



REVISION DU PLU DE FARGUES SAINT HILAIRE

Réunion publique du 15 Octobre 2026

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

CERAG

eau
ingénierie & conseils

MAÎTRE D'OUVRAGE :

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

Fargues
St Hilaire

Plan de la présentation

1 – LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU

2 – LE CONTENU D'UN DOSSIER DE PLU

3 – POURQUOI LA COMMUNE S'EST-ELLE ENGAGEE DANS LA REVISION DU PLU ?

4 – LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



1. LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU

➤ L'OBJET DU PLU

=> DOCUMENT DE PLANIFICATION, échéance 10 ans => 2026-2036

=> DEFINIR DES BESOINS dans le cadre de cette échéance

... en matière d'accueil de population, de logements, de développement économique, de tourisme, de transport, de voirie, d'équipements publics, ...

=> ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

... où, comment et dans quelle proportion au regard d'un objectif de modération de la consommation foncière (en lien avec les objectifs du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise)

=> LE PROGRAMMER DANS LE TEMPS

... quelles surfaces à urbaniser à court terme ou à plus long terme

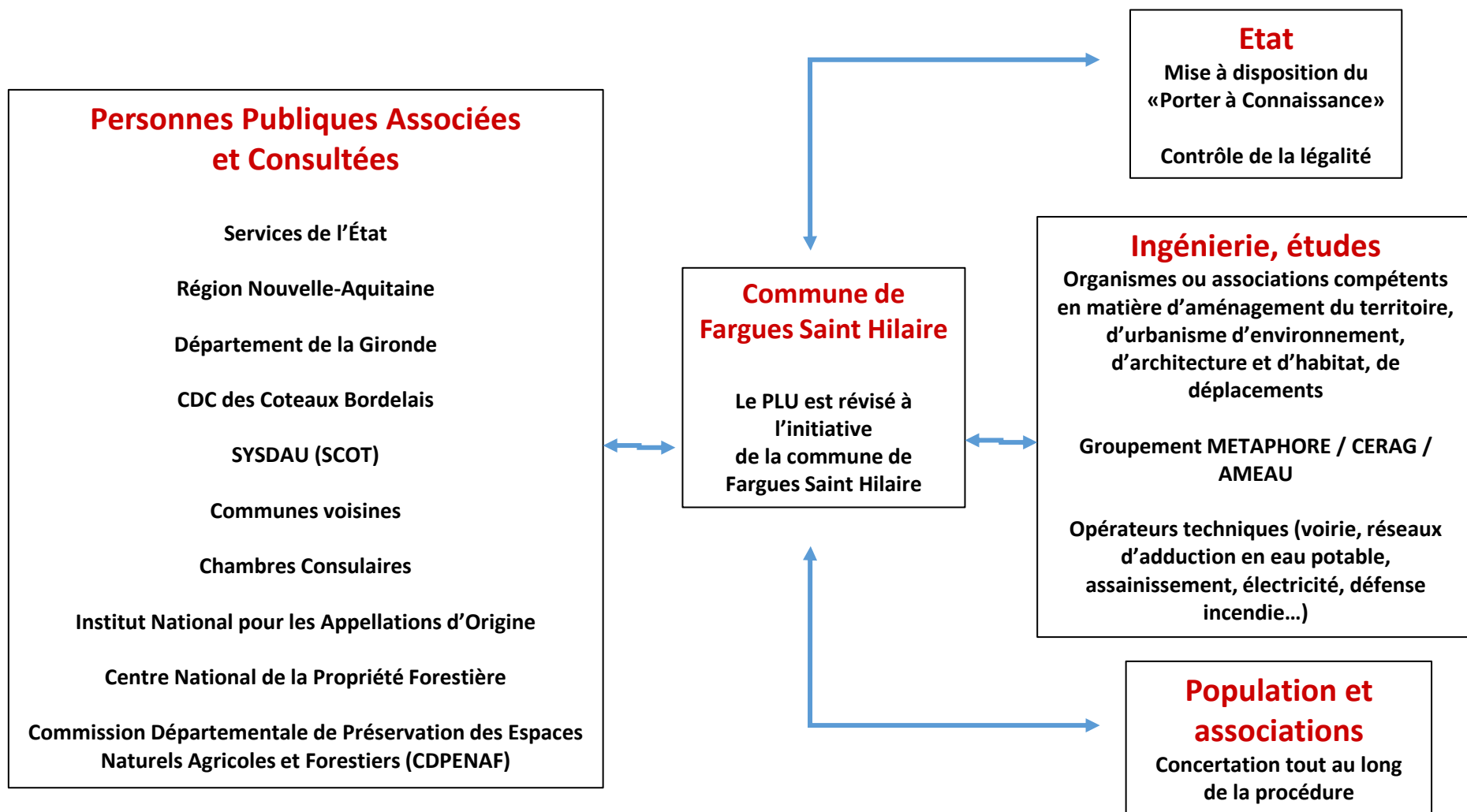
=> PROTEGER LES SECTEURS AGRICOLES ET FORESTIERS

=> PROTEGER LES MILIEUX NATURELS

... au titre de leur intérêt environnemental, paysager ou de la prise en compte d'un risque naturel (retrait-gonflement d'argiles, inondation par ruissellement, feu de forêt, ...)

1- LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU

➤ LES ACTEURS CONCERNÉS



1- LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU

➤ LA PROCEDURE

CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLU avec :

- Un Rapport de présentation
- Le PADD
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Un Plan de Zonage
- Un Règlement d'Urbanisme

CONCERTATION AVEC LA POPULATION

- ⇒ mise à disposition d'un registre
- ⇒ 2 réunions publiques
- ⇒ panneaux d'exposition
- ⇒ articles dans bulletin municipal
- ⇒ articles sur site internet mairie

ARRET DU PROJET PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (3 mois)

ENQUETE PUBLIQUE (1 mois)

APPROBATION DU PLU PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

LE PLU



2. LE CONTENU DU PLU

Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr

0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0

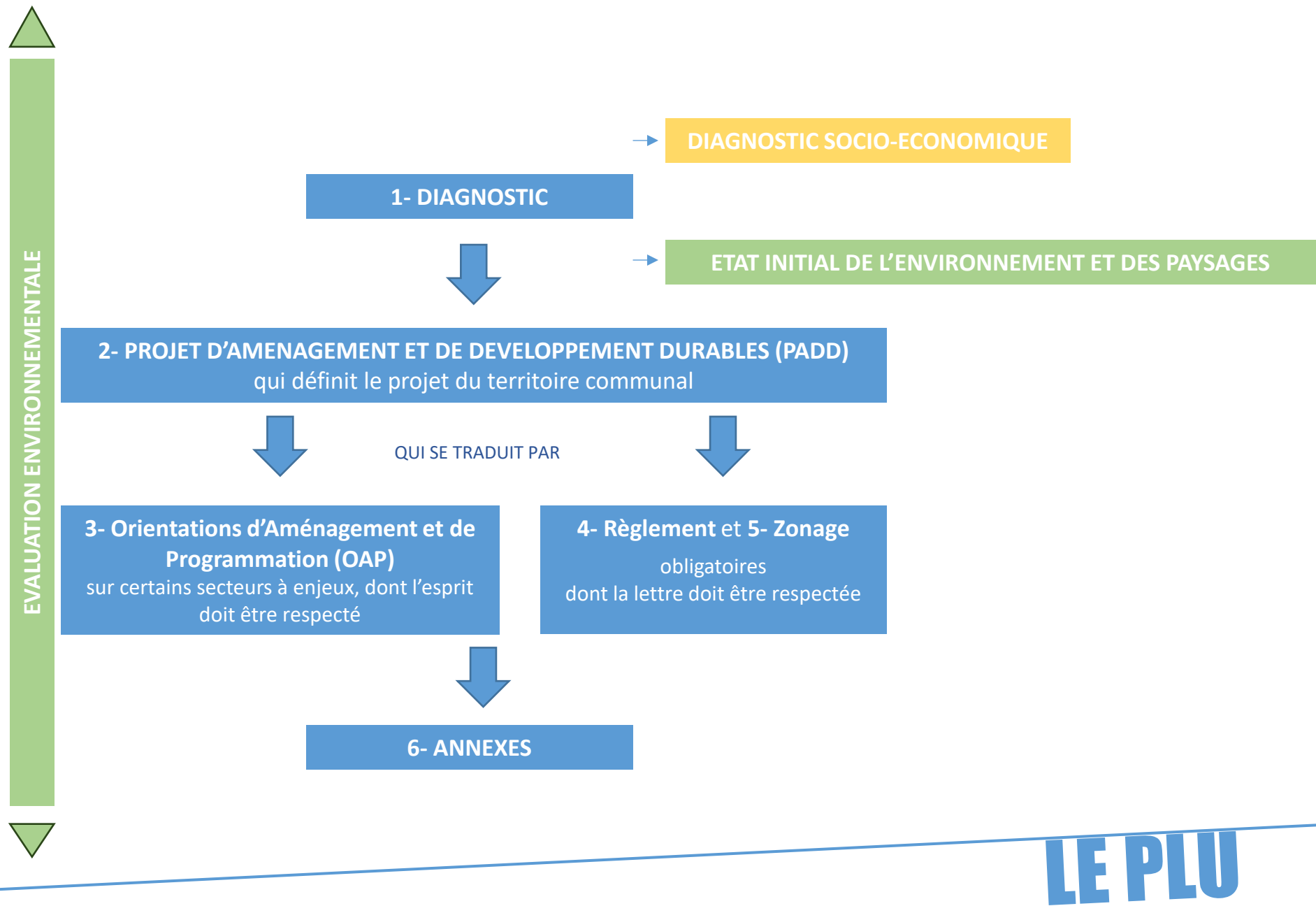
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.R.L. au capital de 54000€

R.C.S. Bordeaux 385 341 102

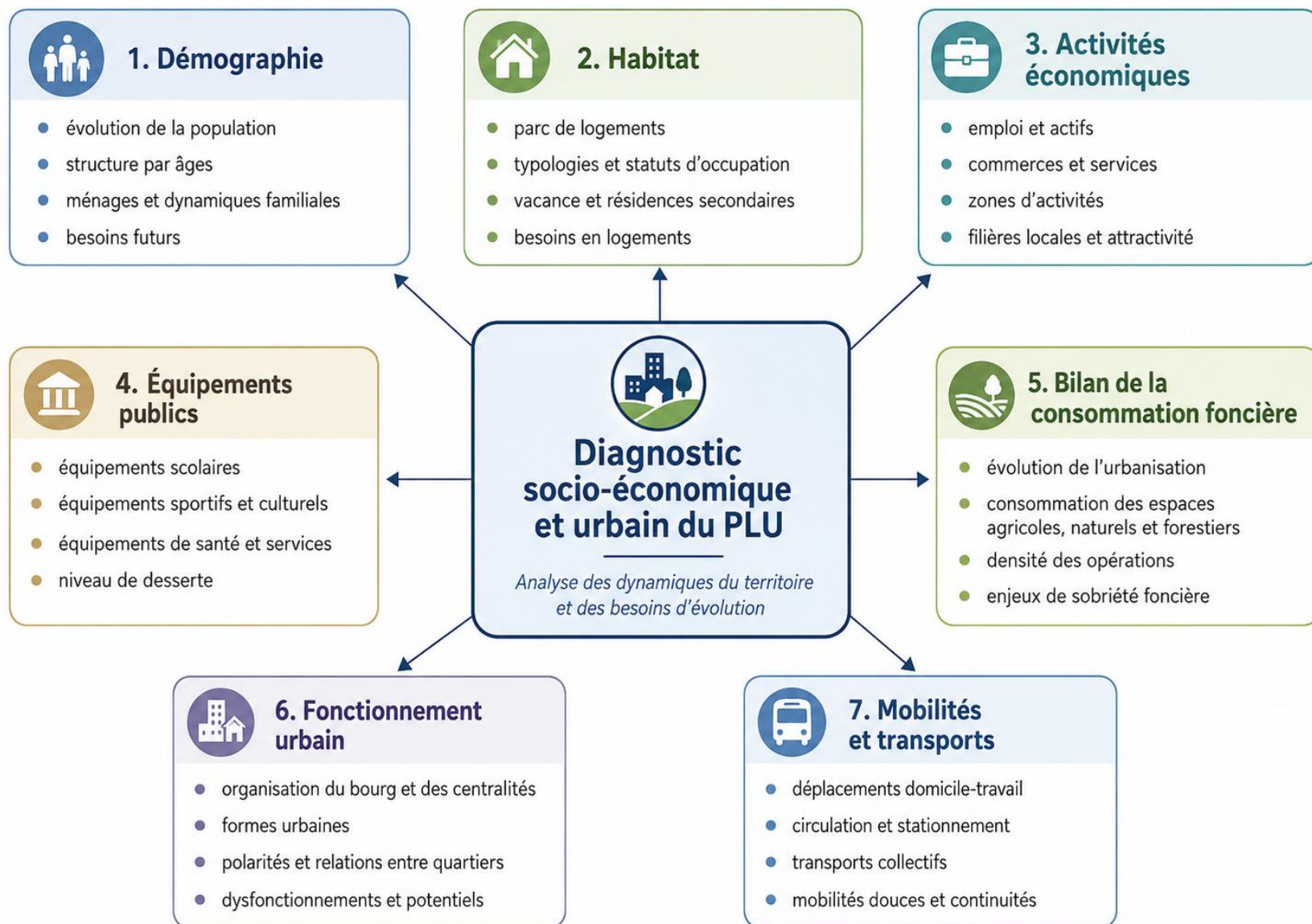
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

2- LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU



2- LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

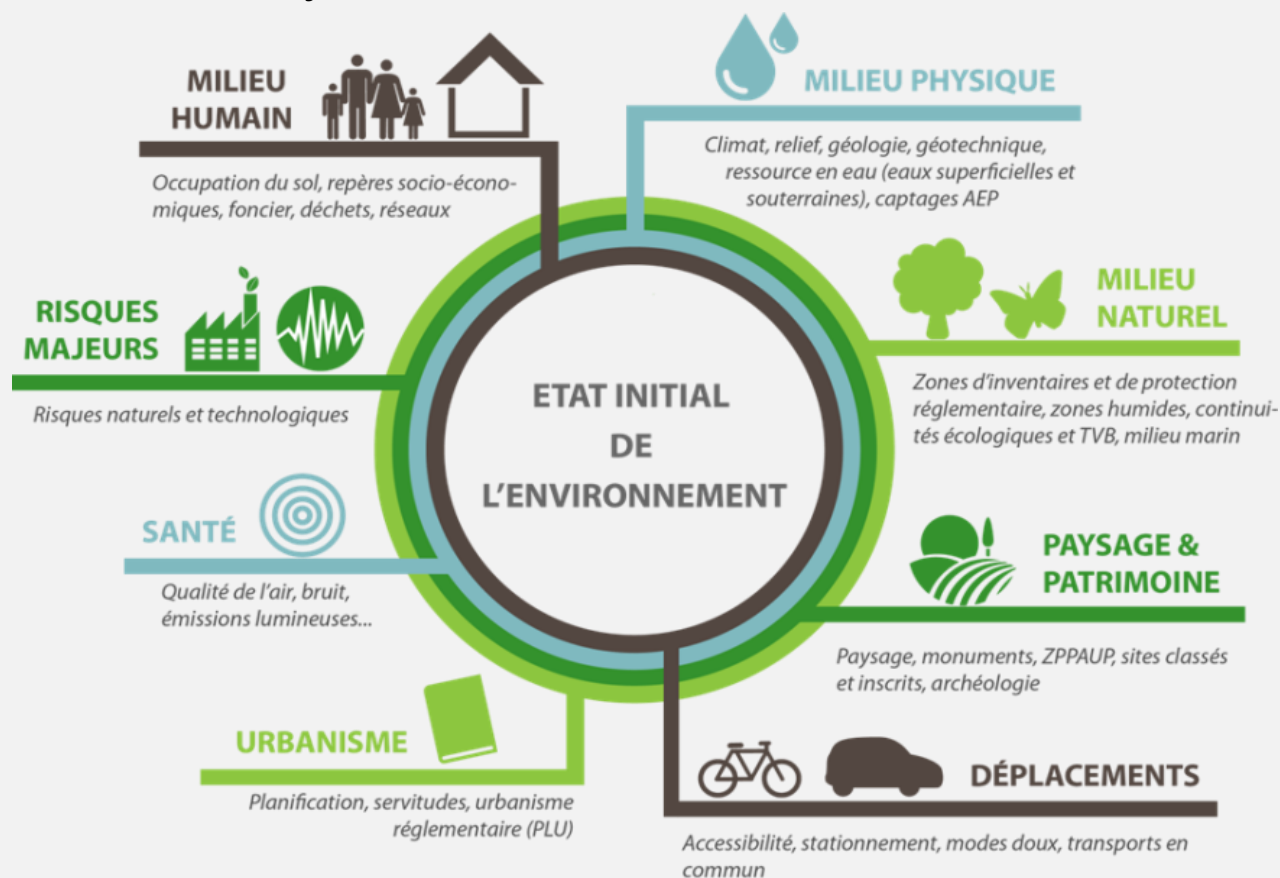
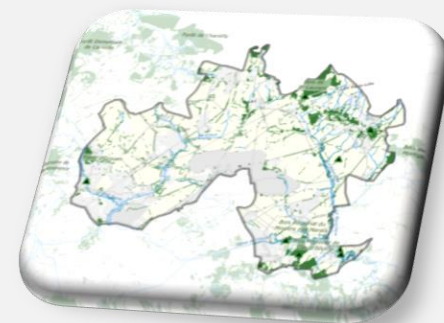
➤ LE DIAGNOSTIC



2- LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

➤ L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

=> Connaître et alerter sur les enjeux relatifs à l'environnement, prise de connaissance de l'état des lieux et des enjeux environnementaux



➤ LE PROJET DE DEVELOPPEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD : la clé de voute du projet communal

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime le **projet communal** pour les 10 prochaines années.

Il définit les grandes orientations en matière de :

⇒ **Aménagement du territoire**

Urbanisme, agriculture, environnement, paysage, cadre de vie

⇒ **Habitat et développement urbain**

Besoins en logements, formes urbaines, densité, développement/renouvellement urbain

⇒ **Économie et services**

Commerces, activités, équipements publics, tourisme, attractivité

⇒ **Mobilités et transition énergétique**

Déplacements, mobilités douces, énergie, numérique, continuités écologiques

⇒ **Sobriété foncière**

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

➤ LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT

❖ Les Zones Urbaines

⇒ Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour accueillir des constructions nouvelles

❖ Les Zones A Urbaniser

⇒ Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

❖ Les Zones Agricoles

⇒ Secteurs à protéger en raison de leur potentiel agronomique dans lesquels seules les constructions agricoles sont autorisées

❖ Les Zones Naturelles et Forestières

⇒ Secteurs inconstructibles, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels ou de la prise en compte d'un risque

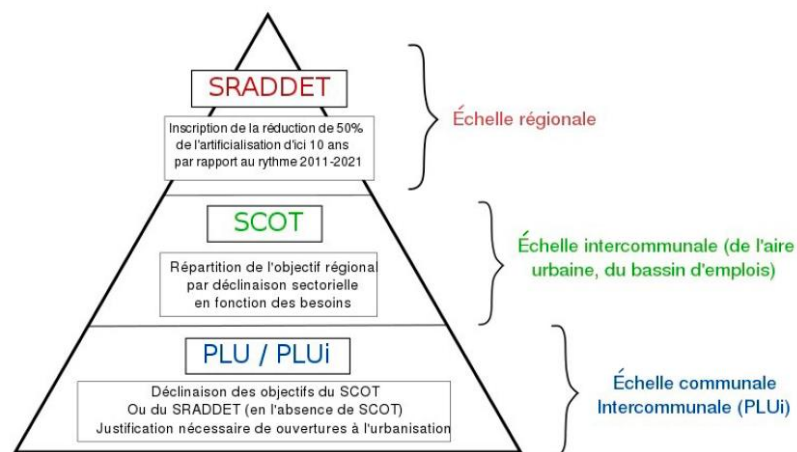
3. POURQUOI ENGAGER LA REVISION DU PLU ?

3- POURQUOI ENGAGER LA REVISION DU PLU ?

➤ UN CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE SOBRIETE FONCIERE

- ✓ Modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)
- ✓ Lutte contre l'étalement urbain
- ✓ Densification des bourgs
- ✓ Lutte contre l'artificialisation des sols

L'application du ZAN dans les documents de planification



=> objectif: diviser par 2 la consommation des espaces NAF à échéance 2030 et atteindre 0% d'artificialisation nette des sols en 2050

3- POURQUOI ENGAGER LA RÉVISION DU PLU ?

- Anticiper l'entrée dans le dispositif SRU et organiser une trajectoire réaliste de production de logements sociaux

1 602

résidences principales
au 01/01/2023

157

logements locatifs sociaux
soit 9,8 %

243

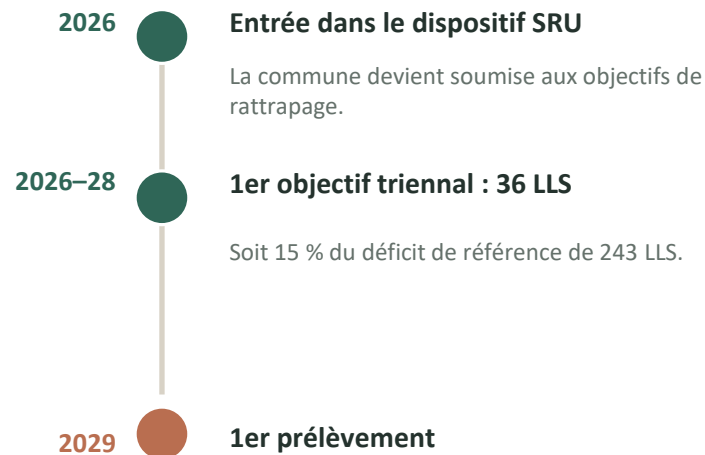
LLS manquants pour
atteindre
le taux de 25 %

CE QUE LA RÉVISION DU PLU DOIT PERMETTRE

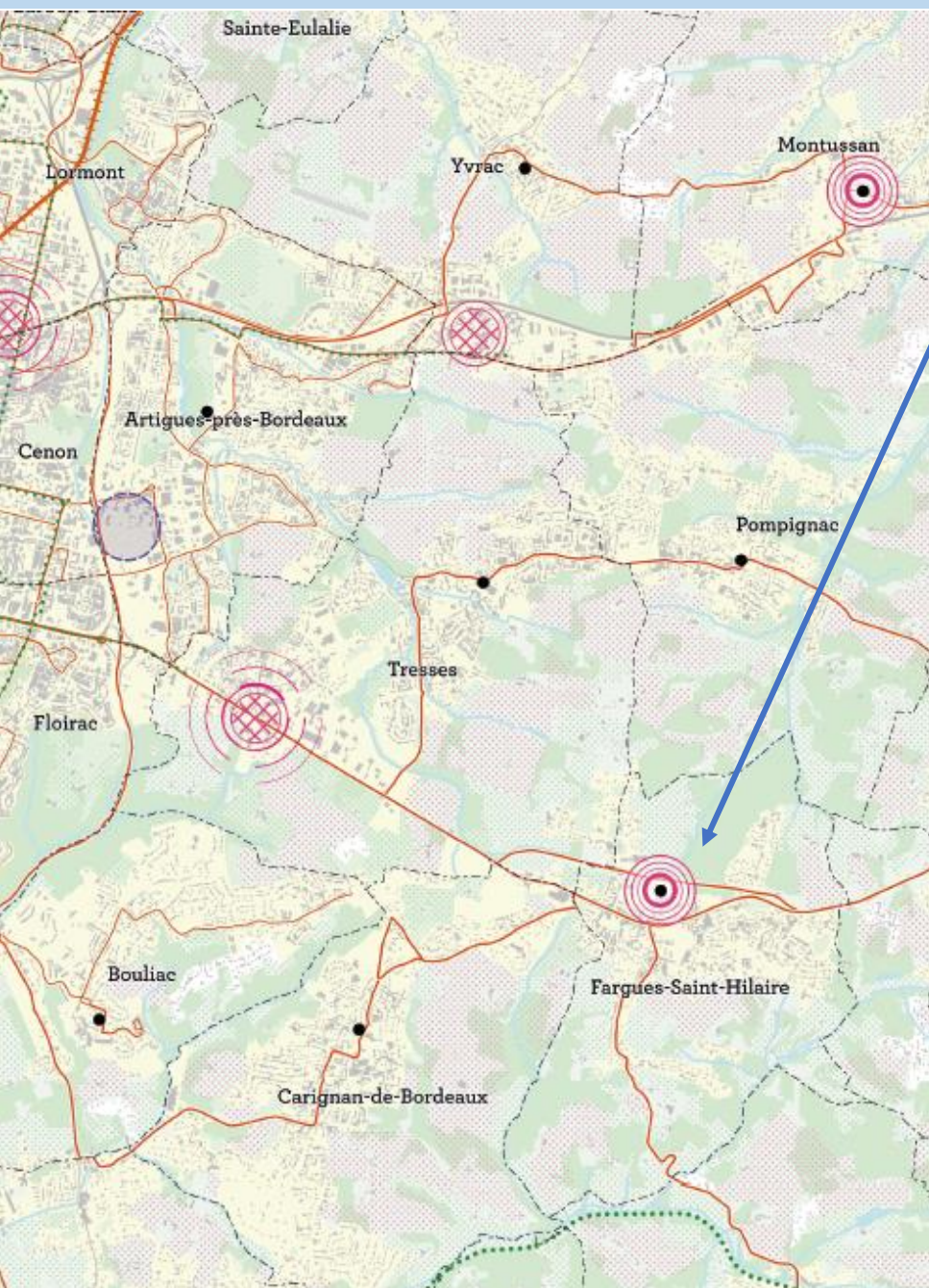
- identifier les secteurs où une production de logements sociaux est réaliste et bien intégrée
- traduire cette trajectoire dans le zonage et les outils réglementaires du PLU
- phaser la production pour répondre aux obligations sans déséquilibrer le projet communal

UNE TRAJECTOIRE QUI COMMENCE DÈS 2026

La révision du PLU permet d'anticiper plutôt que de subir.



