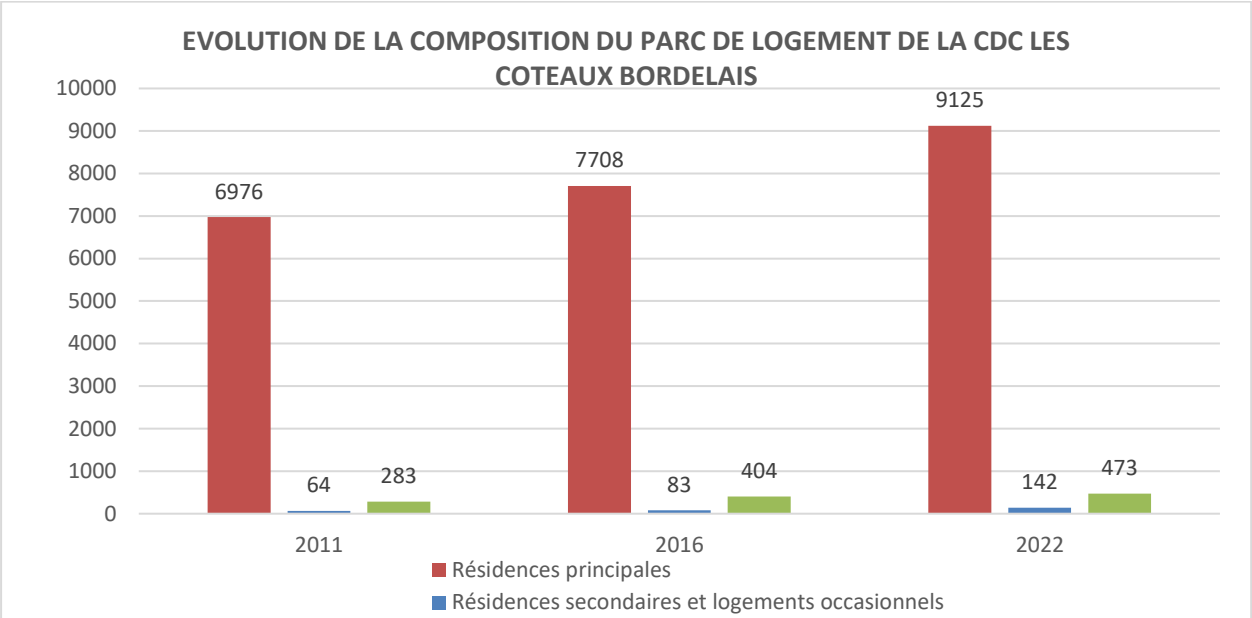
EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS ENTRE 2011 / 2022

CDC LES COTEAUX BORDELAIS	2011	2022	Évolution 2011 / 2022	
			CDC	GIRONDE
Résidences principales	6 976	9 125	+30%	+20%
Résidences secondaires et logements occasionnels	64	142	+121%	+28%
Logements vacants	283	473	+54%	+33%
total logements	7 323	9 740	+ 30%	+20%

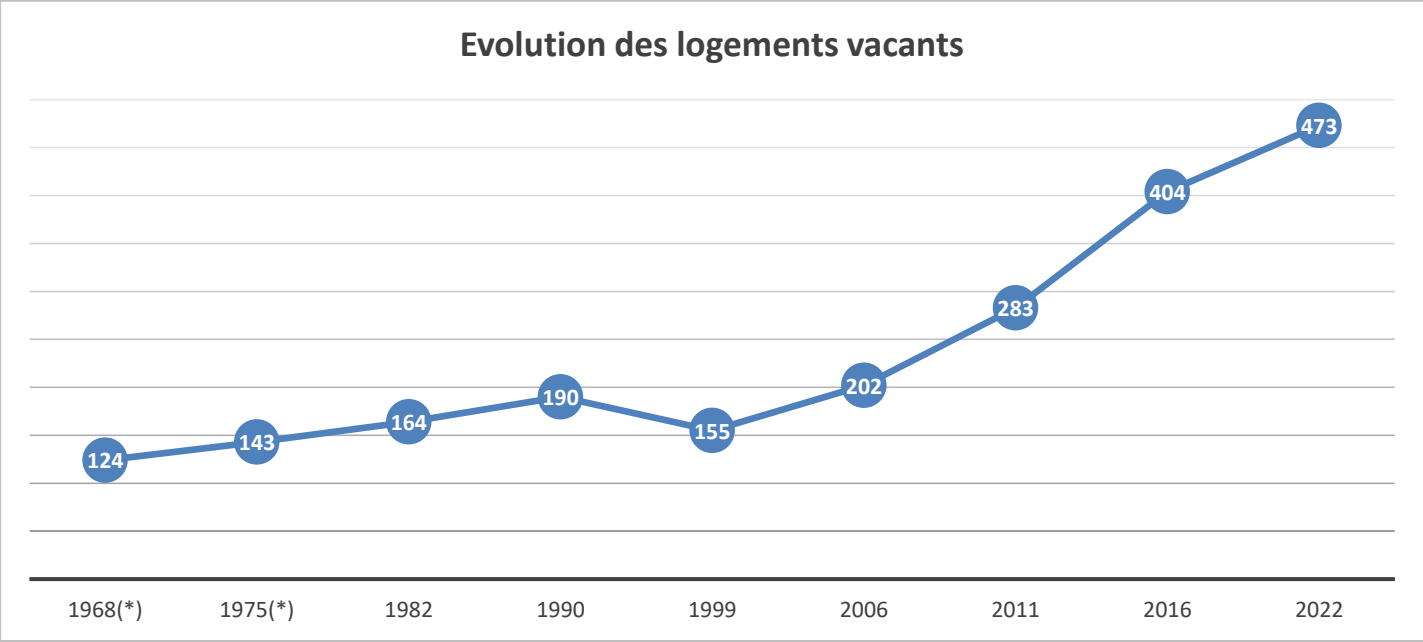
Source : INSEE, Recensement de la population 2011, 2022

La répartition du parc de logements par catégorie révèle une structure globalement comparable à celle de la moyenne girondine, caractérisée par :

- une prédominance des résidences principales (94 %, contre 85 % en Gironde) ;
- une part de logements vacants similaire (5 %, contre 6 % à l'échelle départementale) ;
- une part de résidences secondaires nettement plus faible (1,5 %, contre 9 % en Gironde), traduisant une vocation résidentielle affirmée et une forte intégration fonctionnelle à l'agglomération bordelaise.



Source : INSEE, Recensement de la population 2022



Source : INSEE, Recensement de la population 1968 à, 2022

Le parc de logements vacants connaît une croissance quasi continue depuis une cinquantaine d'années sur le territoire communautaire, avec une accélération marquée au cours des vingt dernières années.

En 2022, il représente 473 logements vacants. Bien que cette évolution traduise une augmentation significative entre 2011 et 2022 (+190 logements, soit +67 %), la part des logements vacants dans le parc total demeure relativement stable, passant de 3,9 % en 2011 à 4,9 % en 2022.

Si ce volume reste modéré à l'échelle communautaire, il constitue néanmoins un levier potentiel de revitalisation, permettant l'accueil de nouvelles populations sans recourir à la consommation de nouveaux espaces constructibles.

I.5.2. LE PARC DES LOGEMENTS DE FARGUES-SAINT-HILAIRE : UN PROFIL RESIDENTIEL MARQUE

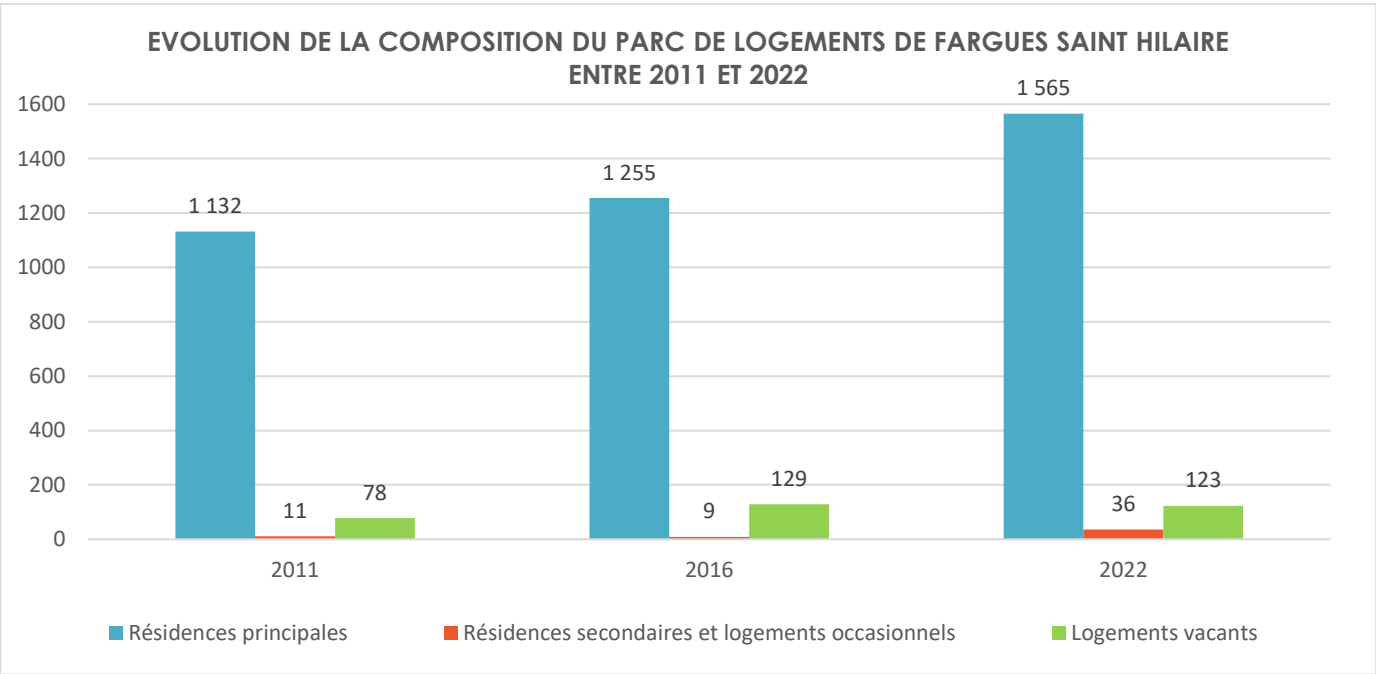
Le parc de logements de la commune de Fargues-Saint-Hilaire a connu, sur la période 2011-2022, une évolution soutenue (+41 %), supérieure à la moyenne communautaire (+33 %). Cette croissance a été largement portée par l'augmentation des résidences secondaires (+227 %).

EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE FARGUES-SAINT-HILAIRE - 2011 / 2022

FARGUES-SAINT-HILAIRE	2011		2022		Évolution 2011 / 2022	
					Fargues-Saint-Hilaire	CDC
Résidences principales	1 132	92,7	1 565	90,8%	+ 38%	+33%
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	0,9%	36	2,1%	+ 227%	+121%
Logements vacants	78	6,4%	123	7,1%	+57%	+67%
total logements	1 221	100%	1 724	100%	+41%	+33%

Source : INSEE, Recensement de la population 2011,2022

En 2022, la commune compte 1 724 logements, dont le profil reste majoritairement résidentiel. En effet, 91% du parc est constitué de résidences principales, un taux élevé, proche de la moyenne communautaire (94 %). L'emplacement géographique de la commune, à proximité de Bordeaux, contribue au maintien d'une population résidente permanente.



Source : INSEE, Recensement de la population 2011 à 2022

Le parc de résidences secondaires a toutefois connu une hausse notable entre 2011 et 2022, avec 25 logements supplémentaires, tout en demeurant minoritaire dans le parc total (2,1 %).

Par ailleurs, le taux de vacance a progressé, passant de 6,4 % à 7,1 % entre 2011 et 2022. La vacance demeure ainsi marquée sur la commune, avec 123 logements vacants recensés en 2022. Cette situation peut s'expliquer par la présence d'un parc de logements ne correspondant plus pleinement aux besoins actuels de la population, notamment en termes de taille, de localisation, de performance énergétique ou d'ancienneté.

I.5.3. UN PARC DE LOGEMENTS MONOFONCTIONNEL : DE TYPE INDIVIDUEL, DE GRANDE TAILLE ET MAJORITAIREMENT EN ACCESSION A LA PROPRIETE

➔ Prédominance de l'habitat individuel

L'ensemble de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais est marqué, en raison de son caractère rural, par une forte prédominance de l'habitat individuel, qui représentait 89 % du parc de logements en 2020.

À l'échelle de la commune de Fargues-Saint-Hilaire, cette part est plus limitée : 72 % des logements sont des maisons individuelles. La commune bénéficie par ailleurs d'un emplacement stratégique, à proximité immédiate de la RD 936, assurant une connexion directe avec Bordeaux ainsi qu'avec les principaux pôles d'activités et de services du secteur.

Cette situation se traduit par une part plus élevée de logements collectifs, qui représente 28 % du parc communal, soit 481 logements, contre 12 % à l'échelle communautaire.

➔ Prédominance des logements de grande taille

Concernant la taille des logements, la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais se caractérise par une surreprésentation des logements de grande taille : en 2022, plus de 80 % des logements comptaient quatre pièces ou plus, tandis que les petits logements (T1 et T2) représentaient moins de 8 % du parc.

À l'échelle communale, la répartition apparaît plus équilibrée. Bien que les logements de quatre pièces et plus demeurent majoritaires (65 %), la part des petits logements (T1 et T2) atteint 17 %, traduisant une diversification plus marquée de l'offre résidentielle.

	Résidence principale	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce	5 pièce ou plus
Fargues-Saint-Hilaire	1 565	20	245	268	404	628
		1.3%	15.7%	17%	25.8%	40%
CDC Les Coteaux Bordelais	9125	0.6 %	7.2 %	12.2 %	28.7 %	51.3%

Source : INSEE, Recensement de la population 2022

Cette disparité de l'offre de logements peut néanmoins générer des difficultés pour répondre aux besoins de certaines populations, notamment les primo-accédants souhaitant se maintenir sur la commune, ainsi que les personnes âgées. La hausse du coût du foncier et l'inadaptation de certains logements à des profils spécifiques (familles monoparentales, jeunes décohabitants, personnes âgées vivant seules) peuvent favoriser l'exode de ces populations vers des territoires disposant d'un parc plus diversifié.

Toutefois, cette disparité reste globalement modérée. Néanmoins, dans une perspective d'évolution de la commune, située aux portes de la métropole bordelaise, il apparaît nécessaire d'anticiper l'accueil de nouvelles populations, notamment des ménages plus précaires ou vivant seuls, par une adaptation progressive de l'offre de logements..

➔ Un parc récent, construit à 50 % depuis 1990

Enfin, concernant l'ancienneté du parc de logements, le rythme soutenu de construction observé sur la Communauté de communes a favorisé un renouvellement du parc. Les logements construits avant 1945 ne représentent plus que 8,6 %, tandis que près de 50 % du parc a été édifié au cours des 35 dernières années, avec un pic de construction de 31 % entre 2006 et 2019.

La commune de Fargues-Saint-Hilaire présente également un parc de logements relativement récent : 7,5 % des logements ont été construits avant 1946, tandis que 60 % l'ont été depuis 1990.

→ Prédominance d'une occupation en accession à la propriété (86%)

Aussi bien à l'échelle de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais que de Fargues-Saint-Hilaire, on constate une part importante de propriétaires par rapport aux locataires.