3- POURQUOI ENGAGER LA REVISION DU PLU ?



Les centralités économiques et de services (Réf. Q2. M4.)

Proposer des services de proximité et une offre de logements

Fargues Saint Hilaire:

⇒ Située dans le réseau des centralités périphériques métropolitaines

⇒ commune de deuxième couronne assurant le relai quotidien des services

3- POURQUOI ENGAGER LA REVISION DU PLU ?



RESPECTER LES ENVELOPPES URBAINES DU SCOT

de constructions isolées
du SCoT de l'aire
métropolitaine
bordelaise

10



Coteaux bordelais

Bonnetan
Camarsac
Carignan-de-Bordeaux
Croignon
Fargues-Saint-Hilaire
Pompignac
Salleboeuf
Tresses

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)

- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)

Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

- Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
- Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
- Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

Sources :
© IGN Orthophoto 2010
© IGN SdTopo2010
© a'urba
Fond cartographique indicatif
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise
approuvé le 13 février 2014
modifié le 2 décembre 2016



3- POURQUOI ENGAGER LA REVISION DU PLU ?

- Un PLU qui doit respecter les orientations du SCoT révisé

Adapter les équilibres démographiques aux besoins des territoires

Estimation de l'évolution de la population de l'aire métropolitaine

Territoires EPCI	Population 2011 (1)	Population 2016 (1)	Population 2022 (1)	Estimation population 2040 (2)
Bordeaux Métropole	727 256	783 081	843 738	967 600
CC Jalle-Eau Bourde	28 550	30 457	32 295	40 800
CC de Montesquieu	37 668	42 534	47 276	59 400
CC Médoc Estuaire	25 466	27 933	30 654	37 000
CC Rives de la Laurence	24 742	26 622	28 873	31 400
CC des Coteaux Bordelais	17 880	19 151	22 075	24 900
CC du Créonnais	15 495	16 919	18 263	22 100
CC des Portes de l'Entre- deux-Mers	19 570	20 764	22 414	26 100
Total	896 627	967 461	1 045 588	1 209 300

CDC coteaux bordelais
⇒ Population 2026
22 700 hab.

=> +0,7 %/an

(1) Population municipale légale

(2) Estimation 2040 réalisée sur une base multicritères
(projection C. Bergouinan/estimations complémentaires a-urba)

3- POURQUOI ENGAGER LA REVISION DU PLU ?

- Un PLU qui doit respecter les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine

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

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

3- POURQUOI ENGAGER LA REVISION DU PLU ?

- Un PLU qui doit respecter les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine

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

Estimation d'évolution du parc de logements locatifs sociaux

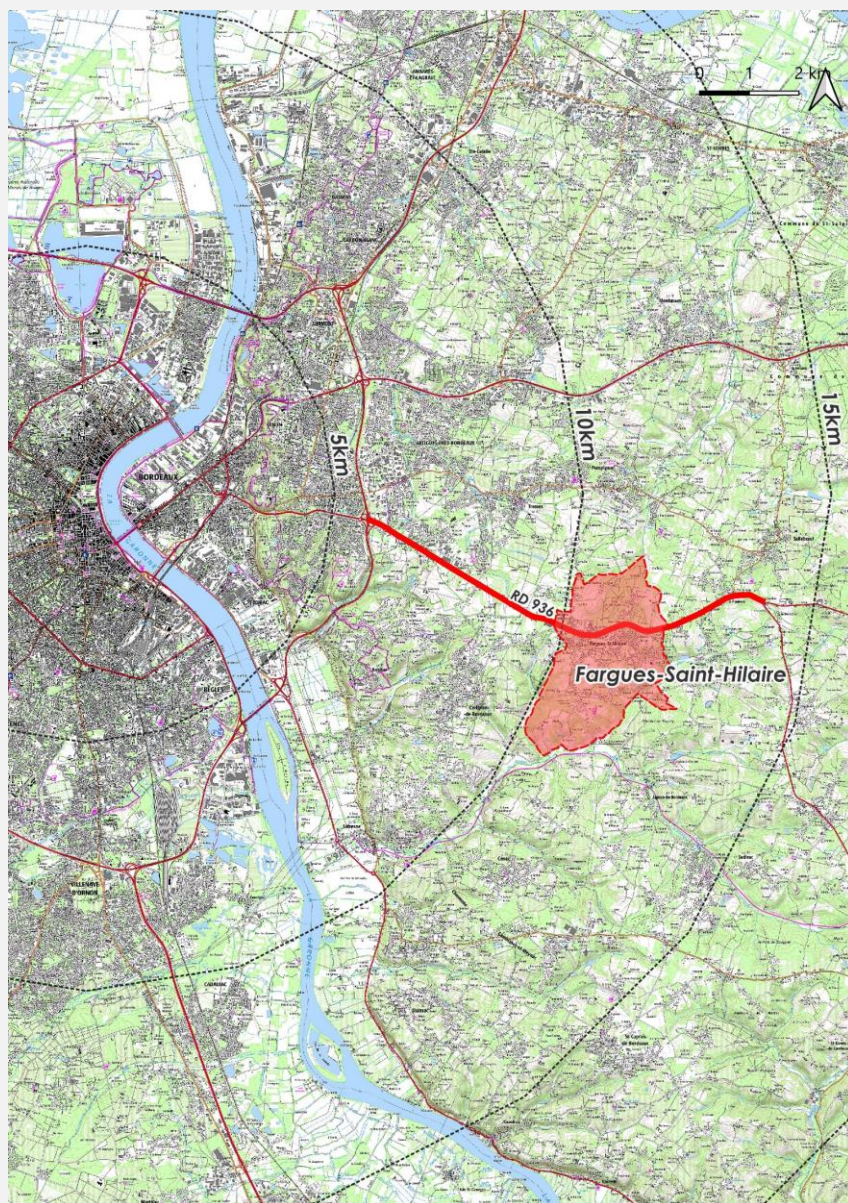
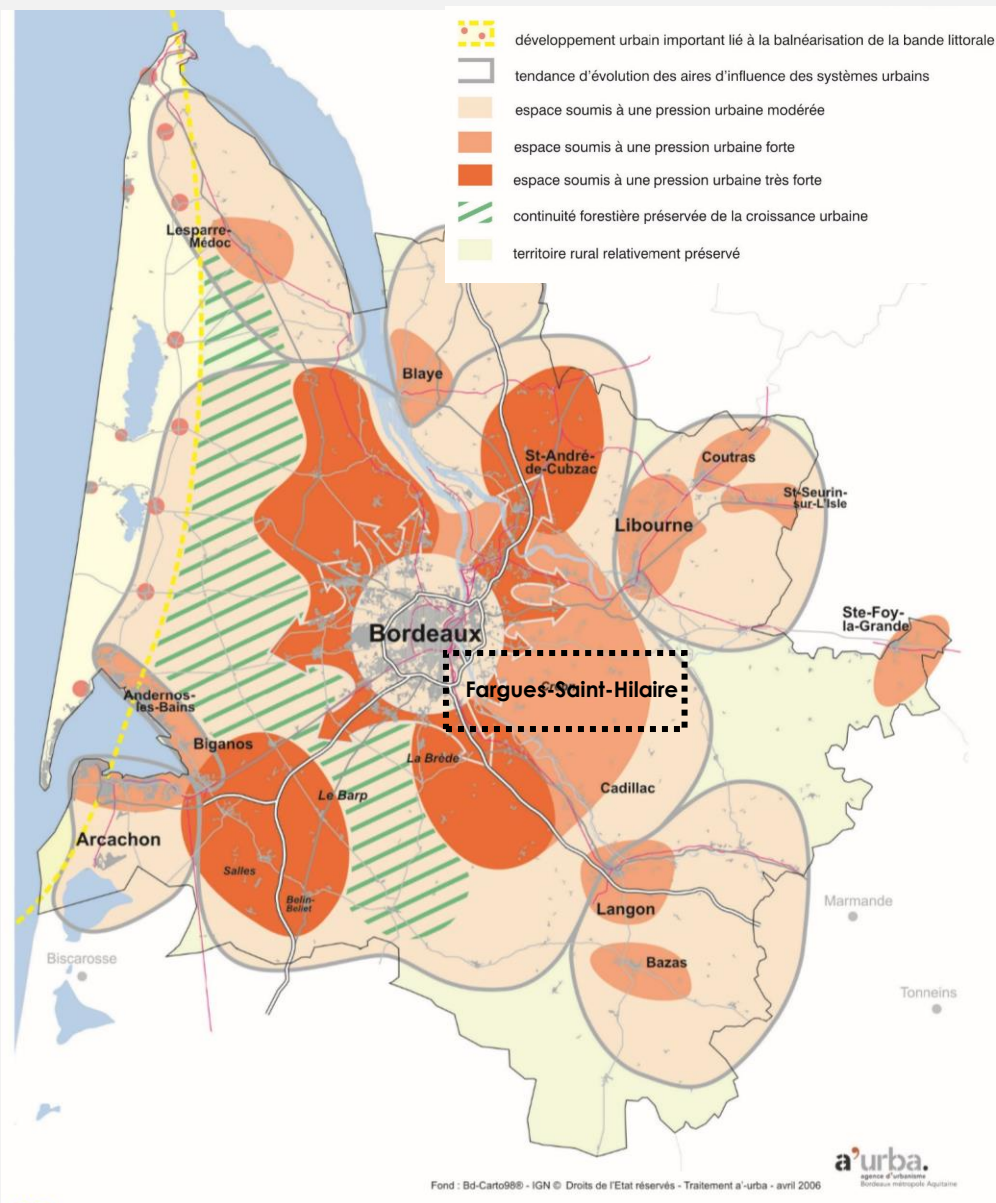
Territoires EPCI	Nombre total théorique de logements sociaux à créer d'ici 2040	Nombre de logements sociaux à créer par an sur l'EPCI	% de logements sociaux par rapport à la création de logements
Bordeaux Métropole	51 000	3 000*	40 %
CC Jalle-Eau Bourde	2 040	160	50 %
CC de Montesquieu	2 720	120	40 %
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 %



4. LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Une situation géographique avantageuse, soumise aux effets du desserrement métropolitain



4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

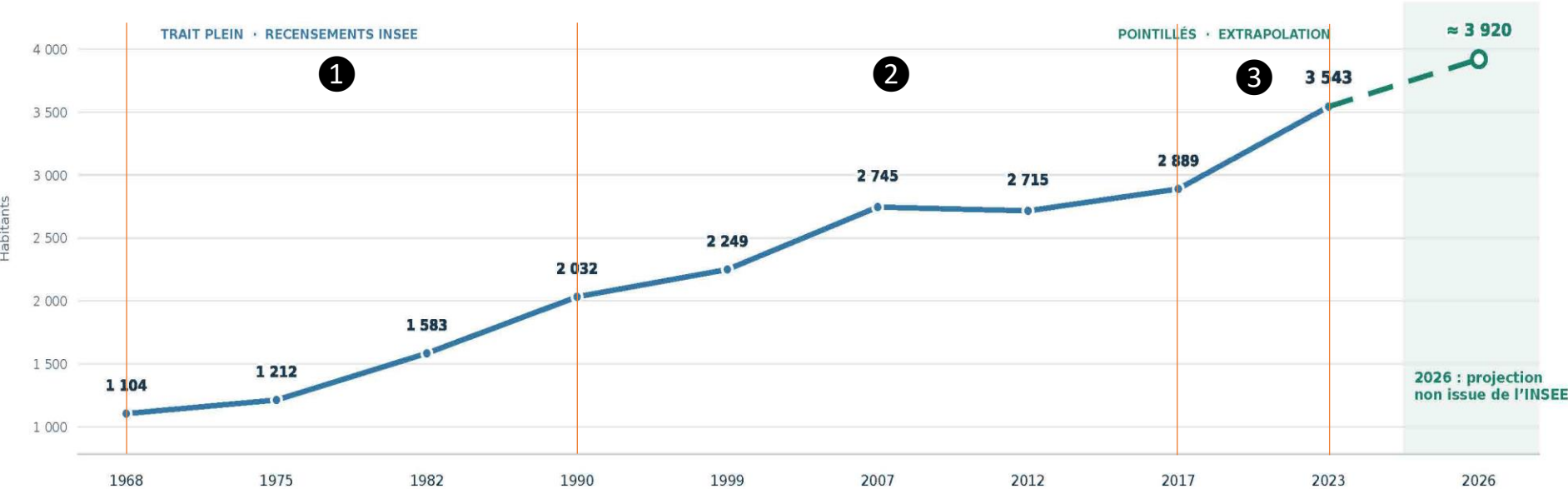
➤ La situation de Fargues Saint-Hilaire : une croissance démographique plus soutenue que celle de la CDC des Coteaux Bordelais

FARGUES-SAINT-HILAIRE | DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

PADD · indicateurs

Population municipale de 1968 à 2023 et extrapolation indicative à 2026

1968-1990	+2,8 %/an	1990-2017	+1,3 %/an	2017-2023	+3,5 %/an
Croissance soutenue		Progression modérée, irrégulière		Accélération marquée	



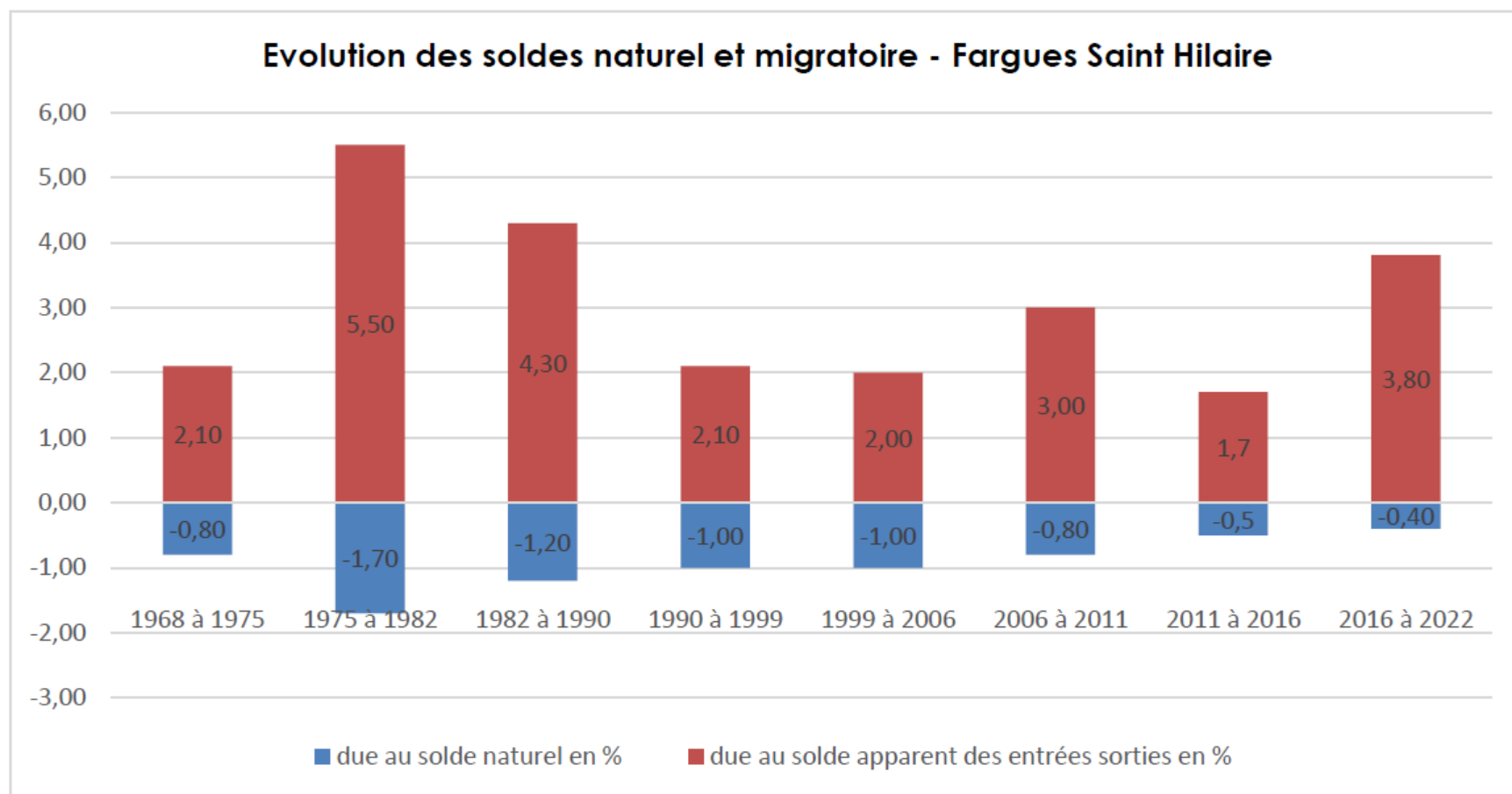
ÉVOLUTION PAR PÉRIODE DE RECENSEMENT

TCAM : taux de croissance annuel moyen

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2017	2017-2023	2023-2026
+1,3 %/an	+3,9 %/an	+3,2 %/an	+1,1 %/an	+2,5 %/an	-0,2 %/an	+1,3 %/an	+3,5 %/an	≈ +3,5 %/an
+108 hab.	+371 hab.	+449 hab.	+217 hab.	+496 hab.	-30 hab.	+174 hab.	+654 hab.	≈ +380 hab.
Croiss. modérée	Croissance forte	Croissance forte	Croiss. modérée	Croiss. soutenue	Recul léger	Croiss. modérée	Croissance forte	Projection

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Les composantes de la croissance démographique: un phénomène de croissance démographique essentiellement migratoire

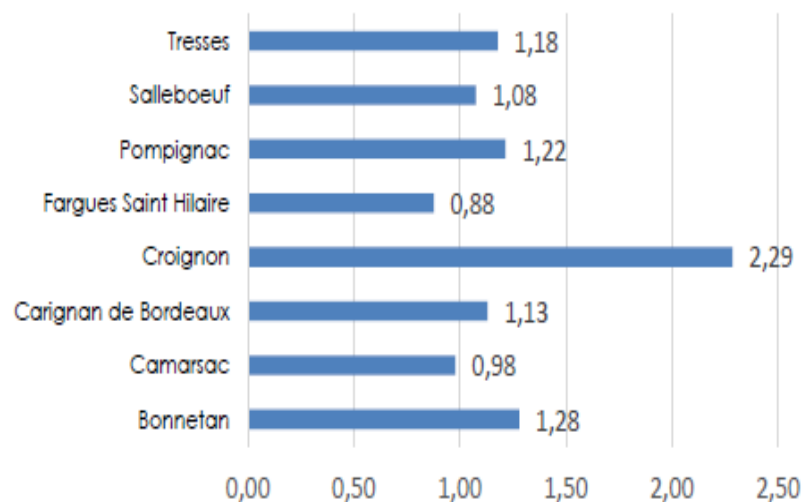
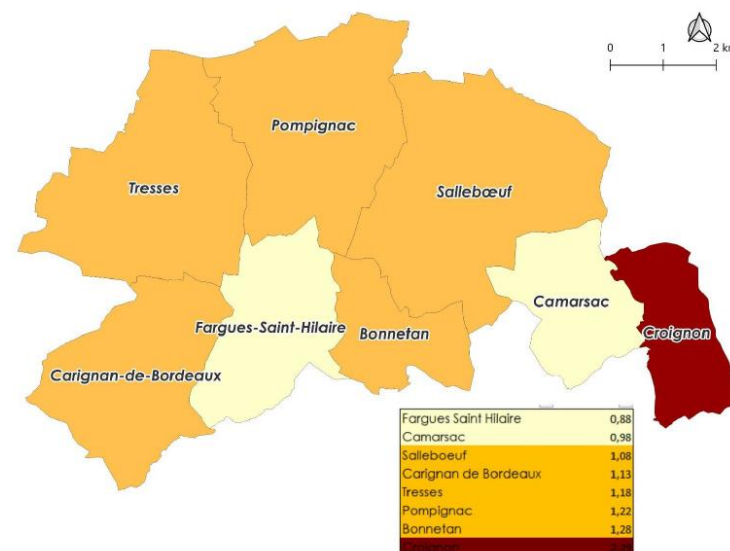


Source : INSEE, Recensements de la population de 1968 à 2022

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

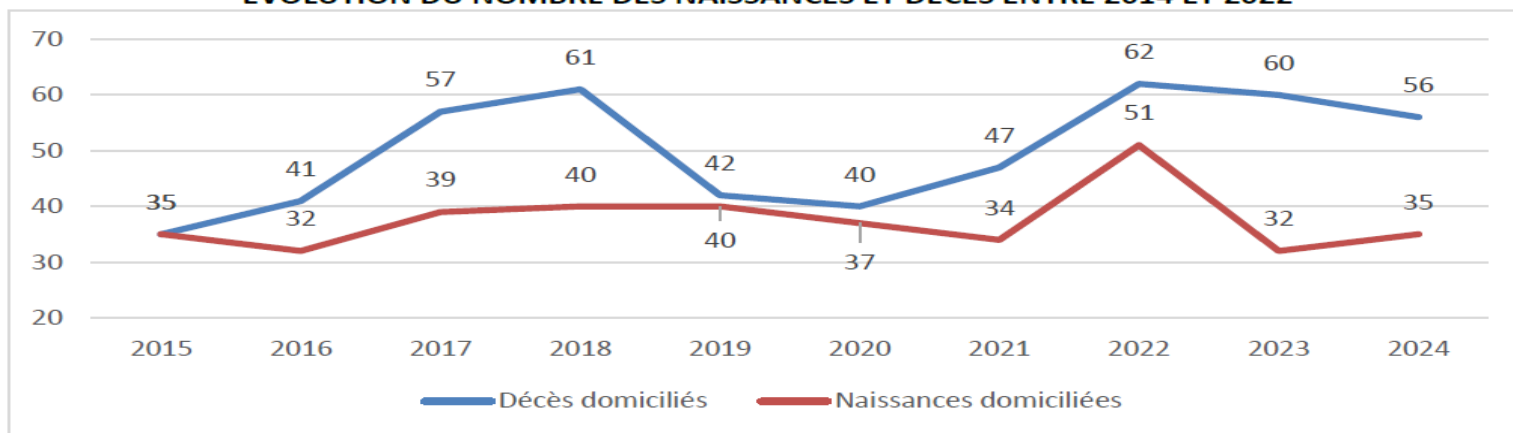
- Fargues Saint Hilaire : un indice de jeunesse parmi les plus bas de la CDC des Coteaux Bordelais

INDICE DE JEUNESSE 2022



Source : INSEE, Recensement de la population 2022

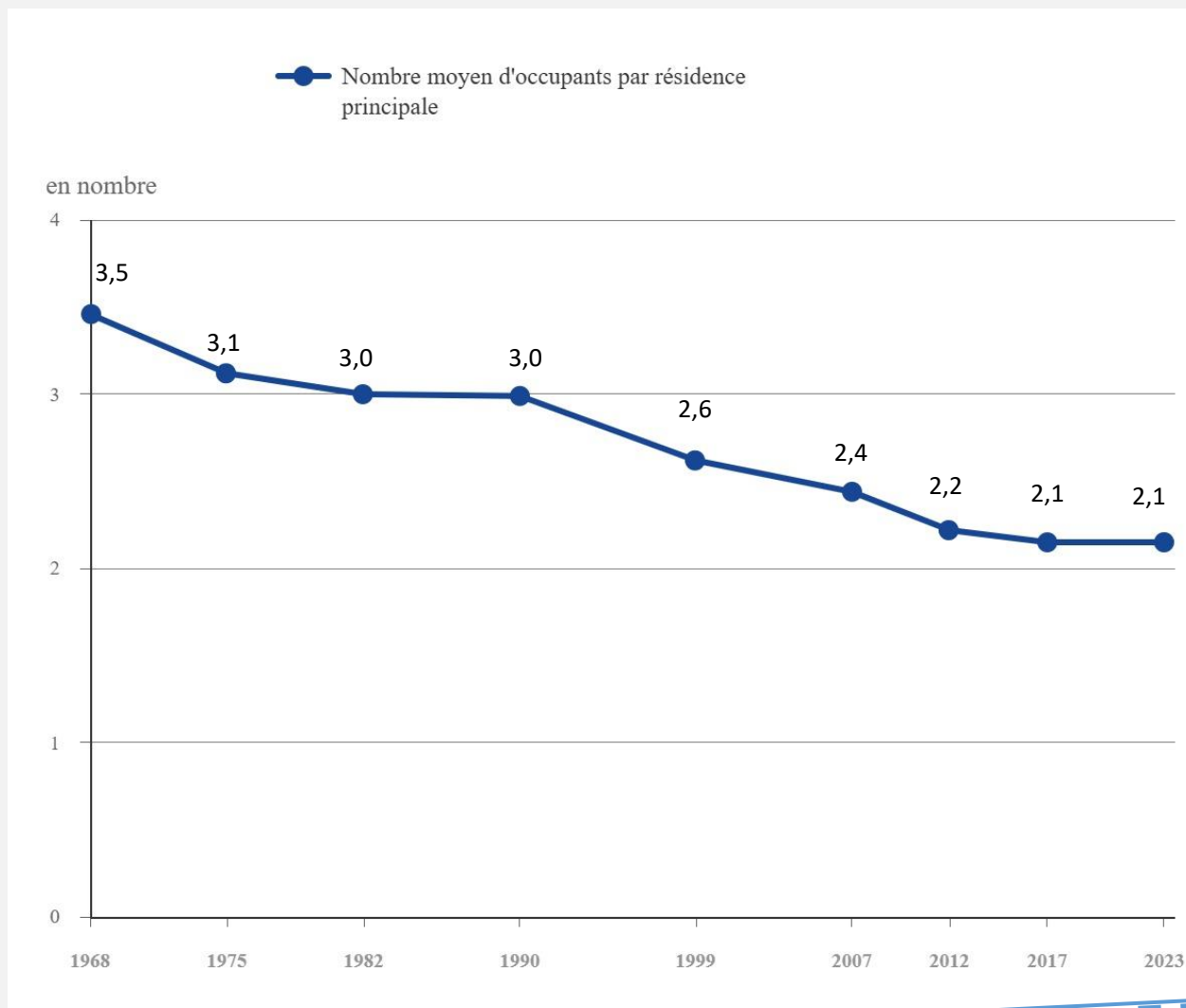
EVOLUTION DU NOMBRE DES NAISSANCES ET DECES ENTRE 2014 ET 2022



Source : INSEE, Recensement de la population 2022

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Une taille des ménages désormais stabilisée et qui est supérieure à la moyenne du Département