	PROPRIETAIRES		LOCATAIRES		LOGES GRATUITEMENT		TOTAL
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	
Fargues-Saint-Hilaire	2 268	61.9 %	1 066	36.8%	38	1.3%	3 372
CDC Les Coteaux Bordelais	16 559	73.2 %	4 893	25.4 %	123	1.3%	21 686

Source : INSEE, Recensement de la population 2022

En 2020, les logements occupés par leurs propriétaires représentaient 73 % du parc résidentiel de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais. La commune de Fargues-Saint-Hilaire se situe en deçà de cette moyenne, avec un taux de propriétaires de 62 %.

Cet écart s'explique en partie par une offre de logements plus diversifiée et par la présence d'un parc locatif plus développé que dans les autres communes de l'intercommunalité. La proximité immédiate de la métropole bordelaise renforce également l'attractivité du secteur pour des ménages plus mobiles — notamment des jeunes actifs, des étudiants décohabitants ou des familles monoparentales — qui privilégient davantage la location à l'accession à la propriété.

Ainsi, si ce taux de propriétaires plus faible apparaît cohérent avec la position de Fargues-Saint-Hilaire dans l'armature urbaine, il met en évidence un enjeu majeur : maintenir et développer une offre locative accessible, afin de permettre aux jeunes ménages, aux personnes âgées ou aux foyers modestes de se maintenir sur la commune, sans se reporter vers des territoires plus abordables.

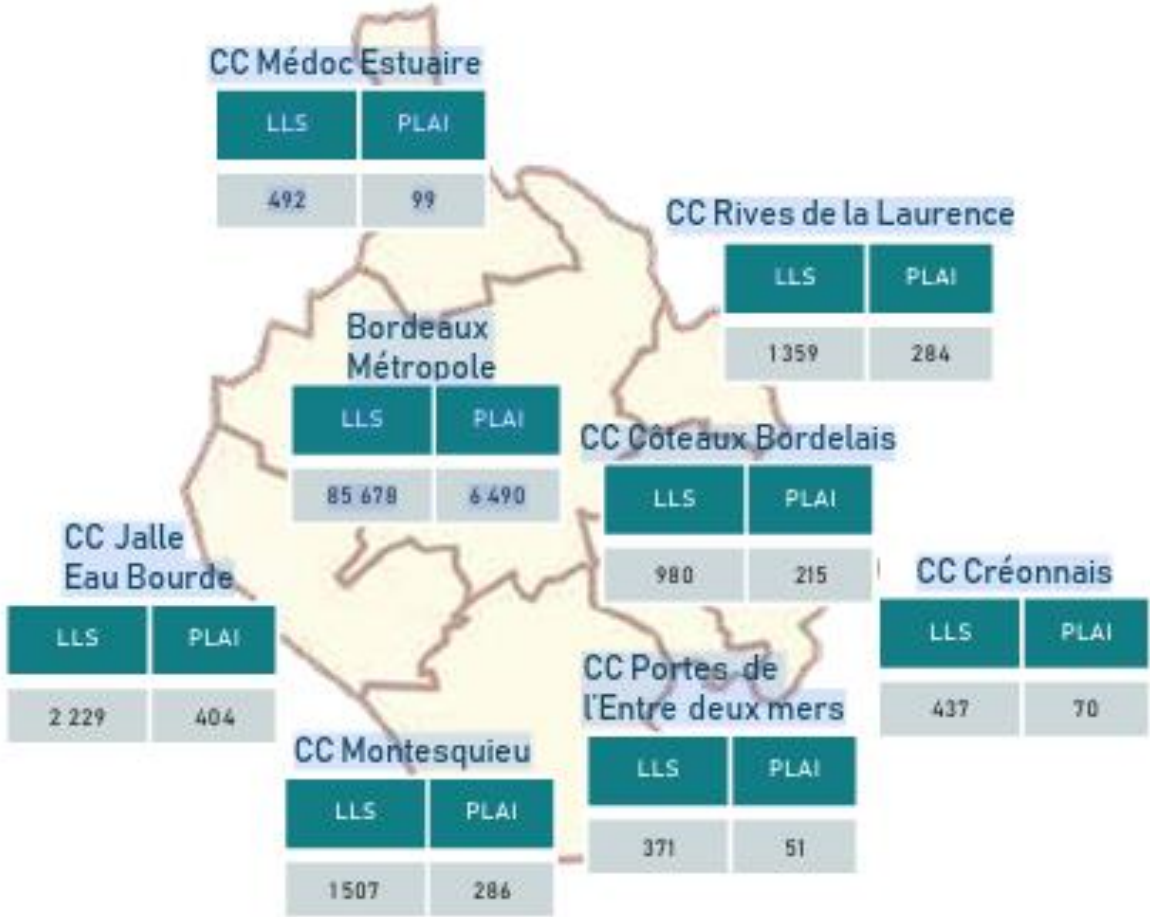
À ce titre, le parc locatif communal représente 36 % des résidences principales, contre 25 % à l'échelle de la Communauté de Communes.

→ Un parc social public sur la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais particulièrement faible (10.1 % des résidences principales)

Le parc de logements sociaux du territoire communautaire s'élevait, au recensement INSEE 2022, à 923 logements, soit 10,1 % des résidences principales. Il est majoritairement concentré dans les trois pôles urbains de Tresses (418 logements), Carignan-de-Bordeaux (285 logements) et Fargues-Saint-Hilaire (128 logements), et se répartit de manière plus ponctuelle sur les communes de Sallesboeuf, Pompignac et Camarsac.

PARC DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022 SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS	
Bonnetan	0
Camarsac	13
Carignan	285
Croignon	0
Fargues-Saint-Hilaire	128
Pompignac	20
Sallesboeuf	58
Tresse	418
TOTAL CDC des Coteaux Bordelais	923 soit 10.1%

Source : INSEE, Recensement de la population 2022



Source : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) Gironde 2025-2031

LLS : Logements Locatifs Sociaux
PLAI : (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : destiné aux ménages en situation de grande précarité

Estimation d'évolution du parc de logements locatifs sociaux

Territoires EPCI	Nombre total théorique de logements sociaux à créer d'ici 2040	Nombre de logements sociaux à créer par an sur l'EPCI	% de logements sociaux par rapport à la création de logements
Bordeaux Métropole	51 000	3 000*	40 %
CC Jalle-Eau Bourde	2 040	160	50 %
CC de Montesquieu	2 720	120	40 %
CC Médoc Estuaire	1 870	110	46 %
CC Rives de la Laurence	1 700	100	45 %
CC des Coteaux Bordelais	1 020	60	43 %
CC du Créonnais	1 020	60	40 %
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	1 020	60	46 %
Total	62 390	3 670	41 %

Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise arrêté le 16/04/2025

I.5.4. L'OFFRE D'ACCUEIL A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

En vertu de la loi du 5 Juillet 2000, les communes participent à l'accueil des gens du voyage. Les communes figurant au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage participent à sa mise en œuvre. Elle impose, en outre, aux communes de plus de 5 000 habitants de créer une aire d'accueil réservée aux gens du voyage.

La Gironde est une terre d'accueil traditionnelle de ces populations estimées à 13 000 personnes. Sur le secteur « Rive Droite de l'Agglomération bordelaise » auquel appartient la commune de Fargues-Saint-Hilaire, on recense quelques familles qui voyagent très peu sur le reste de l'agglomération (une trentaine de caravanes).

De plus, la vallée de la Garonne constitue un des principaux axes de déplacements en Gironde.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 27 février 2003 et révisé le 01 octobre 2019 pour la période 2019-2024, prévoit la création d'une aire d'accueil équipée sur la « Rive Droite de l'Agglomération ». Cette aire d'accueil serait implantée sur Bordeaux Bastide et articulée avec les communes de Lormont, Cenon, Floirac, Bouliac et Artigues-près-Bordeaux.

Fargues-Saint-Hilaire comptant moins de 5 000 habitants, n'est pas contrainte de mettre à disposition une aire d'accueil sur son territoire.

I.5.5. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

En matière de politique de l'habitat et de développement urbain, plusieurs orientations sont déclinées dans le DOO :

R. Répondre aux besoins des habitants : se loger, travailler, étudier, se soigner...

R1. Adapter les équilibres démographiques aux besoins des territoires

Le SCoT anticipe une croissance démographique soutenue, avec plus de 1,2 million d'habitants attendus à l'horizon 2040. Cette dynamique, contrastée selon les territoires, impose d'adapter l'offre de logements, de services et d'équipements.

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer ces objectifs à leur échelle, en lien avec les PLH, pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants.

R2. Assurer une production de logements à la hauteur des besoins des territoires

Il s'agit de :

- diversifier les formes d'habitat (locatif, accession, individuel, collectif),
- mobiliser les gisements existants (vacance, friches, bureaux...),
- requalifier le parc ancien,
- favoriser l'inclusion, notamment pour les jeunes, les ménages modestes, les personnes âgées ou en situation de handicap.

Estimation de l'évolution de la création de logements

Territoires EPCI	Total annuel de logements commencés entre 2011 et 2023	Total théorique de logements à créer d'ici 2040	Total annuel de logements à créer
Bordeaux Métropole	7 501	127 500	7 500
CC Jalle-Eau Bourde	262	4 080	240
CC de Montesquieu	356	6 800	400
CC Médoc Estuaire	190	4 080	240
CC Rives de la Laurence	215	3 740	220
CC des Coteaux Bordelais	184	2 380	140
CC du Créonnais	116	2 550	150
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	122	2 210	130
Total	8 945	153 340	9 020

R3. Répartir de façon équilibrée la production de logements à l'échelle de chacun des territoires

Une approche différenciée de la couronne métropolitaine :
Dans l'Entre-deux-Mers : soutenir la dynamique urbaine dans les communes de couronne, condition de viabilité des investissements publics (notamment en transport), tout en maîtrisant la croissance dans les communes plus éloignées.

R4. Soutenir l'effort de production de logements dans les centralités de la géographie préférentielle

La production de logements doit être prioritairement concentrée dans les enveloppes urbaines existantes, en s'appuyant sur le recyclage et l'intensification des tissus bâtis.
Les logements vacants constituent un gisement prioritaire à réactiver, avec un fort potentiel pour améliorer l'offre tout en valorisant le patrimoine et en limitant l'artificialisation.
L'habitat pavillonnaire peut aussi faire l'objet d'une intensification douce, par redécoupage ou adaptation à des formes intergénérationnelles.

R5. Garantir la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial

Le SCoT fixe un objectif clair : produire une offre locative sociale répartie de manière équitable sur l'ensemble du territoire, pour répondre aux besoins croissants et garantir la cohésion sociale.
Les territoires doivent viser au moins 40 % de logements sociaux dans la production globale. Les communes non soumises à la loi SRU doivent tendre vers 15 % de leur parc. Les communes déficitaires doivent mettre en œuvre une politique volontariste pour atteindre les 25 % réglementaires (SRU ou Bail Réel Solidaire).
Une part significative de la production sociale (environ 30 %) doit concerner les logements très sociaux (PLAI ou PST), sauf dans les secteurs déjà très dotés, où un rééquilibrage territorial est nécessaire.

R6. Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins

Garantir à chacun un parcours résidentiel fluide et adapté suppose de proposer une offre diversifiée, à la fois en statuts d'occupation (locatif social et privé, accession), en tailles et en formes (individuel, collectif, intermédiaire).

R7. Intensifier les efforts de réhabilitation du parc ancien

La revitalisation de l'habitat ancien dans les centralités est un levier essentiel pour améliorer l'offre, limiter l'artificialisation et préserver le patrimoine. Elle passe par des actions ciblées : recyclage, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, valorisation des dents creuses.

EN SYNTHÈSE SUR L'HABITAT

Le rythme d'accroissement immobilier sur la commune de Fargues-Saint-Hilaire au cours de la décennie 2011-2022 (+41 %) a permis de consolider un parc de logements multifonctionnel. Bien que dominé par l'habitat individuel (71 %) en accession à la propriété (61 %), le parc locatif reste significatif, avec 37 % des résidences principales occupées par des locataires (soit 1 066 logements).

Parallèlement, le parc de logements vacants s'élève à 123 logements, soit un taux de 7,1 %, légèrement supérieur à la moyenne communautaire (4,9 %). Ces logements constituent un potentiel de revitalisation, offrant l'opportunité de développer de nouvelles offres adaptées aux besoins de la population.

Le parc de logements sociaux, qui compte 923 logements sur le territoire communautaire (soit 10 % des résidences principales), demeure insuffisant pour répondre aux besoins du territoire.

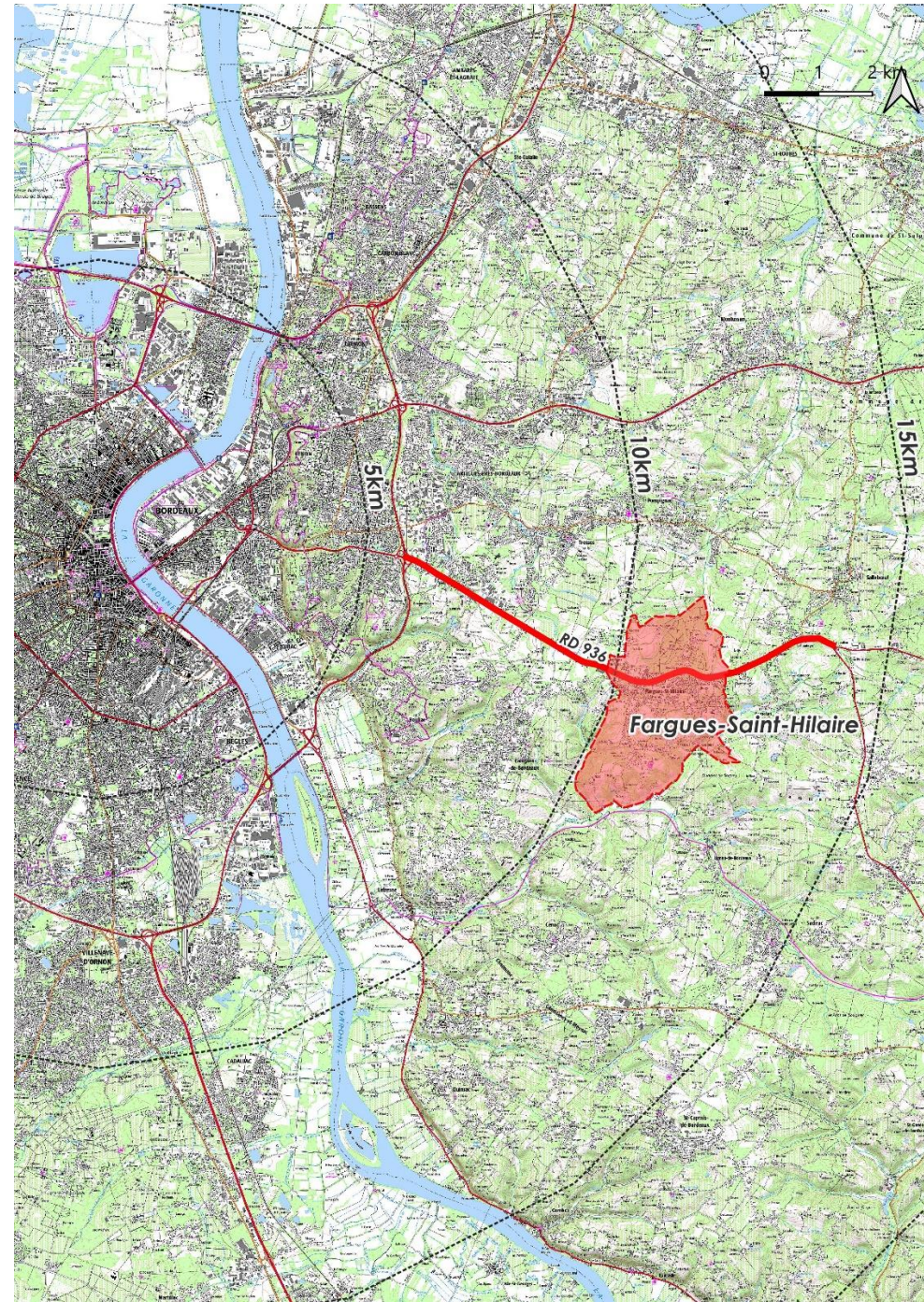
Dans ce contexte, le DOO du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise fixe un certain nombre de prescriptions majeures, déclinées à l'échelle communautaire, visant à encadrer le développement du parc de logements et à répondre aux besoins des populations.