LE PLU

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

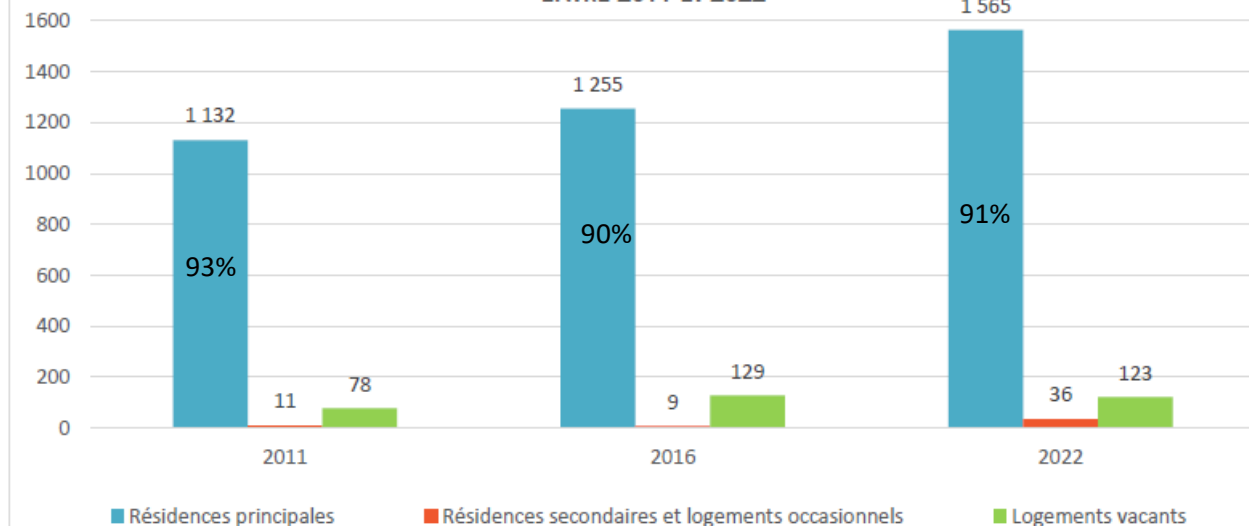
- Fargues Saint Hilaire : un parc de logement au caractère résidentiel affirmé

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

EVOLUTION DE LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS DE FARGUES SAINT HILAIRE ENTRE 2011 ET 2022

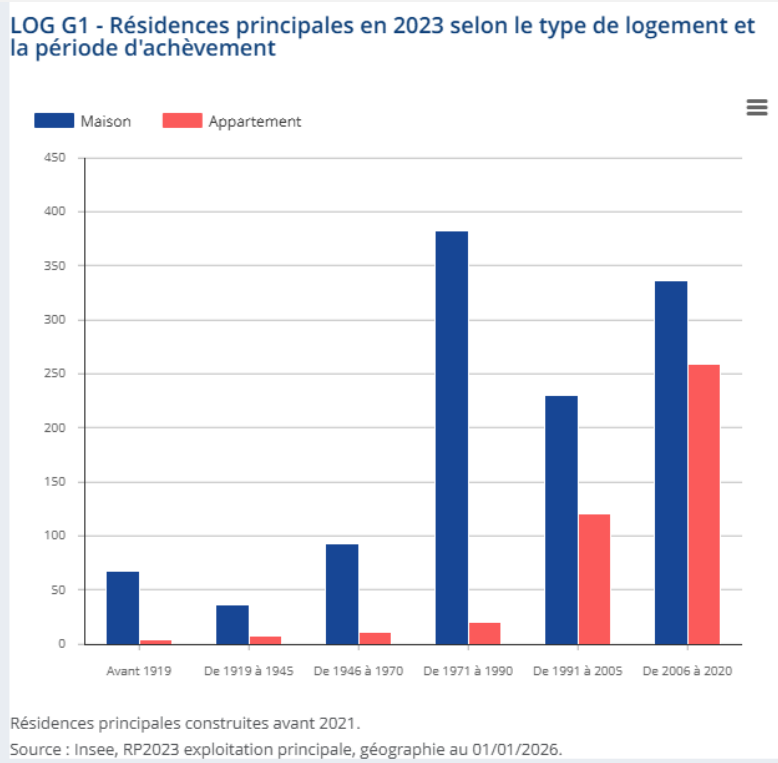


Source : INSEE, Recensement de la population 2011 à 2022

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ Un parc de logements essentiellement individuel, de grande taille et majoritairement en accession à la propriété

- Un parc de logements récent et qui tend à se diversifier



- Une majorité de logements de grande taille

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

Source : INSEE, Recensement de la population 2022

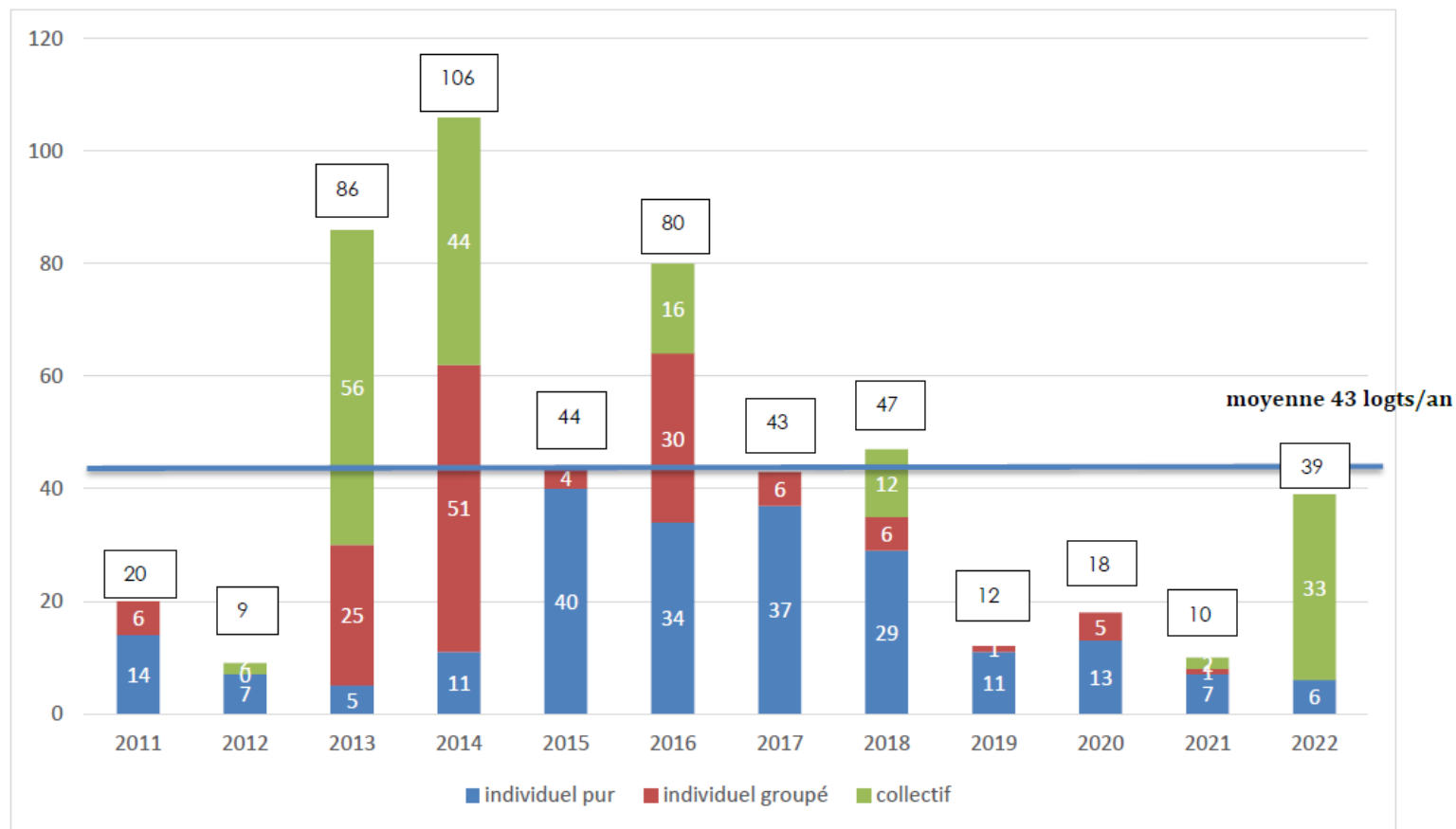
- Prédominance d'une occupation en accession à la propriété

	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

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

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

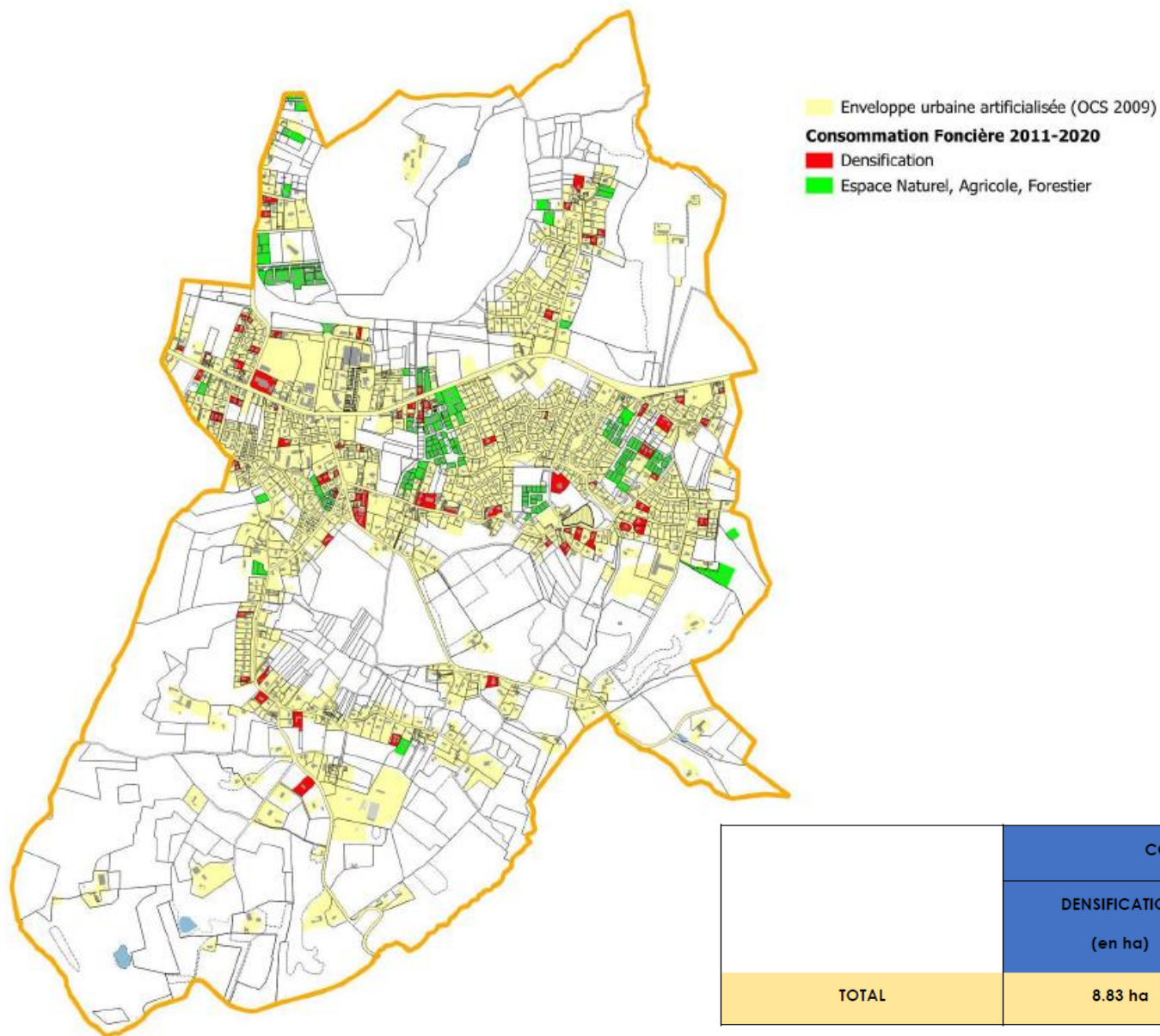


Source : Sit@del2 - Logements commencés (2011-2021) - données arrêtées à fin mai 2022

Baisse du rythme de constructions depuis 2017 et diversification des produits de logements

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

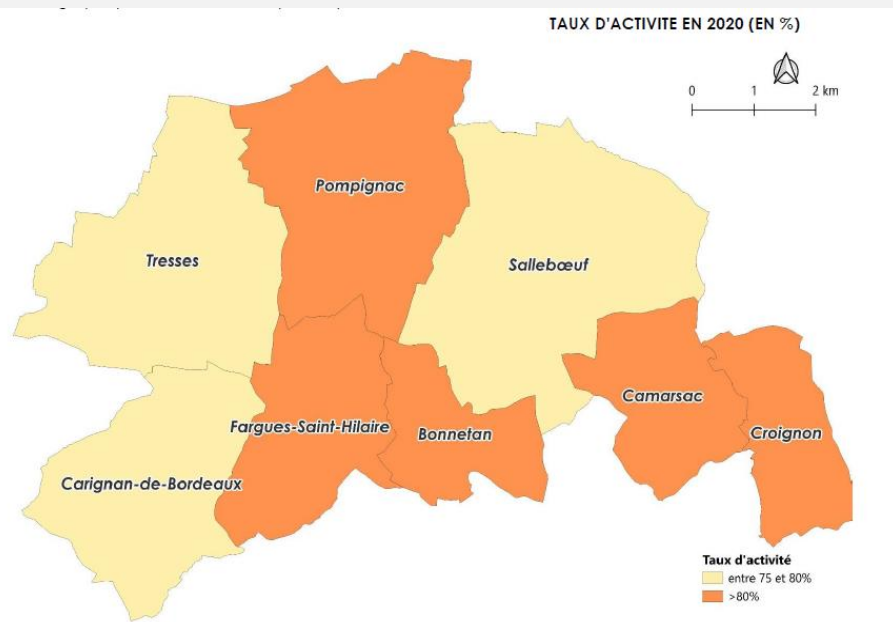
Bilan de la consommation foncière 2011-2020



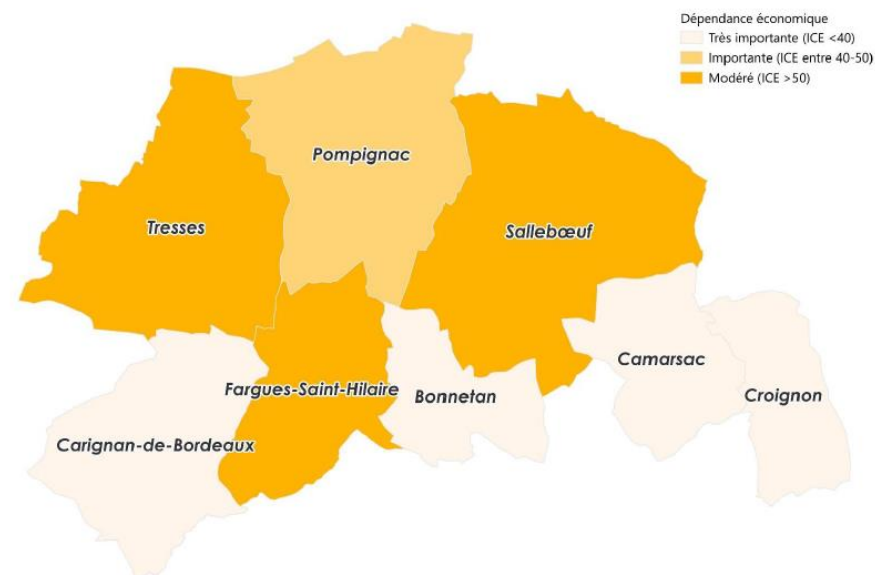
4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ Un territoire actif sujet aux mobilités intra-territoriales

➔ Taux d'activité en hausse



➔ Carte de l'ICE en 2022



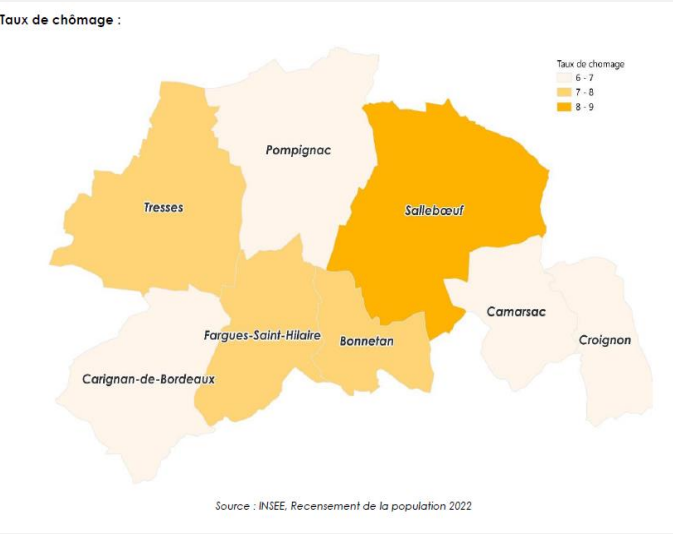
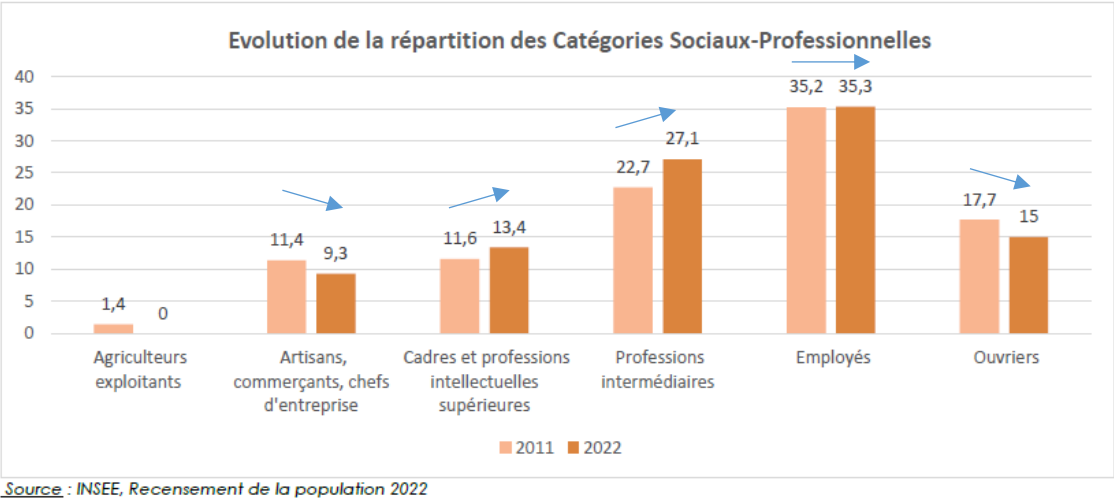
EMP T5 - Emploi et activité sur la commune de Fargues-Saint-Hilaire	2011	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	649	685	839
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 269	1 293	1 644
Indicateur de concentration d'emploi	51,1	52,9	51

Source : INSEE, Recensement de la population 2011 à 2022

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ Un territoire actif sujet aux mobilités intra-territoriales

UN NIVEAU DE CHÔMAGE EN BAISSSE MAIS TOUJOURS ÉLEVÉ



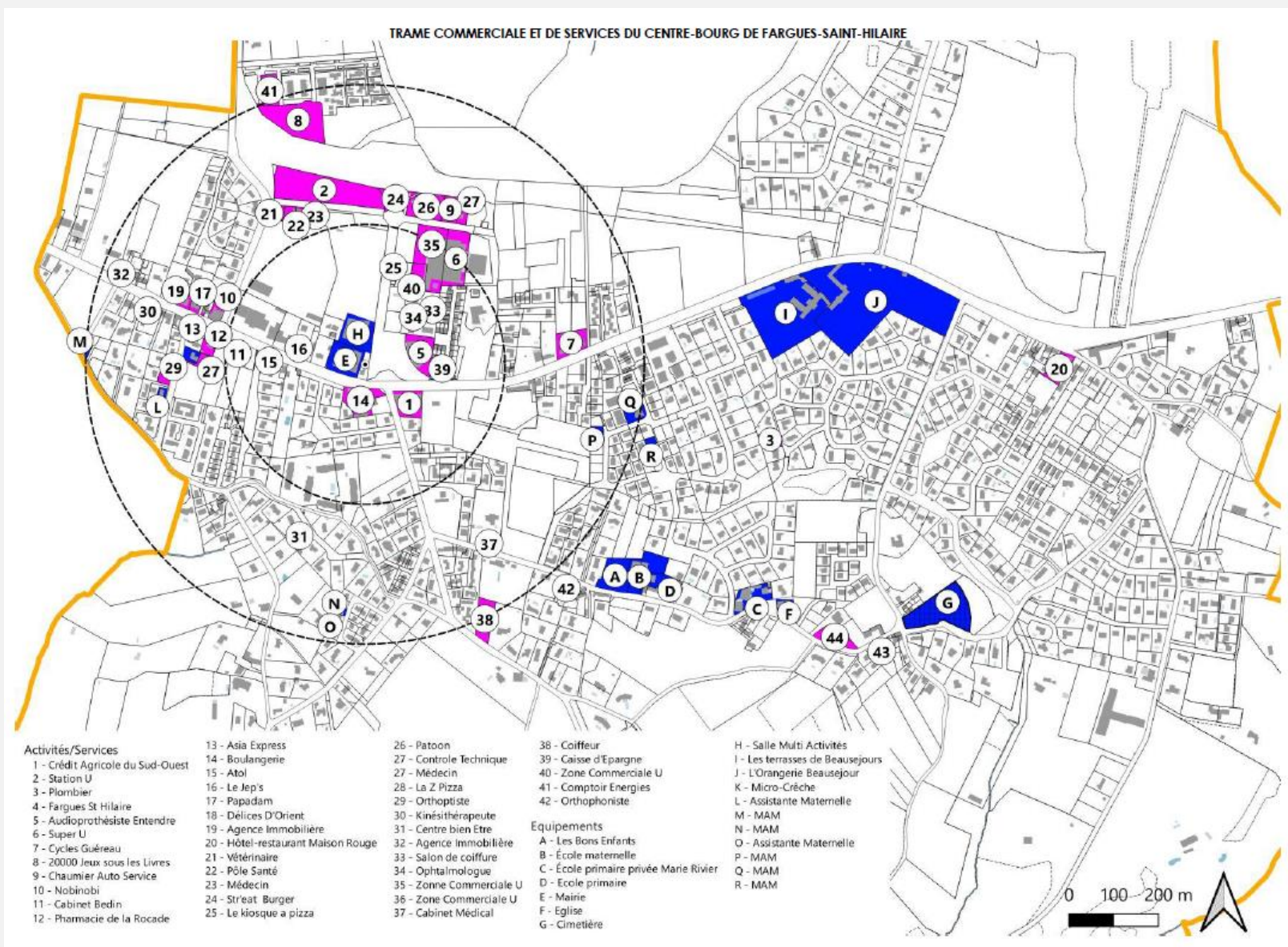
LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE

	2011		2022	
	<i>nombre</i>	<i>%</i>	<i>nombre</i>	<i>%</i>
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

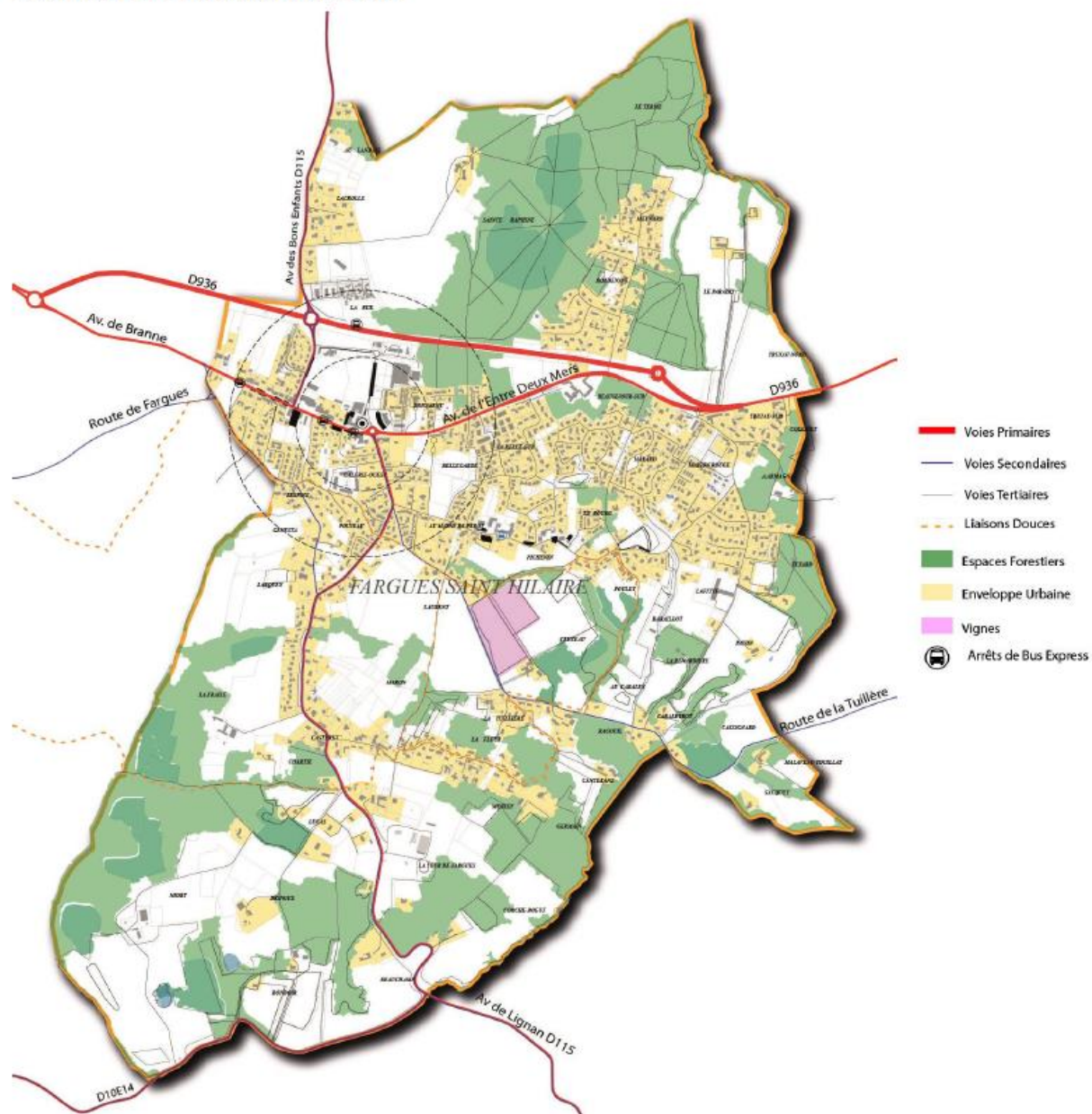
4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ Une offre commerciale et de services étoffée