I.6. BILAN DU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL ELARGI ET COMMUNAL

I.6.1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ELARGI

À l'échelle territoriale, l'organisation ne s'articule pas autour d'une ville-centre interne. C'est la métropole bordelaise, située à l'extérieur du territoire, qui joue ce rôle de pôle structurant.

La structure viaire, organisée autour de la RD 936, qui traverse la commune et relie Bordeaux via la rocade aux territoires Dordognais et à l'Entre-deux-Mers, confère à Fargues-Saint-Hilaire un positionnement stratégique. Par ailleurs, la création d'une déviation de la RD 936 en 2021 a permis d'apaiser le centre-bourg, tout en préservant sa vitalité..



Source : cartographie Agence METAPHORE

L'emplacement de la commune, située à environ dix kilomètres de Bordeaux, contribue au renforcement de son attractivité, notamment grâce à une offre de transports en développement. À ce titre, la Région Nouvelle-Aquitaine a mis en service la ligne de Bus Express 470, reliant Créon à Bordeaux et desservant Fargues-Saint-Hilaire, où un arrêt est implanté.



Par ailleurs, le réseau Modalis, actuellement en cours de structuration, prévoit l'implantation d'une station de vélos en libre-service à Fargues-Saint-Hilaire, ainsi que sept autres stations dans les communes voisines de Salleboeuf, Pompignac, Tresses et Carignan-de-Bordeaux, renforçant ainsi les mobilités alternatives à l'échelle intercommunale.



Source : Nouvelle Aquitaine Mobilités (NAM)

1.6.2. QUELQUES TRACES D'HISTOIRE ...

(Source : A la recherche du passé de Fargues Saint Hilaire)

⇒ **Le bourg de Fargues-Saint-Hilaire**

« Au Moyen-âge, il existait deux paroisses sur le territoire de l'actuelle commune. La paroisse saint-Johan créée par l'ordre des Hospitaliers de Saint-Johan de Jérusalem, dont la chapelle se trouvait dans le grand champ sur la droite de la route de la tuilière ; et la paroisse Saint-Hilaire avec son église située au centre de l'actuel cimetière (emplacement matérialisée aujourd'hui par une croix de pierre).



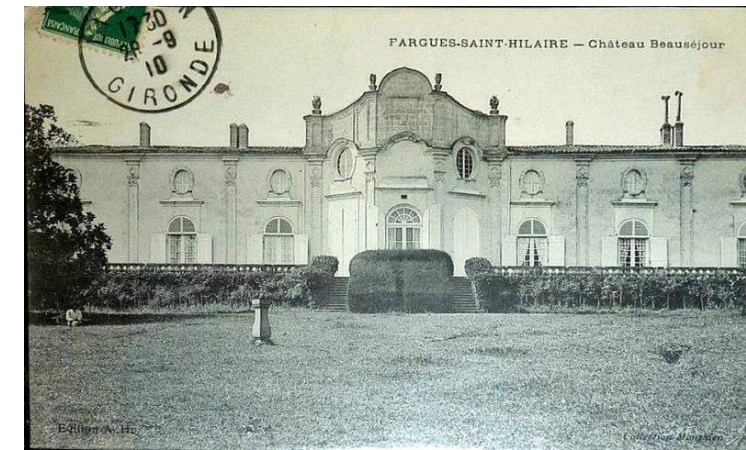
Extrait carte de Cassini

Fargues est l'expression gasconne du français : forges, à une époque ancienne l'artisanat du fer caractérisait la commune.

La juxtaposition au nom Fargues du saint auquel était consacrée la paroisse, permet, en 1886 de différencier Fargues-Saint-Hilaire de Fargues de Langon (Saint-Hilaire fut évêque de Poitiers en 353).

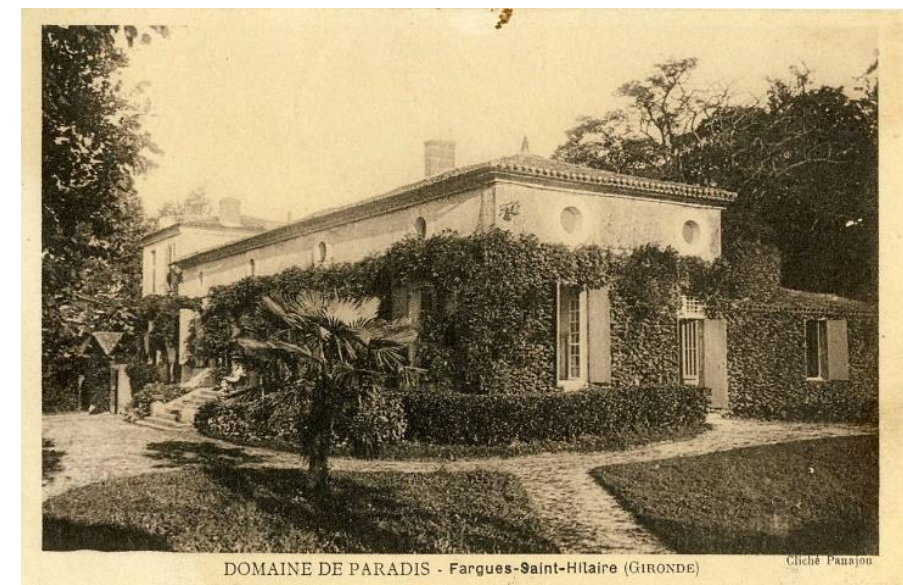
Au XIV^e siècle une tour carrée, fortifiée et entourée de fossés fut élevée sur les hauteurs Sud-Ouest du village afin de servir de poste de défense avancé au seigneur de Cambes dont dépendait le territoire.

Cette construction, suite aux embellissements de ses propriétaires successifs prit, au XIX^e siècle, la dénomination de « Château la Tour de Fargues ». Le « Château de Beauséjour », situé sur la route de Branne, fut construit en 1734 d'après les plans de l'architecte Gabriel. Cette demeure pur style Louis XV comporte de vastes jardins à la française, des façades sculptées, une chapelle ainsi qu'une pièce d'eau.



Château Beausejour

D'autres belles demeures comme Niort, Dringues, Cruzeau, Ragouil, Sainte-Raphine, Paradis ou bien la Fraysse ont été construites entre les XVIII^e et XIX^e siècles. Ces propriétés produisaient alors, vins blancs et vins rouges de qualité, la moitié de la superficie de la commune étant plantée de vignes. Des moulins à vent (Larquey et route des écoles) ainsi qu'un moulin à eau sur la Canterane, permettait à la population composée essentiellement d'agriculteurs de moudre leur grain. Une tuilerie (au bout de « la route de la tuillère ») fonctionna jusque dans les années 1920 grâce aux réserves argileuses du sol. Le calcaire étant aussi très présent sur le territoire, plusieurs générations de carriers et de tailleurs de pierre Farguais se sont succédées dans les carrières de Cruzeau et des villages alentours.



DOMAINE DE PARADIS - Fargues-Saint-Hilaire (GIRONDE)

Le cœur de notre commune a été jusque dans le milieu des années 1850 cantonné aux abords du cimetière où s'élevait l'ancienne église. Cette église qui présentait, fissures et lézardes suite au tremblement de terre de 1759, fut rasée et reconstruite en 1845 sur son emplacement actuel. La construction d'un ensemble Mairie-Ecole en 1874, donna à notre commune des structures administratives et éducatives modernes mais le centre de la vie économique n'était pas là...

L'axe Bordeaux-Branne attirait déjà à l'époque, commerces, échoppes, boulanger, grainèteries, auberge et hôtel. L'arrivée de l'omnibus à cheval en 1875 puis du tramway quelques décennies plus tard (le bâtiment du commerce de vin « les Bacchus » abritait la gare du tramway), permirent au bourg des «Bons-Enfants » de se développer et de devenir le centre névralgique de la commune.



Extrait carte de l'état-major (1820-1866)

Vers la fin des années 70, la mairie se déplaça pour intégrer après une réfection et un réaménagement total (création de la salle des fêtes, de la salle de judo, bureaux administratifs et salle du conseil...), le bâtiment qu'elle occupe actuellement.

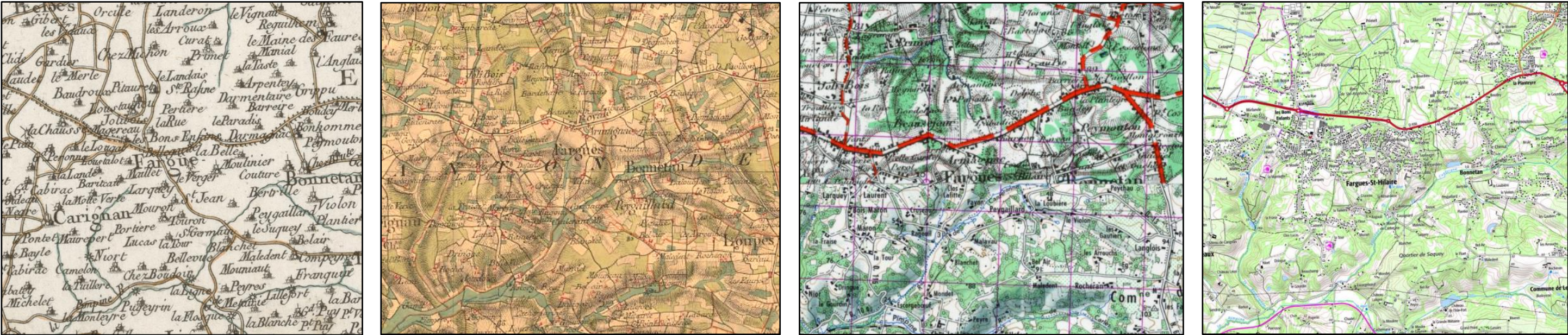
Le bourg de Fargues-Saint-Hilaire, appelé « les Bons-Enfants », aujourd'hui centre administratif et socio-économique de la commune, doit peut-être son nom à une légende locale. Lors d'un siège du château de Camarsac, le seigneur des lieux s'écria paternellement, en voyant les villageois farguais venir à son secours « ...Ah ! Les bons enfants... ». Ou bien plus rationnellement, comme dans beaucoup de cas, le lieu-dit porte le nom de la famille qui y demeure et il existe plusieurs preuves d'une famille dénommée Bons enfants ou Bonnefant vivant à cet endroit bien avant la révolution.... ».

I.6.3. STRUCTURATION URBAINE ET DYNAMIQUE ACTUELLE

En matière de structuration urbaine, le développement de la commune s'est organisé autour de la départementale 936.

Ancienne voie royale, cette départementale a toujours fait partie du paysage de Fargues-Saint-Hilaire et a largement contribué à son développement linéaire. En effet, comme dans de nombreux cas similaires où une voie de desserte joue un rôle structurant, le développement urbain s'est étendu le long de l'axe principal pour des raisons économiques, mais aussi pour faciliter les déplacements, les livraisons et l'accès aux services.

À l'époque contemporaine, l'apparition des lotissements a accentué ce phénomène de « desserrement » de la ville, créant une enveloppe urbaine étendue et modifiant les centralités. Toutefois, aujourd'hui, grâce à la déviation de la RD936 et à certains aménagements du bourg, la commune cherche à se réapproprier cette notion de centralité autour de l'axe principal. D'ailleurs, la présence de la mairie, de la boulangerie et d'autres commerces et services témoigne de cette volonté de recentrer les activités au cœur du bourg.



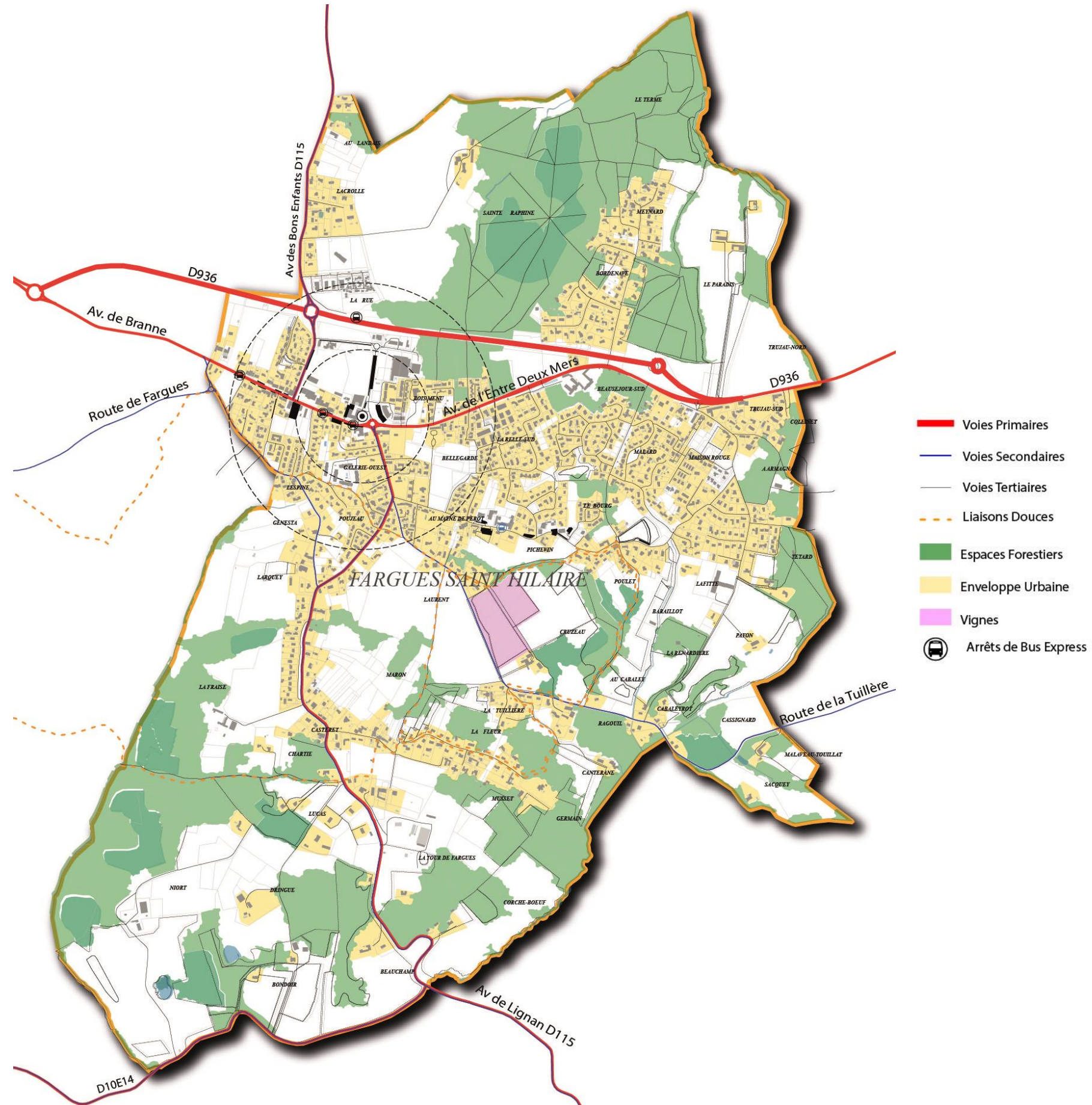
I.6.4. FONCTIONNEMENT ET DESSERTE DU TERRITOIRE

(Cf. carte page suivante)

Le fonctionnement et la desserte du territoire de Fargues-Saint-Hilaire s'organisent selon un réseau hiérarchisé de voies remplissant différentes fonctions :

- Voies primaires : axes structurants assurant les échanges à l'échelle intercommunale (notamment la RD 936 et la RD 115) ;
- Voies secondaires : voies de liaison et de distribution au sein de la commune ;
- Voies tertiaires : voies de dessertes locales, assurant l'accès au parcellaire constructible et aux résidences.

► CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN



Source: Agence Métaphore

► A – LE RESEAU DE VOIES PRIMAIRES

La commune de Fargues-Saint-Hilaire est desservie par une voie primaire assurant la liaison intercommunale : la RD 936.

L'Avenue de l'Entre-deux-Mers, ancien tracé de la RD 936 avant la création de la déviation, conserve son rôle d'axe structurant tout en accueillant désormais des flux de circulation plus apaisés.

→ La déviation (RD 936)

Son orientation Est/Ouest assure une liaison directe entre Bergerac et la métropole bordelaise.

Cet axe de transit supporte un trafic automobile important, permettant de relier la commune à ses voisins, notamment Camarsac, mais également d'accéder à la rocade bordelaise et, par extension, aux axes autoroutiers vers Bayonne, Toulouse ou Paris.

Planche photo : déviation RD 936 au niveau de l'entrée de Fargues-Saint-Hilaire



→ L'Avenue de l'Entre Deux Mers (RD 936 E8)

L'ancien tracé de la RD 936, constitué par l'avenue de Branne et prolongé par l'avenue de l'Entre-deux-Mers, constitue l'axe structurant principal de la commune.

Cet axe traverse horizontalement l'ensemble du territoire de Fargues-Saint-Hilaire et permet de connecter les différentes routes départementales secondaires, tout en assurant une liaison plus apaisée vers le cœur de la commune.

→ L'Avenue des Bons Enfants et l'Avenue de Lignan (RD 115)

La RD 115 joue un rôle de liaison intercommunale majeur, avec près de 156 km de linéaire, reliant Les Hauts-Ponts à Beaulac. Elle traverse et dessert notamment les communes de Saint-Savin, Saint-André-de-Cubzac, Yvrac, Pompignac, Fargues-Saint-Hilaire, Langoiran, Guillos, Saint-Symphorien et Cazalis, renforçant ainsi la connectivité du territoire.

► B – LE RESEAU SECONDAIRE : DES ENJEUX DE LIAISON NORD SUD ET DE QUALIFICATION D'ENTREES DE BOURG

→ La route de Fargues

Cette voie interne permet d'assurer la connexion entre Fargues-Saint-Hilaire et Carignan.

→ Route de la Tuillère

Cette voie interne permet d'assurer la connexion entre Fargues-Saint-Hilaire et Bonnetan.

► C – LE RESEAU TERTIAIRE : DES ENJEUX DE MAILLAGE ET DE DISTRIBUTION

Parallèlement aux voies primaires et secondaires de la commune, Fargues-Saint-Hilaire dispose d'un réseau de voiries tertiaires important qui permet de desservir les différents quartiers de la commune. Les voies tertiaires de desserte concernant uniquement le réseau interne au bourg et aux hameaux.

Un des enjeux de la révision du PLU consistera par conséquent à organiser le développement urbain autour d'un réseau de voies cohérent et hiérarchisé. Ainsi, il conviendra :

- d'améliorer la hiérarchie du réseau de voirie en respectant la vocation des différents types de voies (primaires, secondaires et tertiaires)
- d'éviter d'utiliser les voies secondaires de distribution comme des supports directs à l'urbanisation en privilégiant la création de voies nouvelles de desserte à partir de celles-ci.
- de définir, dans le cadre des secteurs de développement urbain futurs, des schémas de voiries qui assurent des bouclages plutôt que des voies en impasses de manière à éviter toute forme d'urbanisation introvertie et favoriser les liens entre les quartiers.

► D – DES ENJEUX DE SECURITE ROUTIERE

Le trafic automobile qui transite sur la commune de Fargues-Saint-Hilaire génère des problèmes de sécurité routière. L'importance des départementales et les limites de vitesses qu'elles entraînent amène à des enjeux de sécurisation des autres usagers dans les centres-bourgs.

Le PLU pourra par conséquent s'accompagner d'actions d'aménagement visant à améliorer la situation notamment par l'utilisation d'outils de maîtrise foncière (emplacements réservés).

► E – LES LIAISONS DOUCES

Les liaisons cyclables sont encore peu présentes sur le réseau de déplacement de la commune de Fargues-Saint-Hilaire. La commune ne dispose pas de piste cyclable en site propre. Les cyclistes doivent emprunter le réseau de voies départementales ou communales qui n'est pas toujours adapté à une bonne cohabitation entre la pratique du vélo et l'utilisation de l'automobile.

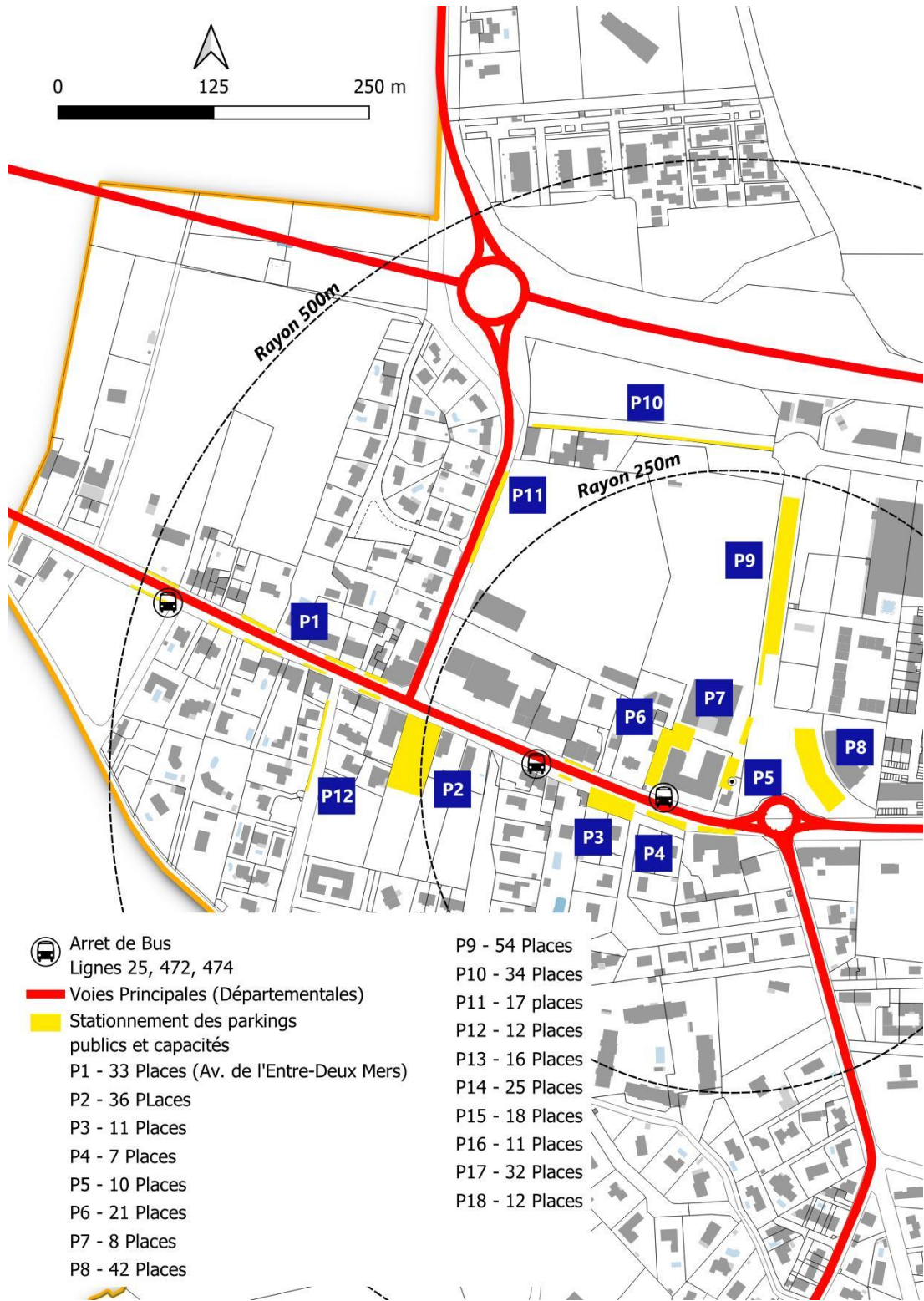
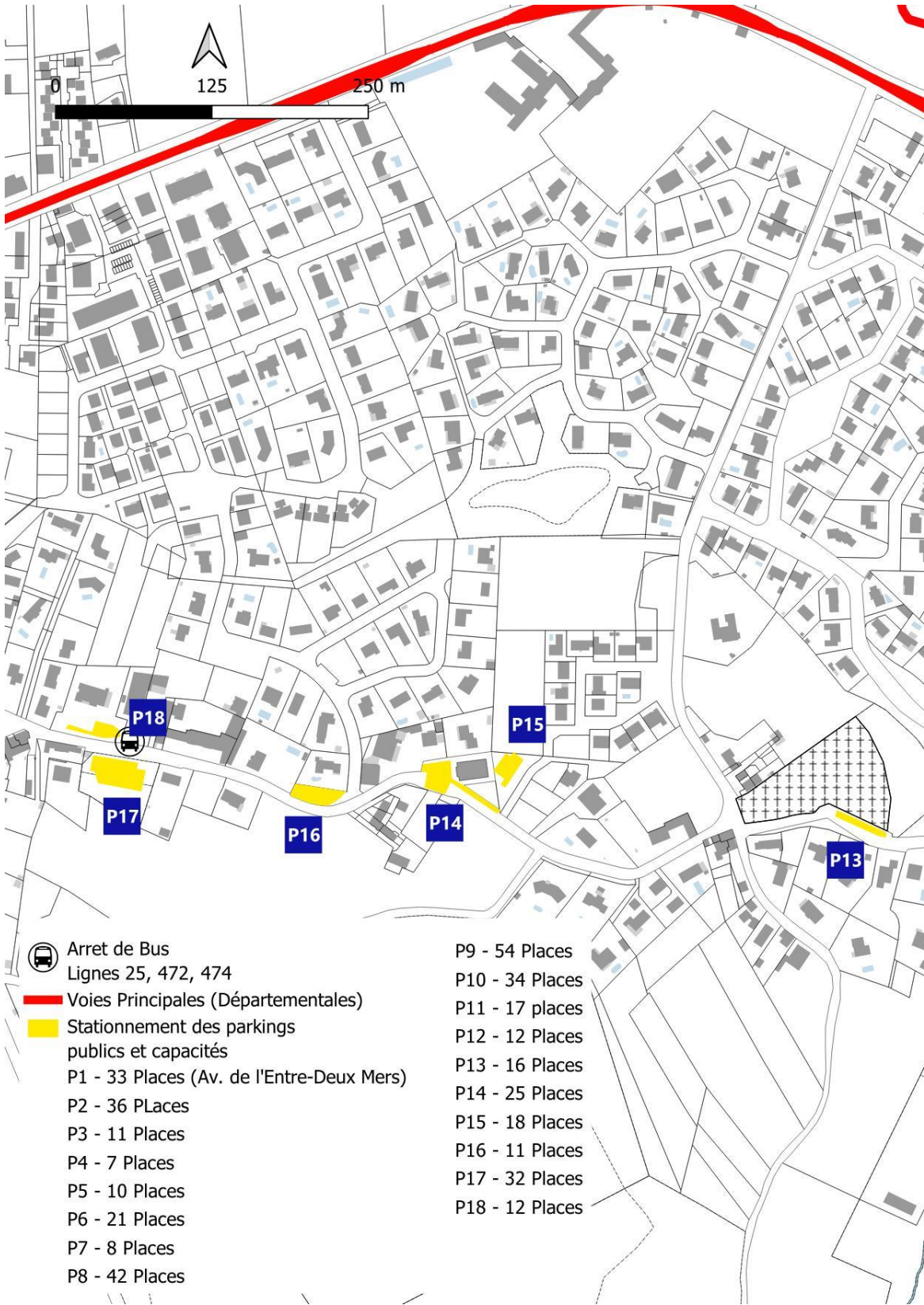
Les futurs secteurs de développement urbain devront donc être l'occasion de réfléchir à des aménagements intégrant des pistes cyclables ou, à défaut, de prévoir des profils de voies nouvelles assurant une bonne cohabitation entre l'usage de l'automobile et les modes de déplacements doux.

I.6.5. L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Au titre de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, il y a lieu d'établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

La commune de Fargues-Saint-Hilaire dispose de plusieurs parkings, au plus près des équipements publics. Ces parkings publics regroupent près de 400 places de stationnement. (Voir carte infra)

ETUDE DES STATIONNEMENTS AU NIVEAU DU BOURG DE FARGUES-SAINT-HILAIRE



I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ENVELOPPES BATIES

I.7.1. LA CDC DES COTEAUX BORDELAIS : UNE DYNAMIQUE IMMOBILIERE SOUTENUE

→ Préambule méthodologique :

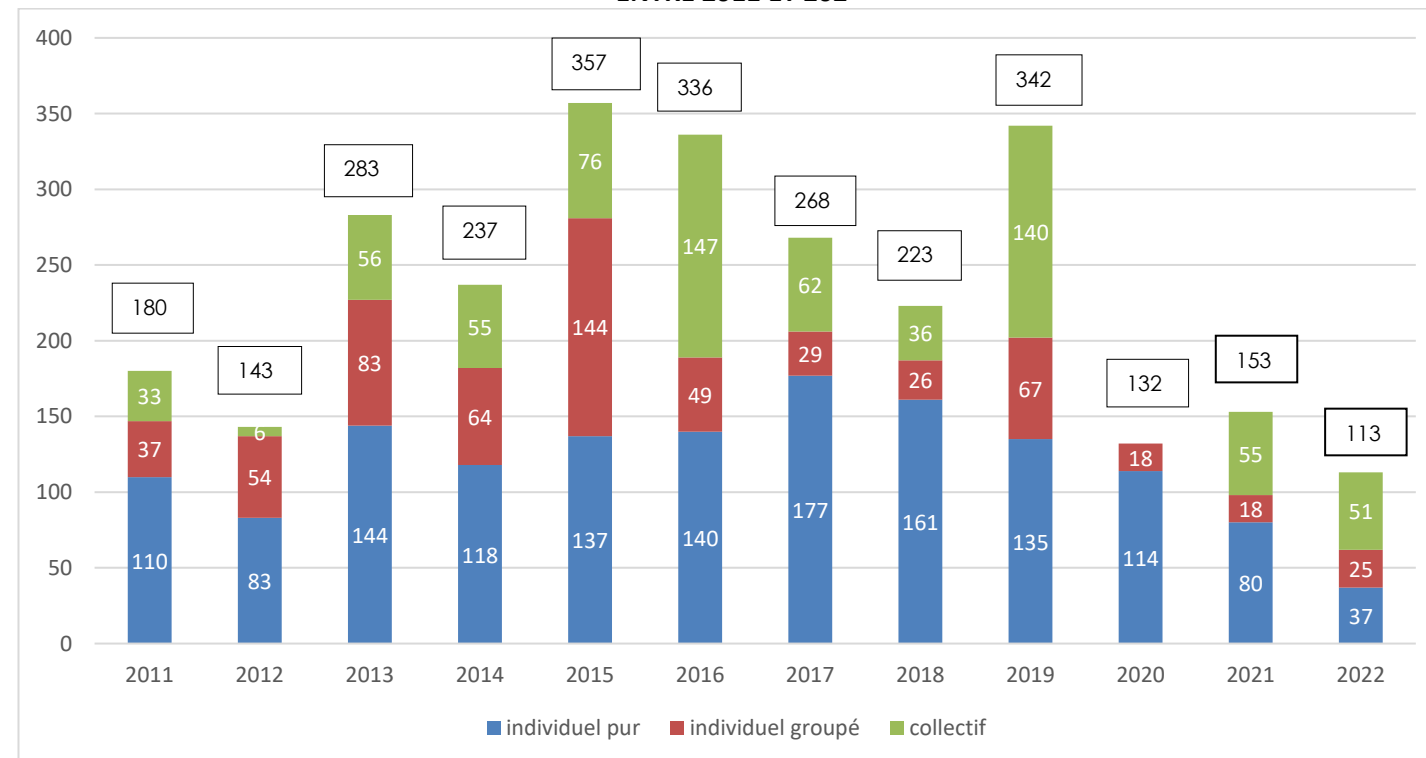
Les statistiques de construction de logements utilisées ci-après sont élaborées à partir de Sit@del2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire. Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut (permis autorisés et les permis mis en chantier). Ces données sont utilisées dans une 1^{ère} approche à une échelle macro (échelle communautaire) afin de cerner la tendance générale du secteur et repositionner la commune dans cette tendance ; toutefois ces données sont moins fines que celles du fichier des PC qui est utilisée dans une 2^{ème} approche.