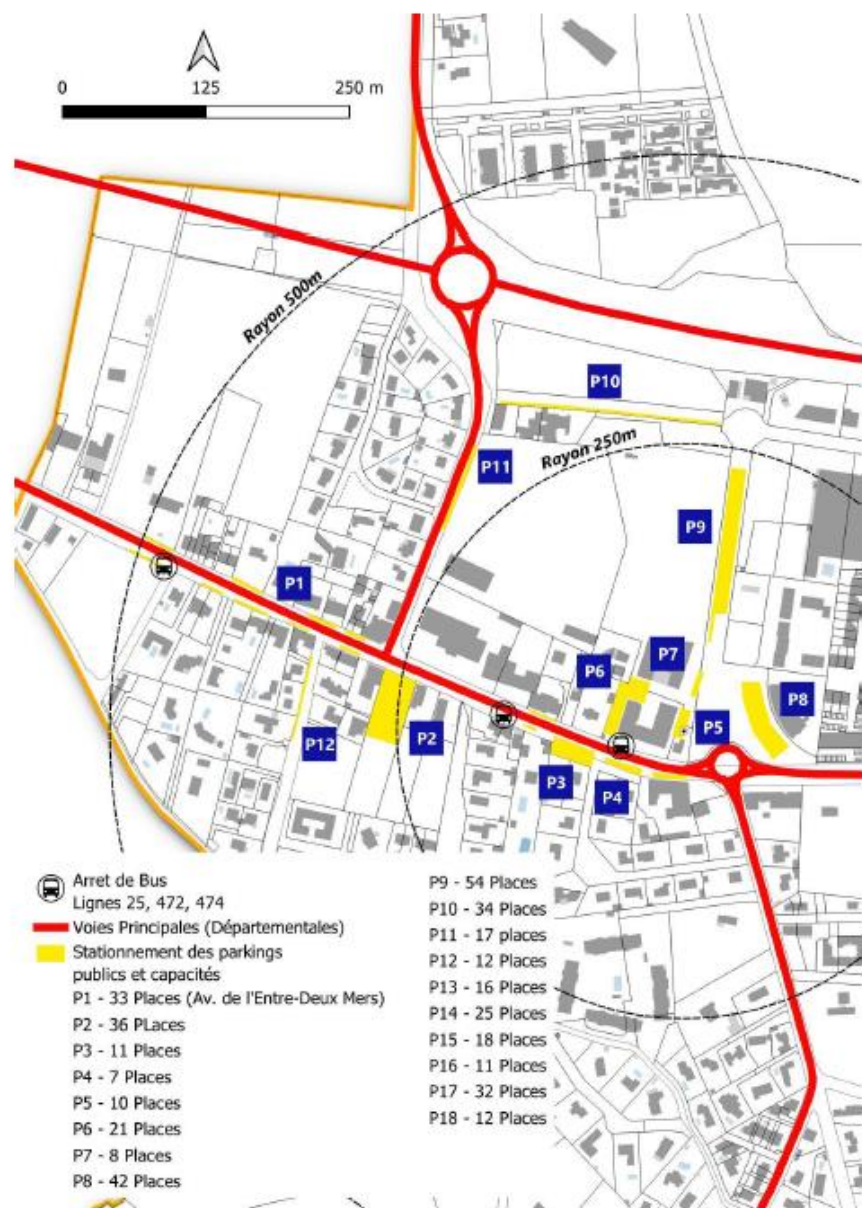
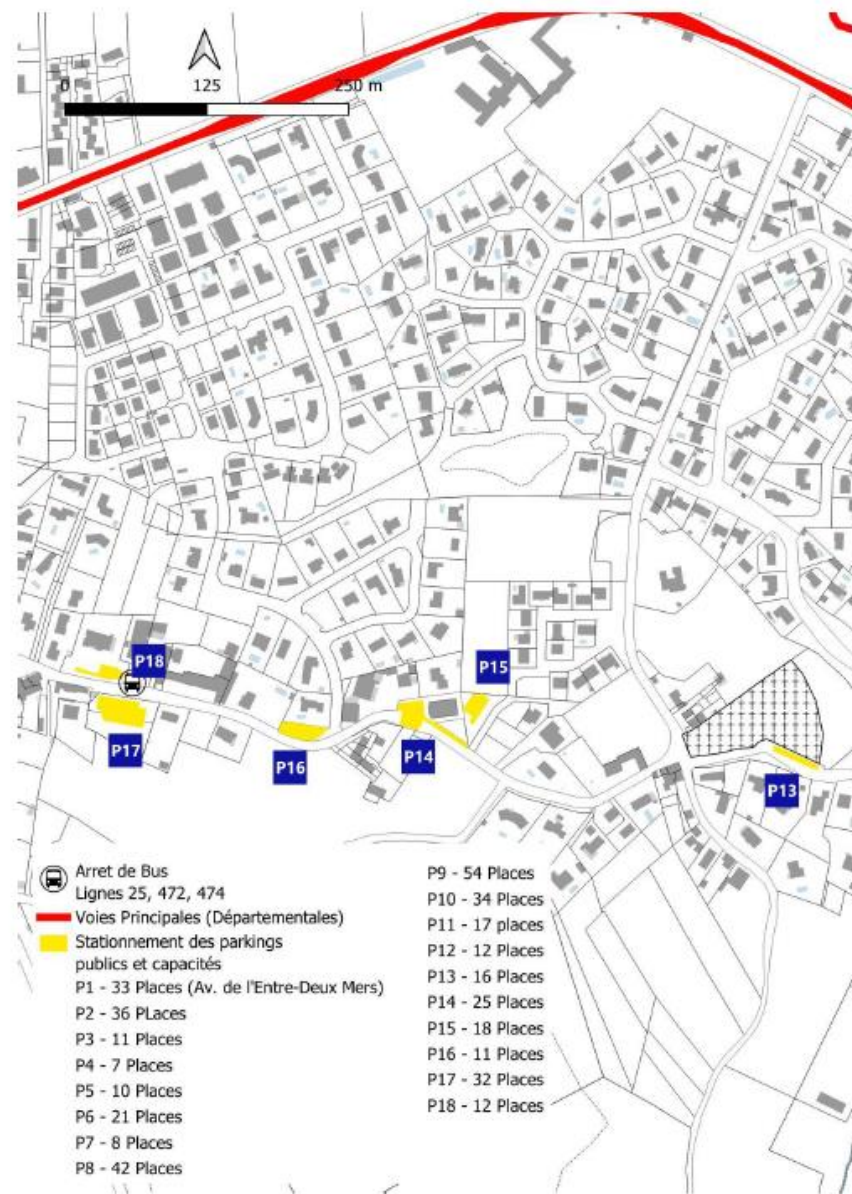
4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

► CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN



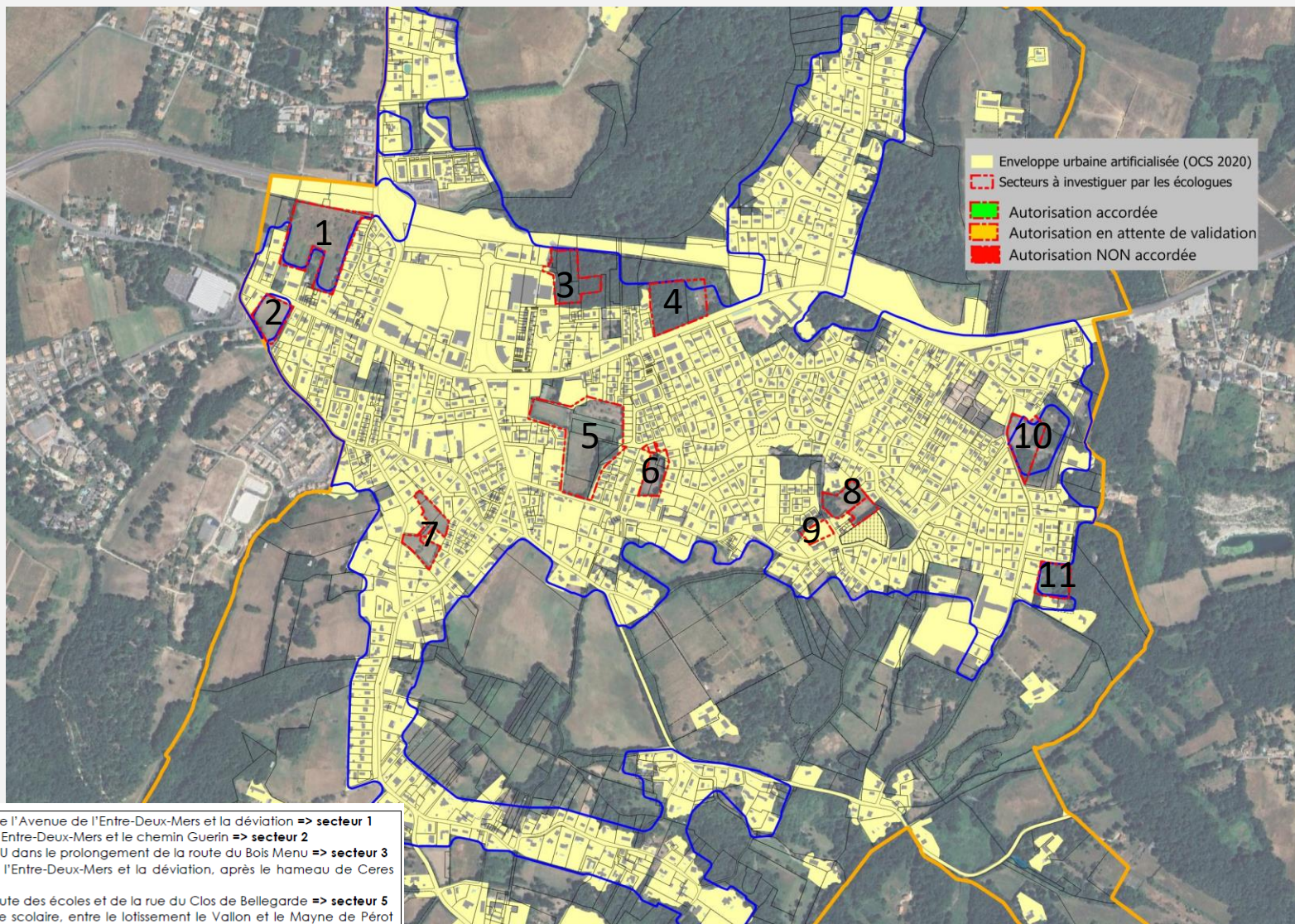
4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