Avec 2 767 logements autorisés entre 2011 et 2022 Le rythme de production de logements sur la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais oscille entre 113 et 357 logements /an, soit une moyenne lissée sur 12 ans de 230 logements /an. On observe une pointe de production à plus de 300 logements /an sur les 2 années 2015/2016, puis en 2019, mais qui semble être conjoncturelle si on considère que le rythme est revenu à environ 150 logements les années suivantes.

Nonobstant une prédominance des logements individuels (52%) dans la production immobilière, le marché produit une part de formes urbaines plus denses en habitat individuel groupé (22%) et collectif (26%).

La production de ce type de logements contribue à répondre aux besoins de certaines populations et démontre une diversification de la production de logements à l'échelle du territoire communautaire.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS ENTRE 2011 ET 202



Source : Sitadel 2 ;

I.7.2. FARGUES-SAINT-HILAIRE: ACCELERATION DU RYTHME DE CONSTRUCTION DEPUIS 2018 ET FAIBLE DIVERSITE DES FORMES URBAINES

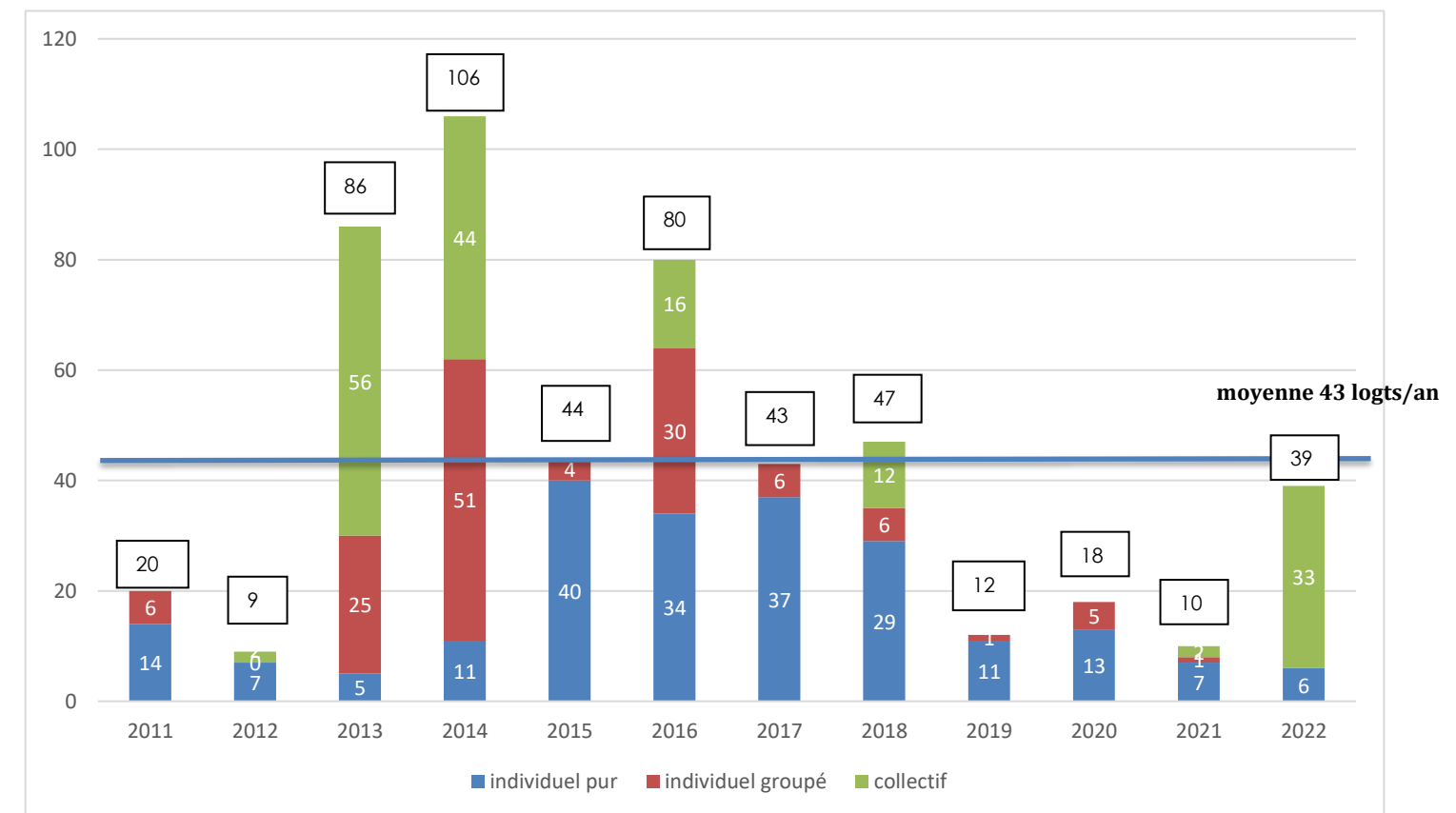
Le rythme de production de logements sur la commune de Fargues-Saint-Hilaire s'est opéré depuis 2011 sur une base modérée de 9 à 106 logements/an, soit une moyenne de 43 logements/an.

Trois années enregistrent une activité immobilière plus soutenue, 2013/2014/2016 avec des pointes entre 80 et 106 logements, liée à la mise sur le marché d'opérations d'aménagement (lotissement/DP pour division), qui s'inscrivent dans la période correspondant au pic de production de 300 logements observé précédemment sur le territoire communautaire.

A noter, le décalage qui peut se constater entre les données Logements autorisés Sidatel2 et les fichiers foncier issus des données DGFIP utilisé au paragraphe suivant, lié à l'effet de mise en œuvre entre la date de l'autorisation administrative et la date d'engagement des travaux.

Sur la période 2011/2022, la commune de Fargues-Saint-Hilaire a enregistré 514 logements autorisés, soit une moyenne lissée sur 12 ans établie à **43 logements autorisés /an**.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES SUR LA COMMUNE DE FARGUES-SAINT-HILAIRE ENTRE 2011 ET 2022



Source : Sit@del2 - Logements commencés (2011-2021) - données arrêtées à fin mai 2022

La ventilation des 514 logements autorisés entre 2011/2022 par type (habitat individuel/habitat individuel groupé/collectif) indique une production immobilière, bien que dominée par l'habitat individuel pur (214 logements soit 42%), la production d'une certaine diversité en matière de formes urbaines plus compactes comme l'habitat individuel groupé (maisons de ville, maisons accolées par le garage, ..) ou collectif qui a représenté respectivement 135 logements (soit 26 %) et 165 logements (soit 32 %) du total des logements.

Il pèse donc sur la production immobilière à venir, un enjeu d'accompagnement de cette tendance vers des formes urbaines plus diversifiées, notamment plus économes en termes de consommation foncière.

I.7.3. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 2011/ 2020

→ Méthodologie

Au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Cet article exprime le fait que le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait.

Un espace urbanisé n'est plus un espace d'usage NAF (Naturel, Agricole et Forestier).

Si l'artificialisation des sols traduit globalement un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage.

A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

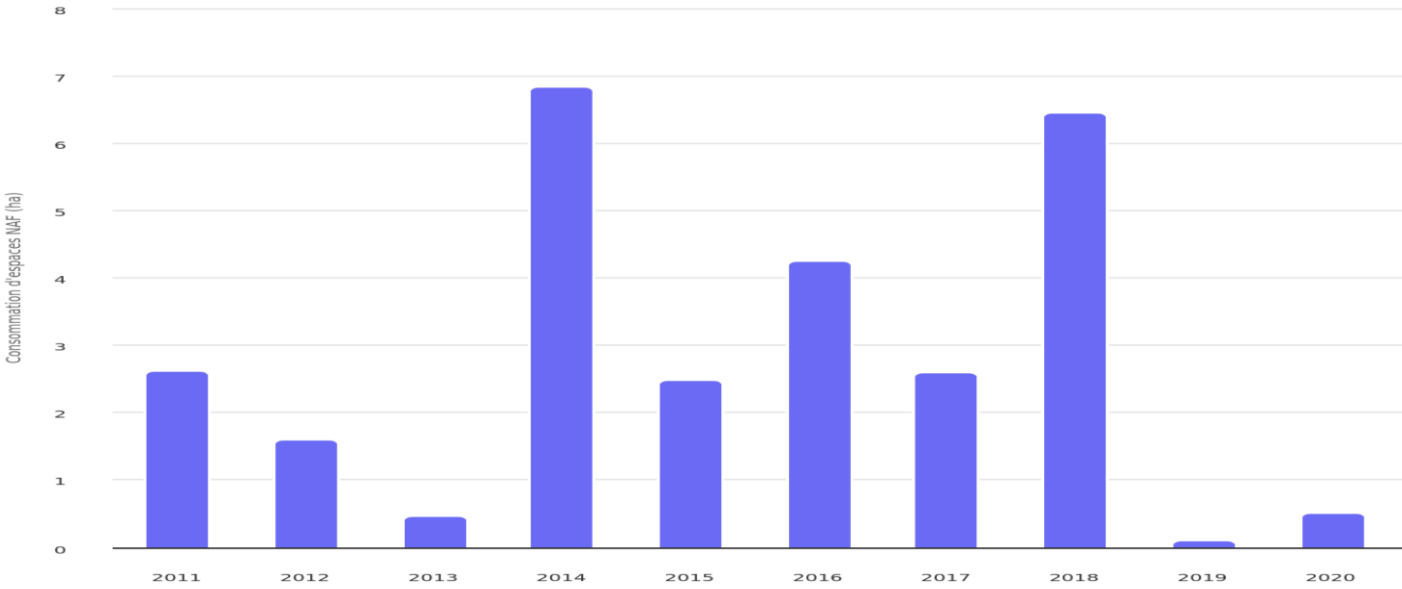
La consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) est mesurée avec les données d'évolution des fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema à partir des fichiers MAJIC (Mise A Jour de l'Information Cadastrele) de la DGFIP.

Le dernier millésime de 2023 est la photographie du territoire au 1er janvier 2024, intégrant les évolutions réalisées au cours de l'année 2023.

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de **la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2030 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses), qui représente pour Fargues-Saint-Hilaire une surface de 27.8 hectares.**

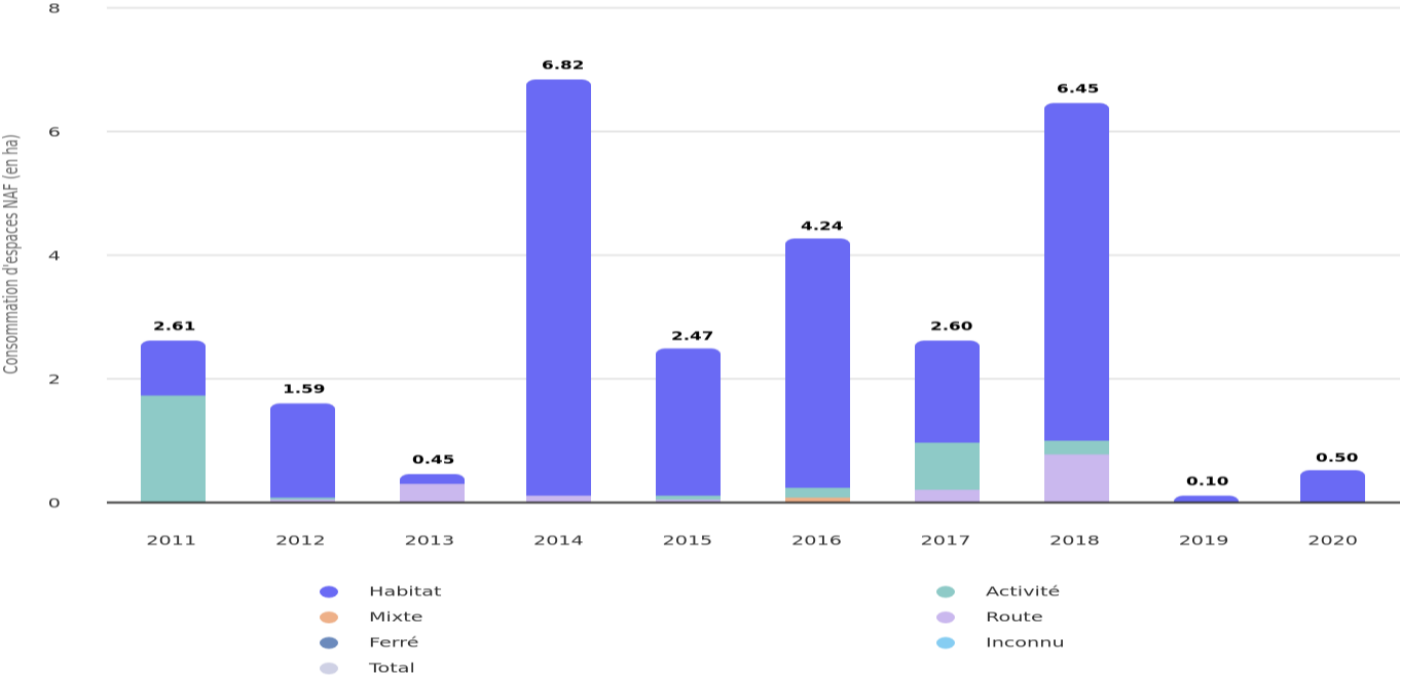
→ Détail de la consommation d'espaces NAF (en ha) sur la période 2011-2020

Consommation annuelle d'espaces NAF sur la commune de Fargues-Saint-Hilaire
entre 2011 et 2020 (période de référence)



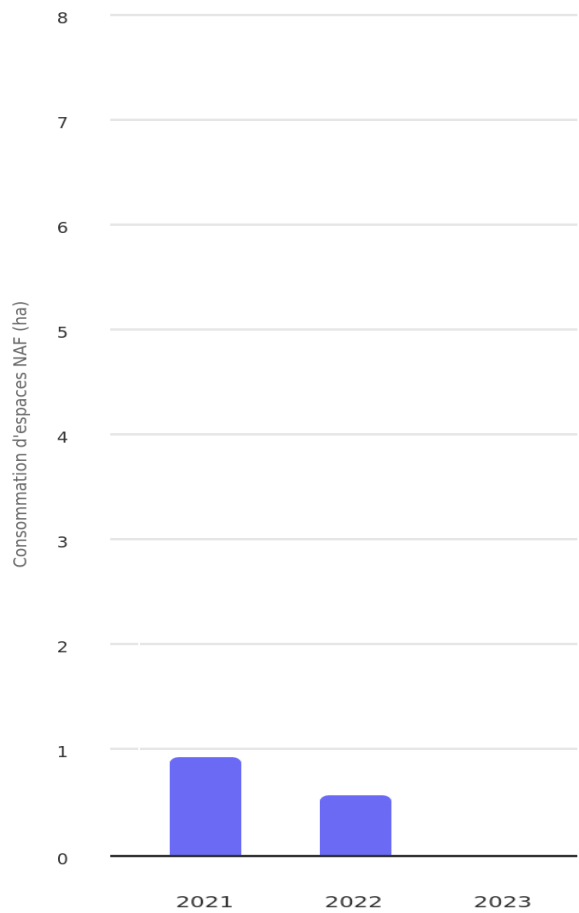
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Fargues-Saint-Hilaire	2.6 ha	1.6 ha	0.5 ha	6.8 ha	2.5 ha	4.2 ha	2.6 ha	6.4 ha	0.1 ha	0.5 ha	27.8 ha

→ Déterminants de la consommation d'espaces NAF



→ Détail de la consommation d'espaces NAF (en ha) sur la période 2021-2023

Consommation annuelle d'espaces NAF sur la commune de Fargues-Saint-Hilaire
entre 2021 et 2023

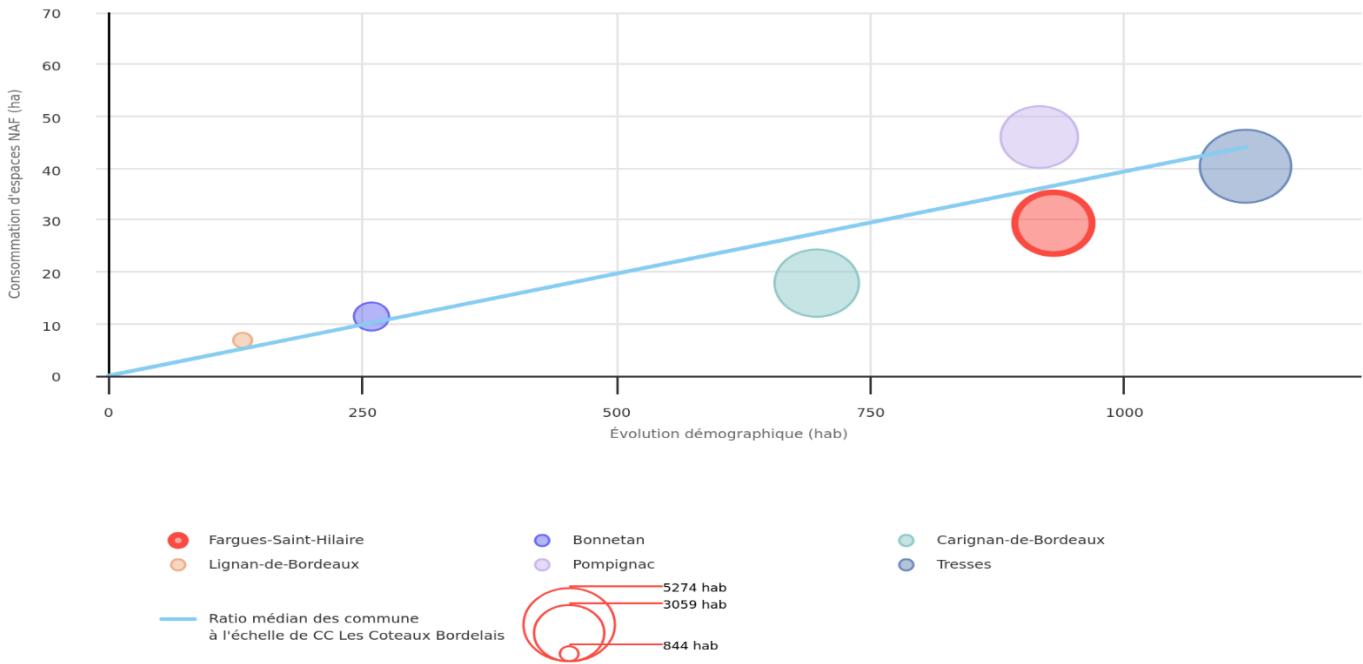


	2021	2022	2023	Total
Fargues-Saint-Hilaire	0.9 ha	0.6 ha	0.0 ha	1.5 ha

→ Comparaison avec les territoires voisins

Le graphique ci-dessous présente la consommation brute annuelle d'espaces NAF de la commune de Fargues-Saint-Hilaire et de celle des communes voisines au regard du ratio médian des communes à l'échelle de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais.

Consommation d'espaces NAF au regard de l'évolution de la population du territoire et des territoires similaires:



	Consommation (ha)	Évolution démographique (hab)	Évolution démographique (%)	Population totale 2023 (hab)
Fargues-Saint-Hilaire	29,37	931	+34,60%	3 563
Bonnetan	11,4	258	+31,23%	1 066
Carignan-de-Bordeaux	17,84	696	+18,73%	4 362
Lignan-de-Bordeaux	6,84	133	+18,45%	844
Pompignac	45,99	915	+33,79%	3 554
Tresses	40,36	1 119	+26,39%	5 274

→ **Trajectoire ZAN définie par le SCOT en cours de révision**

En termes d'objectifs de réduction de la consommation foncière, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise s'inscrit dans le cadre législatif en vigueur et prévoit une diminution de 50% sur la période décennale jusqu'à 2031 et prend en compte l'objectif affiché par le SRADDET Nouvelle Aquitaine de réduction de 55% de consommation foncière à l'horizon 2031 à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise.

Du point de vue des objectifs de réduction de consommation d'ENAF, le SCoT fixe ainsi trois objectifs majeurs corrélés pour lutter contre l'artificialisation des sols :

- une division par deux du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers [ENAF] entre 2021 et 2030 par rapport à la période des dix années précédentes,
- l'amplification d'efforts en matière de sobriété foncière grâce à la contribution de la protection des ENAF au sein des enveloppes urbaines à la trajectoire de sobriété foncière,
- à partir de 2031, la réduction du rythme d'artificialisation des sols, évalué sur la base de la nomenclature publiée par décret, jusqu'à l'atteinte du « zéro artificialisation nette » en 2050 (soit l'équivalence entre les surfaces nouvellement artificialisées et celles renaturées)

L'objectif de réduction de 50% de consommation d'ENAF fixé par intercommunalité reste un objectif théorique maximum compte tenu des facteurs de rétention foncière, de nécessaire phasage des opérations, notamment de construction de logements sociaux relevant des contrats de mixité sociale.

	> Consommation 2011- 2021	> Objectif théorique maximum fixé par intercommunalité pour 2021-2031 réduction de 50 %	> Objectif théorique de préservation d'ENAF au sein des enveloppes urbaines
> Bordeaux métropole	> 1072	> 536	> 2600
> CC Jalle Eau Bourde	> 472	> 236	> 400
> CC de Montesquieu	> 327	> 164	> 795
> CC Médoc Estuaire	> 297	> 149	> 350
> CC des Rives de la Laurence	> 245	> 123	> 250
> CC des Coteaux Bordelais	> 207	> 104	> 200
> CC du Créonnais	> 139	> 70	> 235
> CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	> 137	> 69	> 230
> Total	> 2 896	> 1 448	> 5060

Les enveloppes urbaines définies dans le SCoT sont similaires à celles fixées par le SCoT de 2014, soit dix ans après, puisque l'ambition initiale de cette révision est bien de poursuivre l'encadrement du développement urbain en privilégiant la sobriété foncière.

En se fixant l'objectif de protection d'une grande partie d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sein des enveloppes urbaines et en posant une attention particulière aux fonctionnalités des sols, le SCoT se donne pour ambition de protéger pour la décennie 2021-2030 :

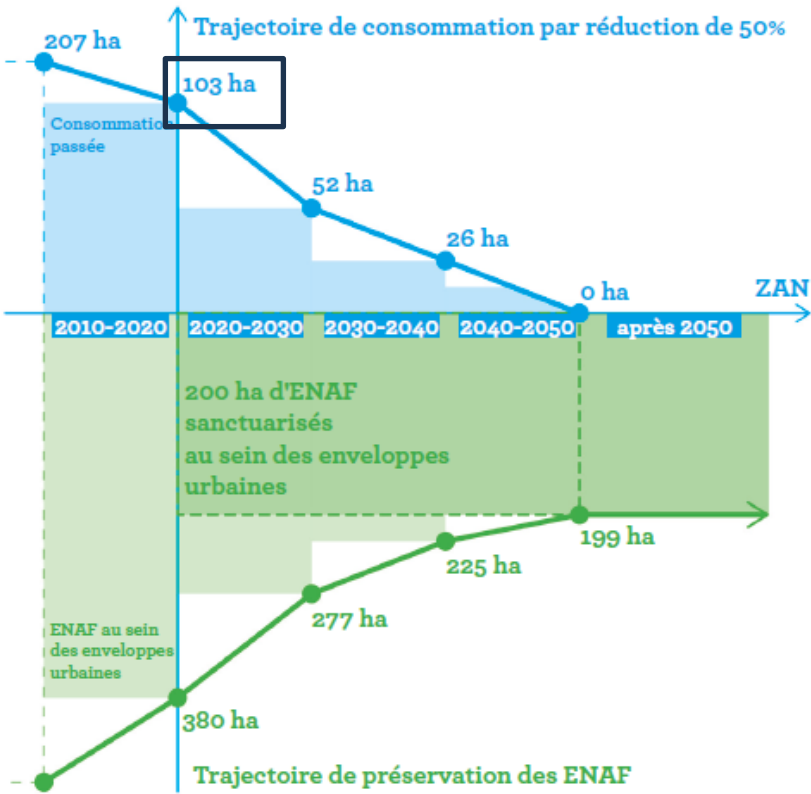
- le maintien de la protection de 120 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers hors enveloppe urbaine
- l'ajout de plus de 5 080 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers protégés au sein des enveloppes urbaines dont 308 ha au sein des enveloppes urbaines de la CDC des Coteaux Bordelais

Trajectoire ZAN sur le territoire de Coteaux Bordelais

1 708 ha : surface totale enveloppes urbaines

308 ha : part d'ENAF au sein des EU

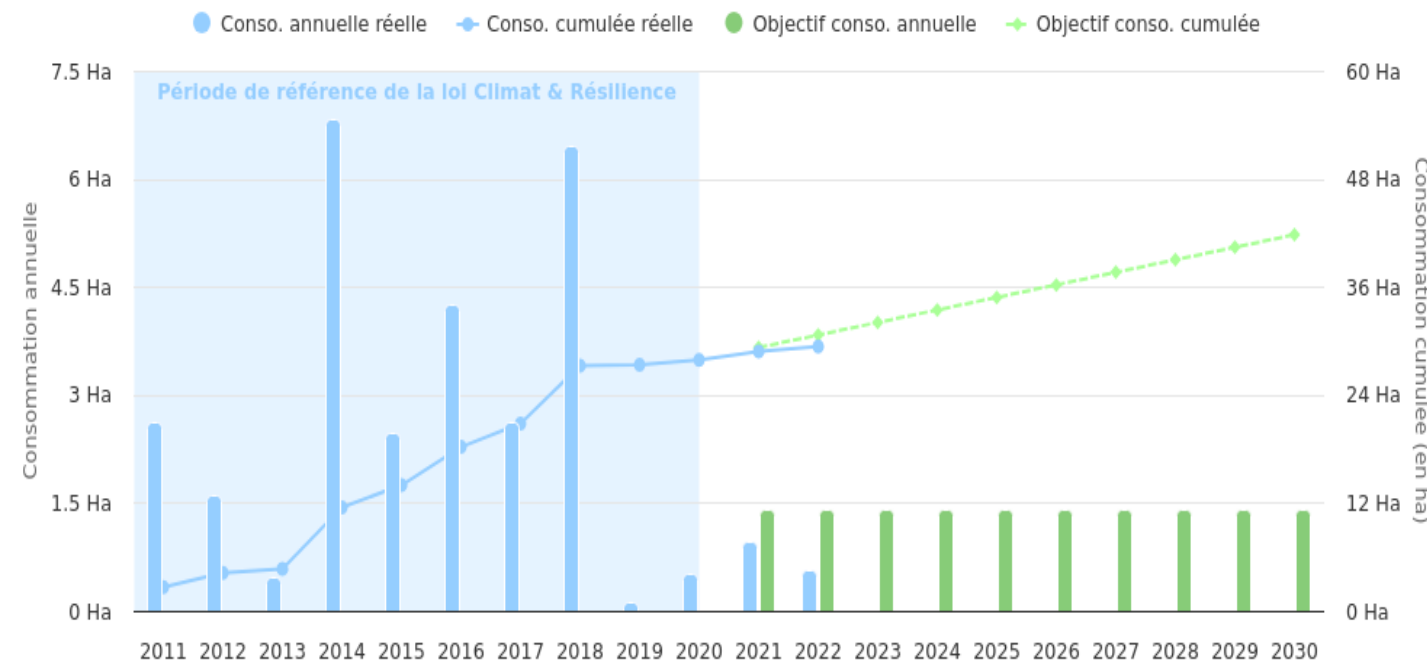
200 ha d'ENAF à sanctuariser pour atteindre l'objectif ZAN en 2050



→ **Projection 2030 selon la trajectoire de réduction de la consommation d'espace NAF**

Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT de votre territoire – **la consommation d'espace NAF sur la commune de Fargues-Saint-Hilaire d'ici à 2030 devrait tendre vers une surface de 13.9 hectares.**

La consommation d'espace est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cérema à partir des fichiers foncier MAJIC¹ de la DGFIP².



Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans) : 27.9 ha
Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif de réduction de 50% : 14 ha

Consommation annuelle de la période du 1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans) : 2.8 ha
Consommation annuelle avec un objectif de réduction de 50% : 1.4 ha

→ **Analyse approfondie de la consommation foncière 2011-2020 en distinguant densification et consommation d'ENAF**

=> **Analyse effectuée par Metaphore à partir des fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP**

=> **Référence à l'enveloppe urbanisée définie par l'OCS 2009**

=> **Distinction entre Consommation ENAF (qui constitue la référence pour l'objectif de modération 2021-2030) et densification**

Les fichiers fonciers permettent d'avoir une lecture fine de l'espace cadastré et des dates de construction (de logements, de locaux d'activités...) ou d'extension de ces constructions.

La carte page suivante illustre les parcelles cadastrales sur lesquelles un local a été construit depuis 2011.

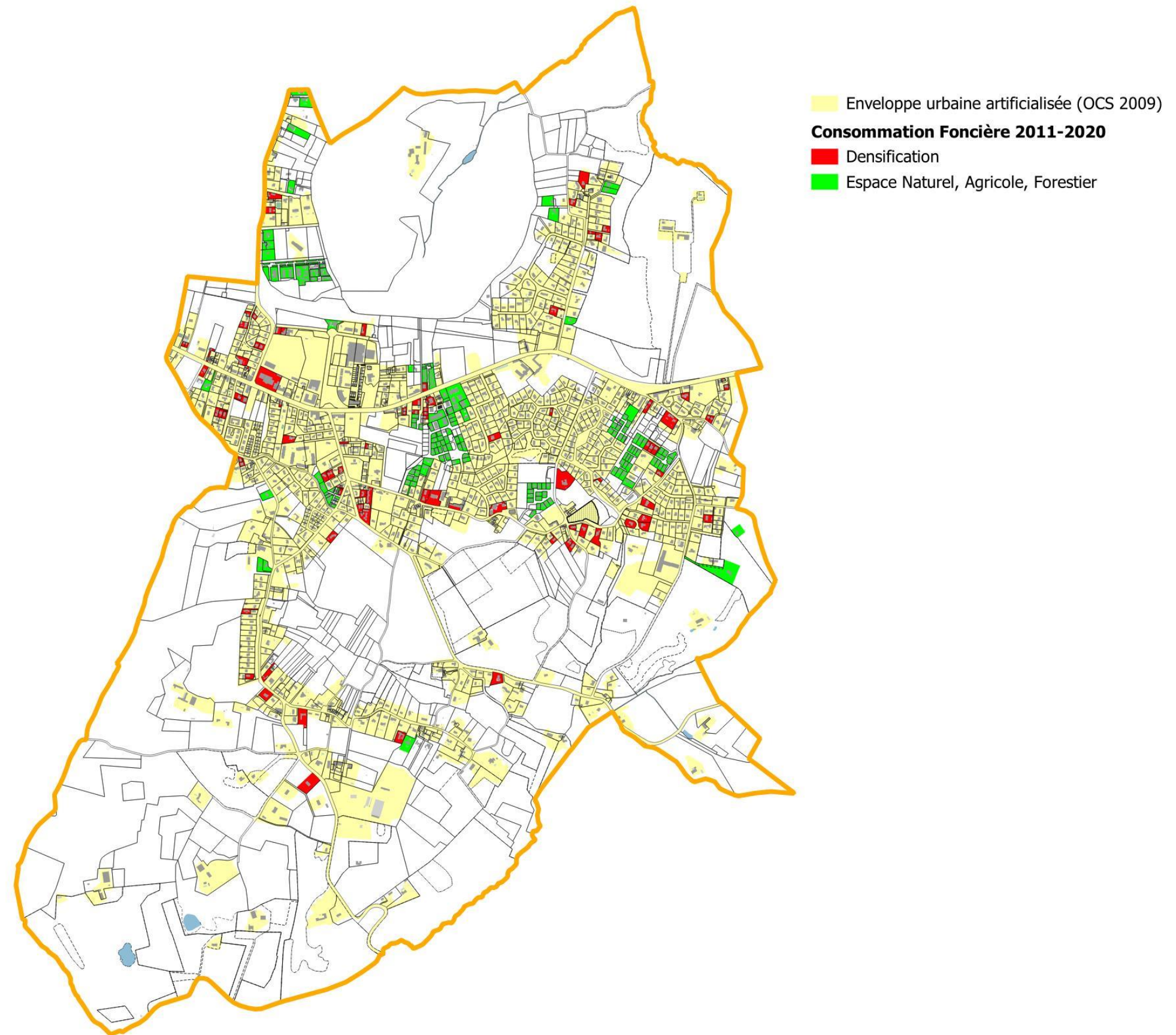
Cette illustration permet d'avoir une vision claire de la consommation foncière entre 2011 et 2020 en distinguant ce qui relève de la densification en agglomération (remplissage de dents creuses, divisions foncières) et de qui relève de la consommation d'espaces NAF.

	CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020		
	DENSIFICATION (en ha)	CONSOMMATION NAF (en ha)	TOTAL (en ha)
TOTAL	8.83 ha	11.82 ha	20.65 ha

¹ MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastreles : donnée fiscale servant à calculer la taxe foncière en particulier.
Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage /CERAG / AmEAU

²DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020

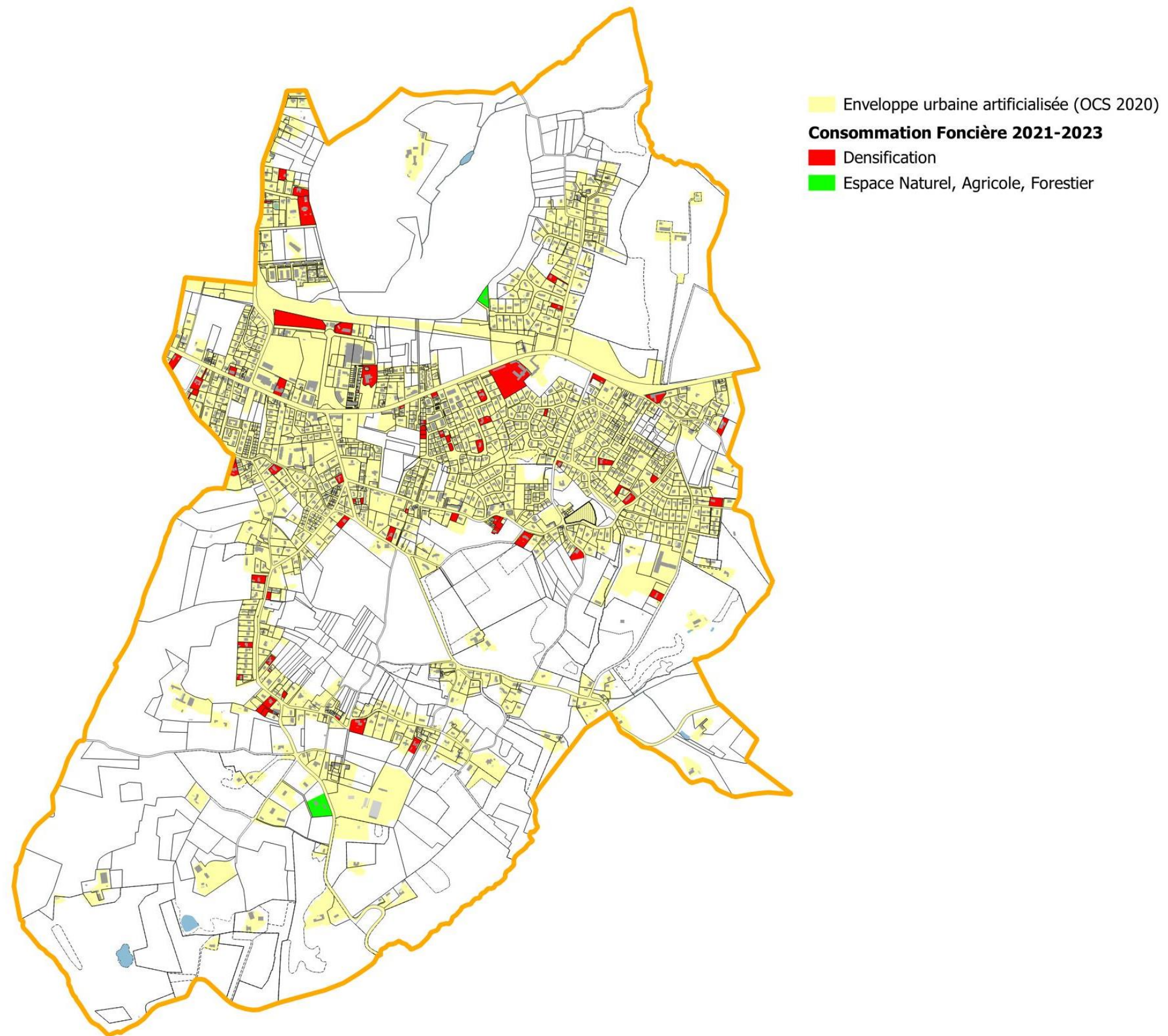


Source : Fichier fonciers Majic, DGFIP

Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage / CERAG / AmEAU

REVISION DU PLU DE FARGUES-SAINT-HILAIRE
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN – Décembre 2025

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2021/2023



I.7.4. BILAN DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

→ Méthodologie

Au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .../... et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

L'évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis s'appuie sur l'enveloppe bâtie délimitée au plus près des tissus urbanisés constatés en fin d'année 2023 ; ont donc été pris en compte plusieurs types d'espaces potentiellement densifiables :

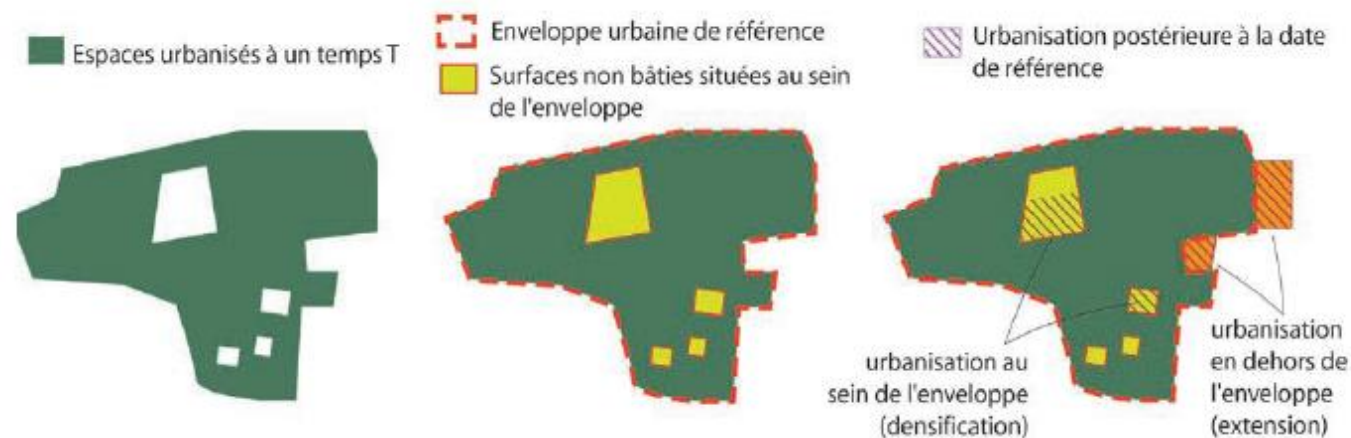
- les espaces en dent-de-crue entre deux parcelles bâties (densification par comblement de dent-de-crue)
- les espaces peu densément bâtis, fréquemment à caractère pavillonnaire sur grand parcellaire (densification par redivision parcellaire)
- Des espaces bâtis re-mobilisables dans le cadre d'une démarche de démolition/reconstruction compte tenu de leur état de dégradation.

L'enveloppe urbaine urbanisée (OCS Nafu 2020) : la référence pour qualifier le type de développement

- Les extensions urbaines génératrices de consommation d'ENAF sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés alors que la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces. La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.
- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.
- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.
- Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

L'enveloppe urbanisée, ce n'est pas le zonage du document d'urbanisme !

L'espace urbanisé s'entend par toute surface construite ou artificialisée, dans les faits. Cette précision est utile car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées du PLU actuellement opposable, souvent bien plus large...



Tous les espaces libres au sein de l'enveloppe ne se valent pas !

Les espaces libres situés dans l'enveloppe urbaine urbanisée sont de différentes natures et chaque cas appelle un traitement adapté. Certains, ayant un rôle écologique, agricole, récréatif ou de circulation, nécessitent d'être préservés. Mais au-delà de leur usage actuel ou projeté, la taille de ces espaces libres a aussi son importance.

- Par exemple, les parcelles B, C et D sont de taille modeste. Elles peuvent accueillir potentiellement une construction. Si elles sont mobilisées, cela sera probablement le fruit d'une initiative privée et ponctuelle. Ces dynamiques ont toute leur part dans le développement de la commune, mais elles doivent être accompagnées.
- L'enjeu est autre lorsque le terrain libre est de plus grande ampleur (nous pouvons considérer le seuil à partir de 2 500 m² par exemple). Le terrain A est susceptible de porter plusieurs constructions. Il est primordial que la commune s'assure que ce terrain stratégique fasse l'objet d'un projet cohérent encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La taille des dents creuses doit être mise en relation avec les densités observées selon les typologies de formes urbaines des différentes communes.



Les parcelles de grandes tailles correspondent à des îlots urbains selon deux cas de figure :

→ La ou les parcelle(s) cadastrale(s) continue(s) sont desservies directement par les réseaux dont la voirie.

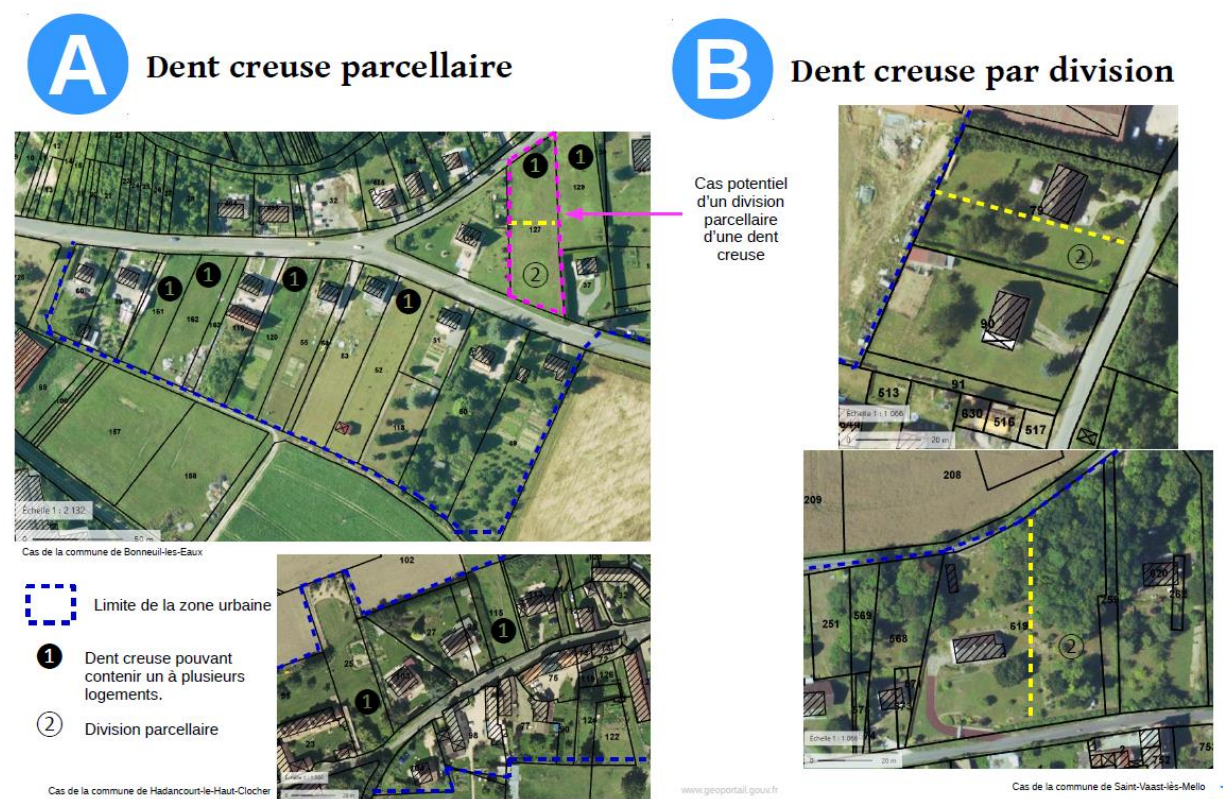
Ce type de parcelle peut faire l'objet d'une OAP sectorielle afin de réfléchir à la densité souhaitée, les circulations in et ex situ de la parcelle.

Îlot urbain concerné
Projet global

→ La ou les parcelle(s) cadastrale(s) continue(s) sont enclavées actuellement dans l'espace bâti. Il n'y a aucun accès direct à la voirie.

L'espace peut ainsi s'intégrer dans un projet plus important avec par exemple une division de parcelle ou la mutation d'un corps de ferme permettant ainsi l'accès futur à la parcelle enclavée.

Ce type de parcelle peut faire l'objet d'une zone à urbaniser 1AU/2AU en englobant avec l'OAP obligatoire (dans le cas de la zone 1AU) sur ce type de zone la parcelle ou l'espace mutable permettant le futur accès.



→ Capacité d'accueil résiduelle du PLU opposable de Fargues-Saint-Hilaire et potentiel de densification des espaces bâtis (cf cartes pages suivantes)

Cette partie vise :

- d'une part à évaluer la capacité d'accueil résiduelle du PLU de Fargues-Saint-Hilaire actuellement opposable
- d'autre part de distinguer la capacité d'accueil résiduelle du PLU selon le fait qu'elle puisse être considérée comme potentiel de densification au sein des espaces déjà urbanisés ou comme génératrice de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Est entendue comme **consommation d'espaces NAF** la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés.
- Sont considérés comme **potentiel de densification**, les espaces situés à l'intérieur du tissu urbain constitué et dont l'urbanisation n'a pas conduit à l'artificialisation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Les logements vacants mobilisables, les espaces en friche ainsi que les parcelles pouvant faire l'objet de divisions foncières et celles correspondant à des dents creuses constituent ainsi des opportunités pour répondre à l'objectif de densification.

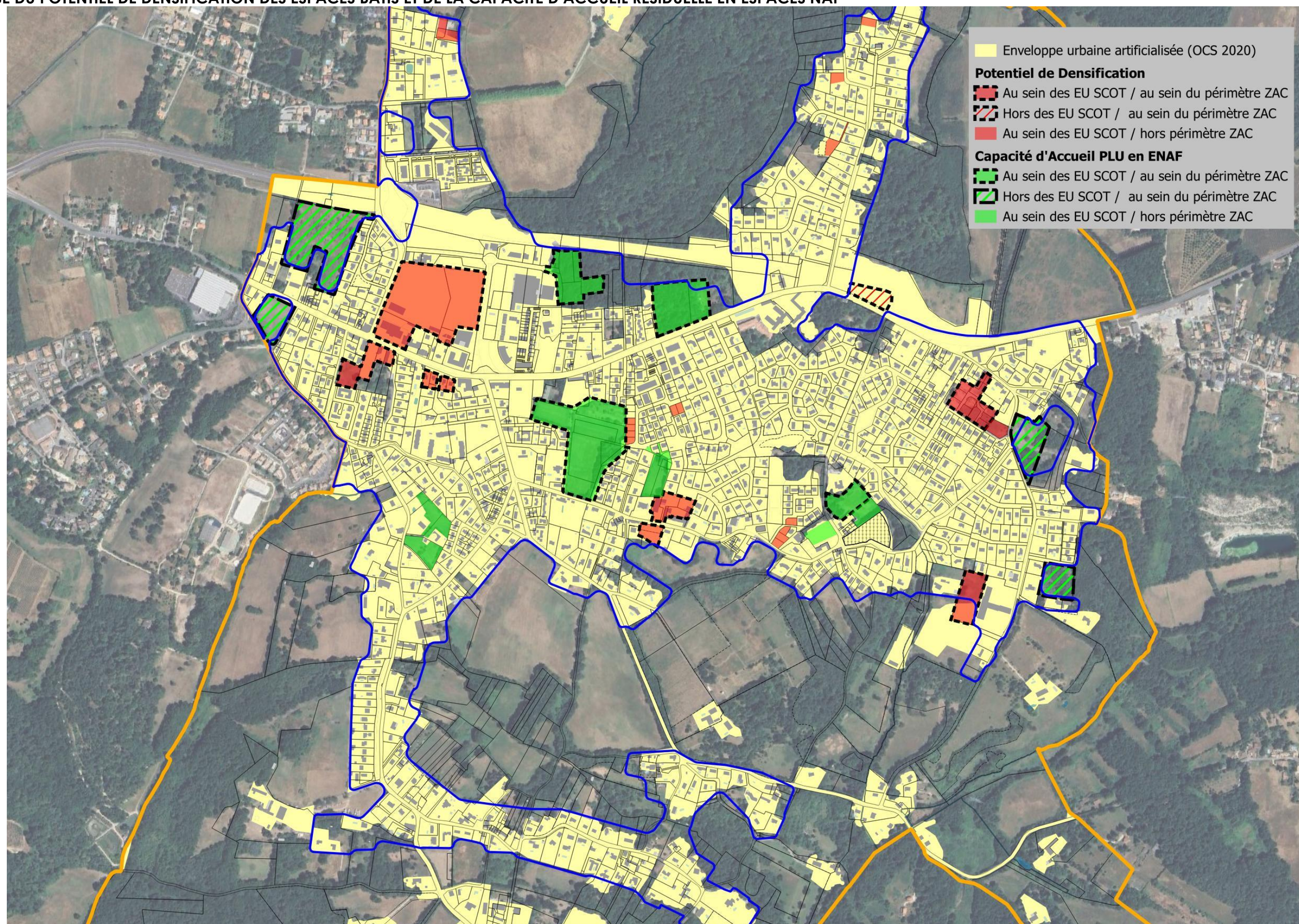
Nous avons donc évalué ce potentiel de densification en identifiant les parcelles disponibles pour accueillir des constructions nouvelles. Nous avons cependant exclu certains espaces tels que :

- les espaces publics ou les espaces à vocation récréative ou de loisirs
- les parcs et jardins de propriétés privées qui pourront être protégés au titre de la loi Paysage,
- les fonds de parcelles occupés par des installations privées (piscines, potagers, espaces d'agrément,...)

► BILAN DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF

	Potentiel de Densification		Consommation ENAF	
	Au sein des EU du SCOT	Hors EU SCOT	Au sein des EU du SCOT	Hors EU SCOT
Surface en ha	9,09 ha	0,41 ha	9,23 ha	5,36 ha
TOTAL	9,50 ha		14,60 ha	
Total capacité accueil PLU	24,1 ha			

ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE EN ESPACES NAF



Source : cartographie Agence METAPHORE

I.7.5. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

En matière de consommation foncière, plusieurs orientations sont déclinées dans le D2O :

E – RATIONNALISER L'OCCUPATION DES SOLS PAR L'INTENSIFICATION

E1. Inscrire la trajectoire ZAN du SCoT

L'objectif de réduction de 50% de consommation d'ENAF fixé par intercommunalité reste un objectif théorique maximum compte tenu des facteurs de rétention foncière, de nécessaire phasage des opérations, notamment de construction de logements sociaux relevant des contrats de mixité sociale.

	Consommation 2011- 2021	Objectif théorique maximum fixé par intercommunalité pour 2021-2031 réduction de 50 %	Objectif théorique de préservation d'ENAF au sein des enveloppes urbaines
Bordeaux métropole	1072	536	2600
CC Jalle Eau Bourde	472	236	400
CC de Montesquieu	327	164	795
CC Médoc Estuaire	297	149	350
CC des Rives de la Laurence	245	123	250
CC des Coteaux Bordelais	207	104	200
CC du Créonnais	139	70	235
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	137	69	230
Total	2 896	1 448	5060

E2. Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies

Les emprises des enveloppes urbaines restent inchangées par rapport au SCoT 2014 en vigueur.
La délimitation précise de ces différents espaces revient aux documents d'urbanisme locaux qui ont la charge d'en préciser les limites.

E3. Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au sein des enveloppes urbaines

La trajectoire globale de réduction des consommations des espaces agricoles naturels et forestiers à l'horizon de 2050, engage les collectivités de l'aire métropolitaine à identifier, dans leurs documents d'urbanisme locaux, près de 5 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au sein des enveloppes urbaines, définies par le SCoT, qui devront être préservés de l'urbanisation.

A l'échelle de la CDC des Coteaux Bordelais, ce sont 200 ha d'ENAF qui devront être préservés au sein des enveloppes urbaines.

E4. Fixer les conditions d'un développement économe en foncier

Le développement urbain est conditionné à la présence de différents équipements, au sein des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées.
L'accès aux réseaux de transport en commun ou à des solutions de mobilité alternative à la voiture individuelle constitue un facteur important dans la définition des lieux préférentiels de développement.
La définition de nouveaux secteurs constructibles est conditionnée à la mise en place concomitante, à proximité, de modes de transport permettant des alternatives à l'autosolisme. L'adoption d'un schéma de mobilité à l'échelle intercommunale constitue un outil préalable.

E5. Rationaliser l'occupation des sols

De façon générale, le développement de l'habitat et de l'économie doit être soumis à une double exigence d'utilisation, plus rationnelle et plus intensive des espaces.
Il s'agit de trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine.
Un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine doit être trouvé à l'échelle de chaque territoire afin de prioriser les pratiques en faveur du renouvellement tout en prenant en compte les spécificités et les contextes locaux.
Au vu de l'armature urbaine du projet, ces équilibres peuvent s'approcher de la répartition suivante tant en termes de production de logements qu'en termes de foncier économique.
Doit être entendue par extension urbaine tout développement urbain réalisé sur les espaces NAF, et par renouvellement urbain tout développement urbain sur des espaces déjà considérés comme urbanisé au sens de l'OCS Nouvelle Aquitaine.

Principe d'équilibre indicatif entre extension urbaine et renouvellement urbain

Territoire / EPCI	Extension urbaine	Renouvellement urbain
CdC Médoc-Estuaire	50 %	50 %
CdC Rives de la Laurence	40 %	60 %
CdC Coteaux bordelais	40 %	60 %
CdC Créonnais	50 %	50 %
CdC Portes Entre-deux-Mers	40 %	60 %
CdC Jalle Eau Bourde	50 %	50 %
CdC Montesquieu	50 %	50 %
Bordeaux Métropole	30 %	70 %

E6. Intensifier les efforts sur le foncier résidentiel

Le tableau suivant fixe un ordre de grandeur sur les densités à considérer lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par centralité	
		Centralités, lieux préférentiels, ...	Autres
CdC Médoc-Estuaire	600 m²/logt	450 m²/logt	650 m²/logt
CdC Rives de la Laurence	600 m²/logt	450 m²/logt	650 m²/logt
CdC Coteaux bordelais	600 m²/logt	450 m²/logt	650 m²/logt
CdC Créonnais	600 m²/logt	450 m²/logt	650 m²/logt
CdC Portes Entre-deux-Mers	600 m²/logt	450 m²/logt	650 m²/logt
CdC Jalle Eau Bourde	600 m²/logt	450 m²/logt	650 m²/logt
CdC Montesquieu	600 m²/logt	450 m²/logt	650 m²/logt
Bordeaux Métropole	150 à 300 m²/logt	150 m²/logt	350 m²/logt

CARTE DES ENVELOPPES URBAINES ET DES SECTEURS DE CONSTRUCTIONS ISOLEES DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Legende

Intensifier, structurer, recomposer les centralités autour des axes de transports collectifs structurants

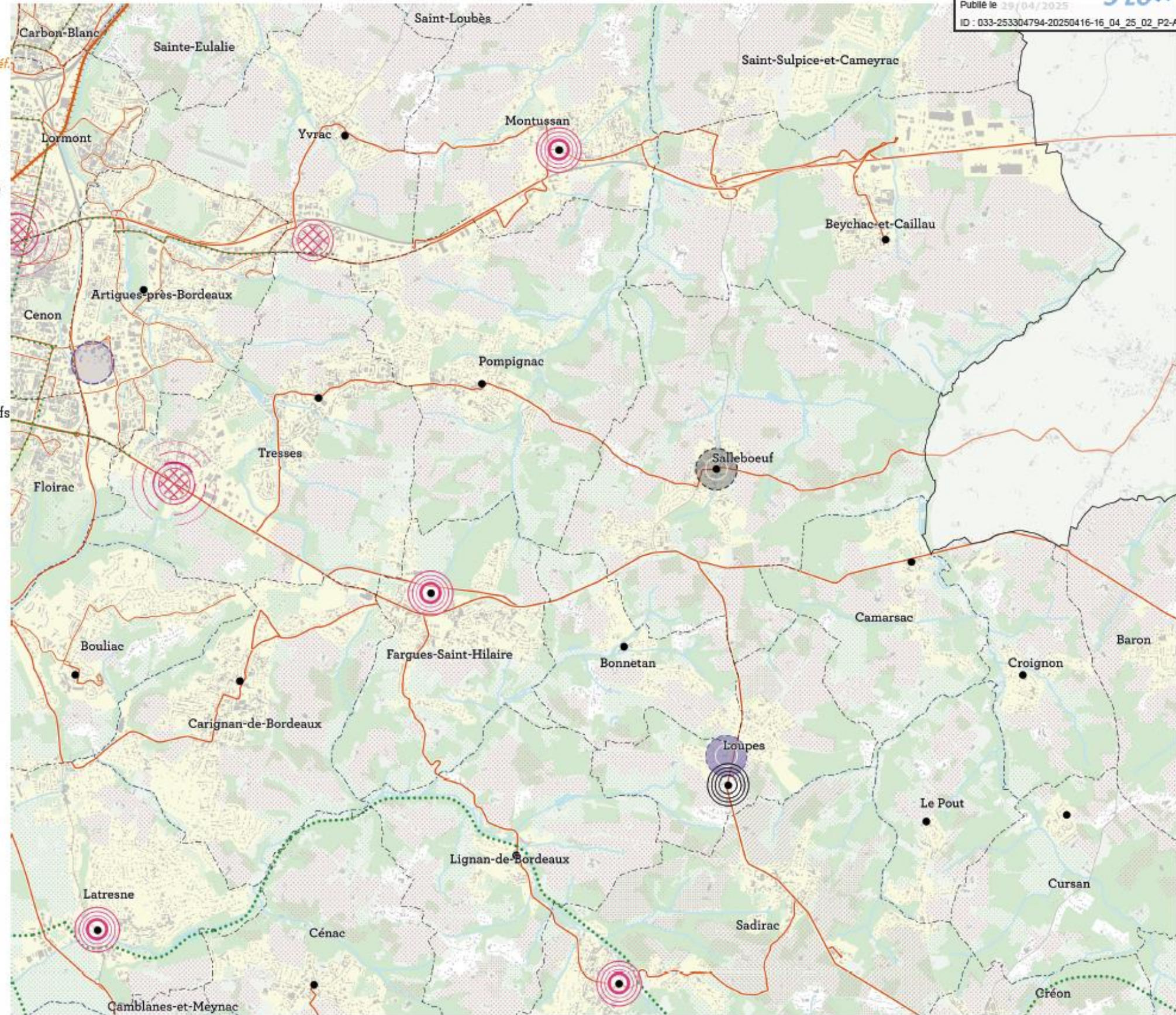
- Les portes métropolitaines et de la couronne (Réf. M3.)**
 - Créer des quartiers mixtes activités-services logements
- Les centralités économiques et de services (Réf. Q2, M4.)**
 - Proposer des services de proximité et une offre de logements
- Les cœurs de villes (Réf. Q2.)**
 - Intensifier autour de l'existant
 - Structurer pour accroître la vie urbaine
- Les centralités en devenir (Réf. Q2.)**
 - Intensifier pour « faire quartier »
 - Structurer et constituer
 - Interconnexions des réseaux de transports collectifs
- Les zones commerciales et d'activités (Réf. Q2, M3.)**
 - Structurer dans leurs évolutions
 - Recomposer et diversifier
- Les centralités de gares (Réf. Q2.)**
 - Intensifier autour de l'existant
 - Structurer pour créer un quartier attractif
 - Recomposer et diversifier

Structurer un réseau express des mobilités adapté à l'horizon 2030

- Déployer le SERM ferroviaire (Réf. P1.)
- Connecter les lignes express ¹ (Réf. P2.)
- Connecter les transports collectifs ² (Réf. P2.)
- Développer des lignes de transports ³ (Réf. P3.)
- Compléter les voies vélo express (Réf. P4.)

Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines

- Enveloppes urbaines
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées
- Cœur de villes
- Gares ferroviaires du SERM



Source : SCOT Bioclimatique de l'Aire Métropolitaine Bordelaise arrêté le 28/04/2025