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



4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

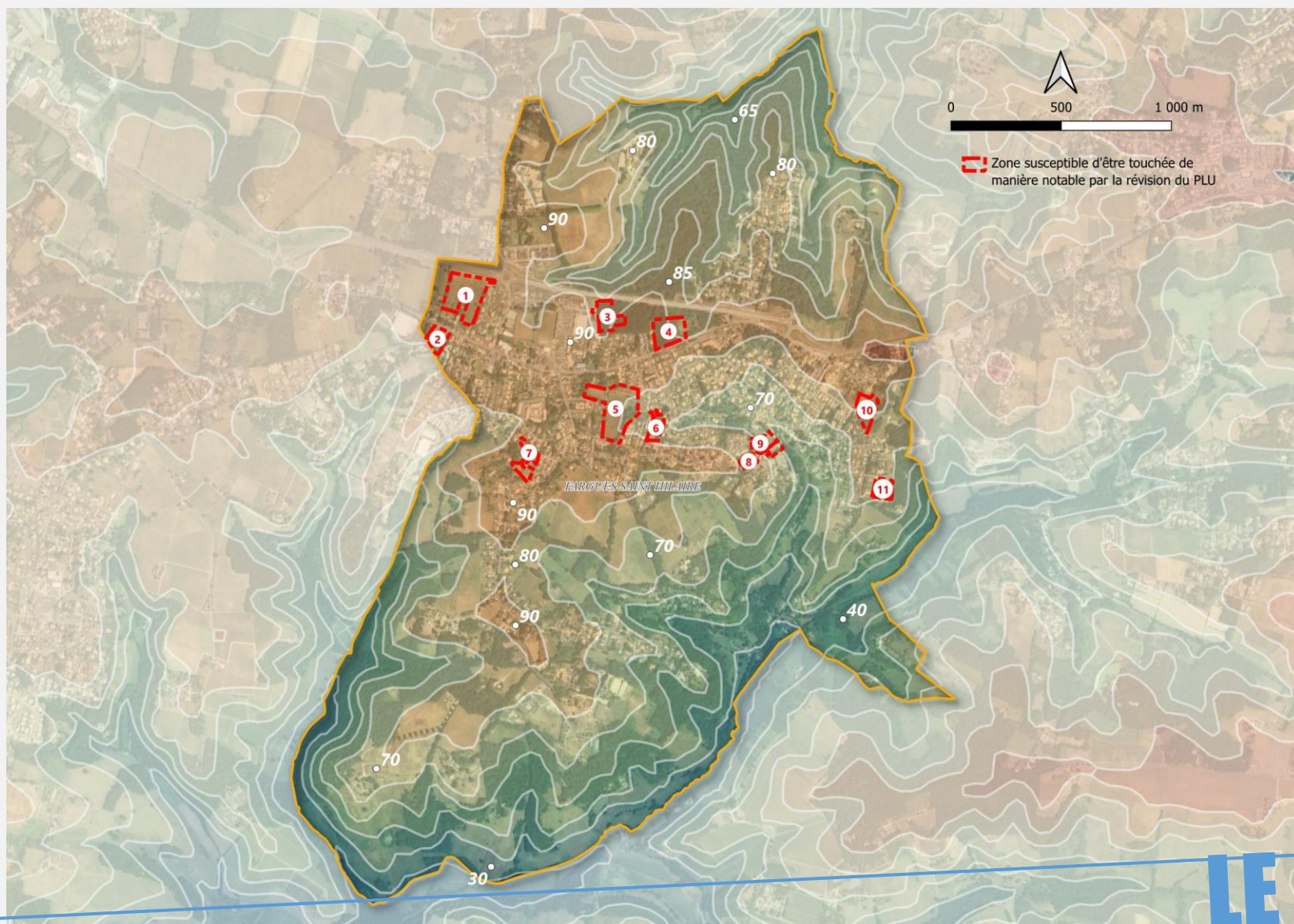
➤ Secteurs de prospection environnementale



1. Le secteur des Bons Enfants situé entre l'Avenue de l'Entre-Deux-Mers et la déviation => **secteur 1**
2. Les terrains situés entre l'Avenue de l'Entre-Deux-Mers et le chemin Guérin => **secteur 2**
3. Les terrains situés à l'arrière de Super U dans le prolongement de la route du Bois Menu => **secteur 3**
4. Les terrains situés entre l'Avenue de l'Entre-Deux-Mers et la déviation, après le hameau de Ceres => **secteur 4**
5. Les terrains situés au contact de la route des écoles et de la rue du Clos de Bellegarde => **secteur 5**
6. Les terrains situés au Nord du groupe scolaire, entre le lotissement le Vallon et le Mayne de Pérot => **secteur 6**
7. Les terrains situés entre le chemin Larquey et le Clos Poujeau => **secteur 7**
8. Les terrains situés à côté du presbytère => **secteur 8**
9. Les terrains situés à côté du cimetière => **secteur 9**
10. Les terrains situés entre la route de Maison Rouge et le chemin d'Armagnac => **secteur 10**
11. Les terrains situés à l'Est de la route de Maison Rouge, à proximité de l'EHPAD du Clos Lafitte => **secteur 11**

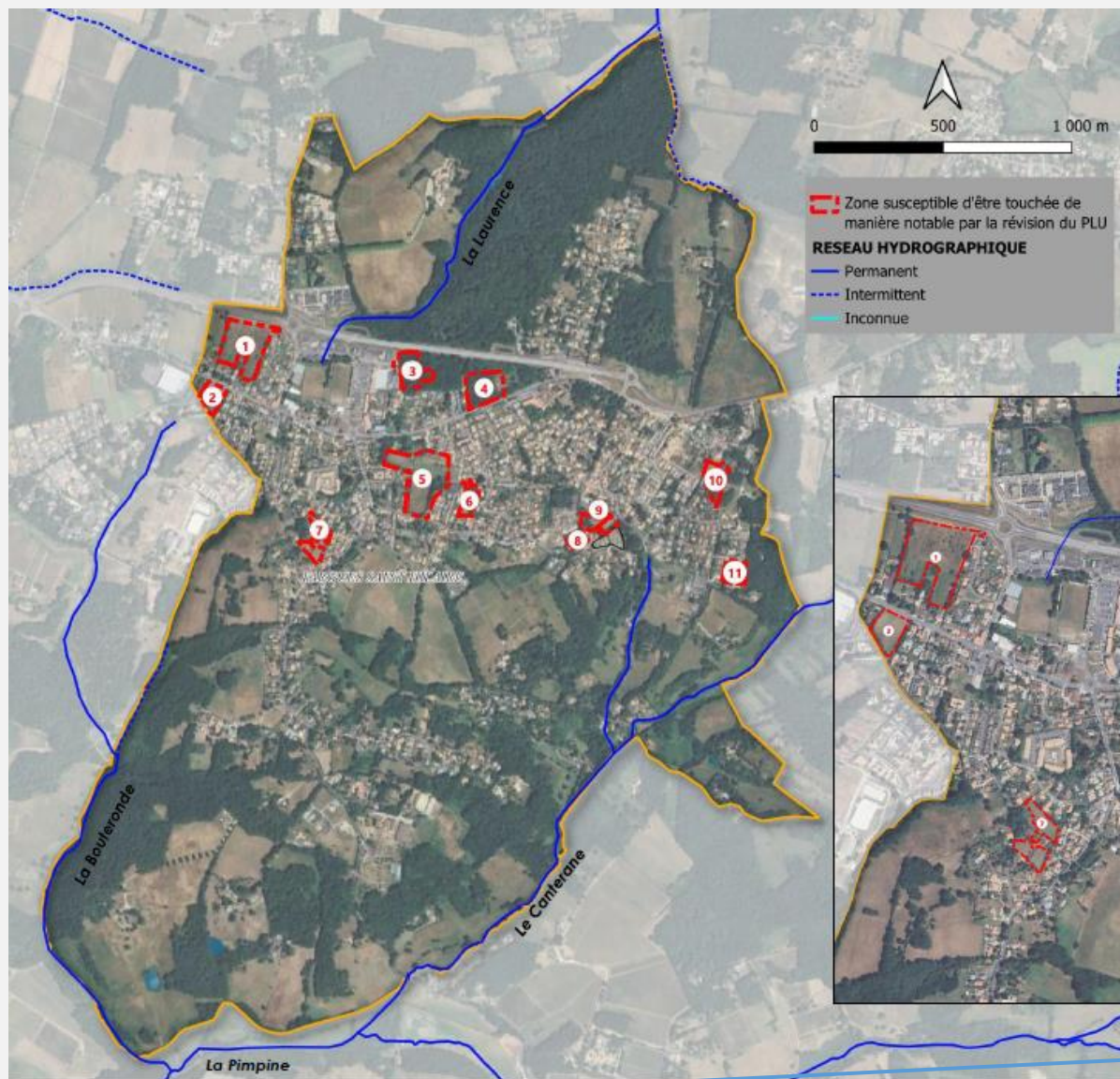
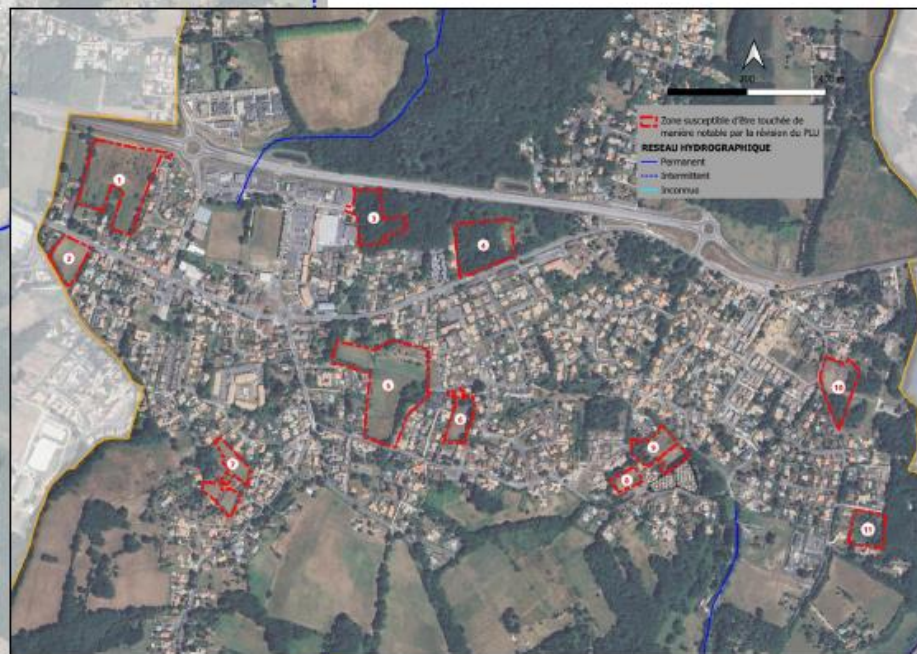
4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ TOPOGRAPHIE



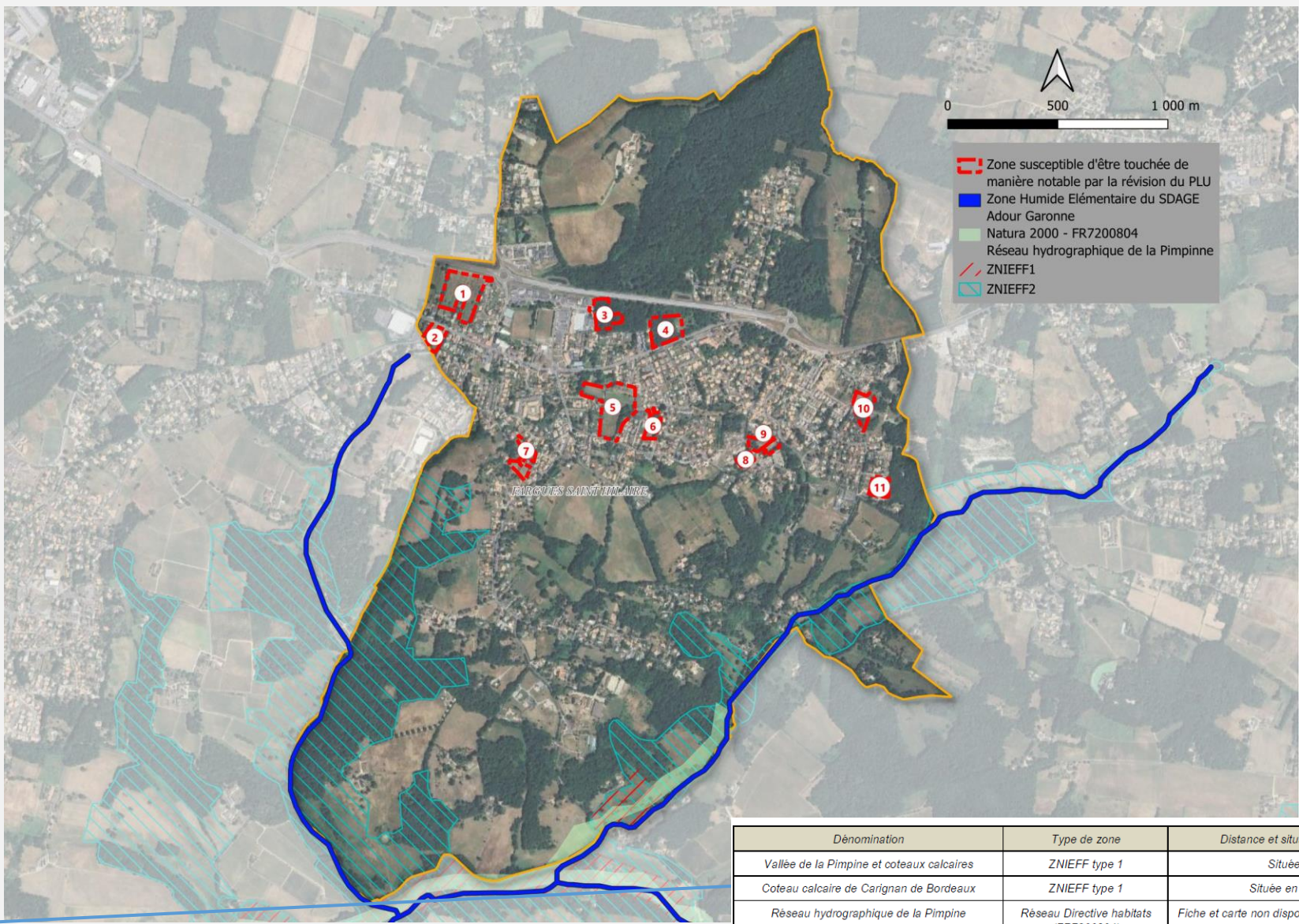
4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ HYDROGRAPHIE



4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

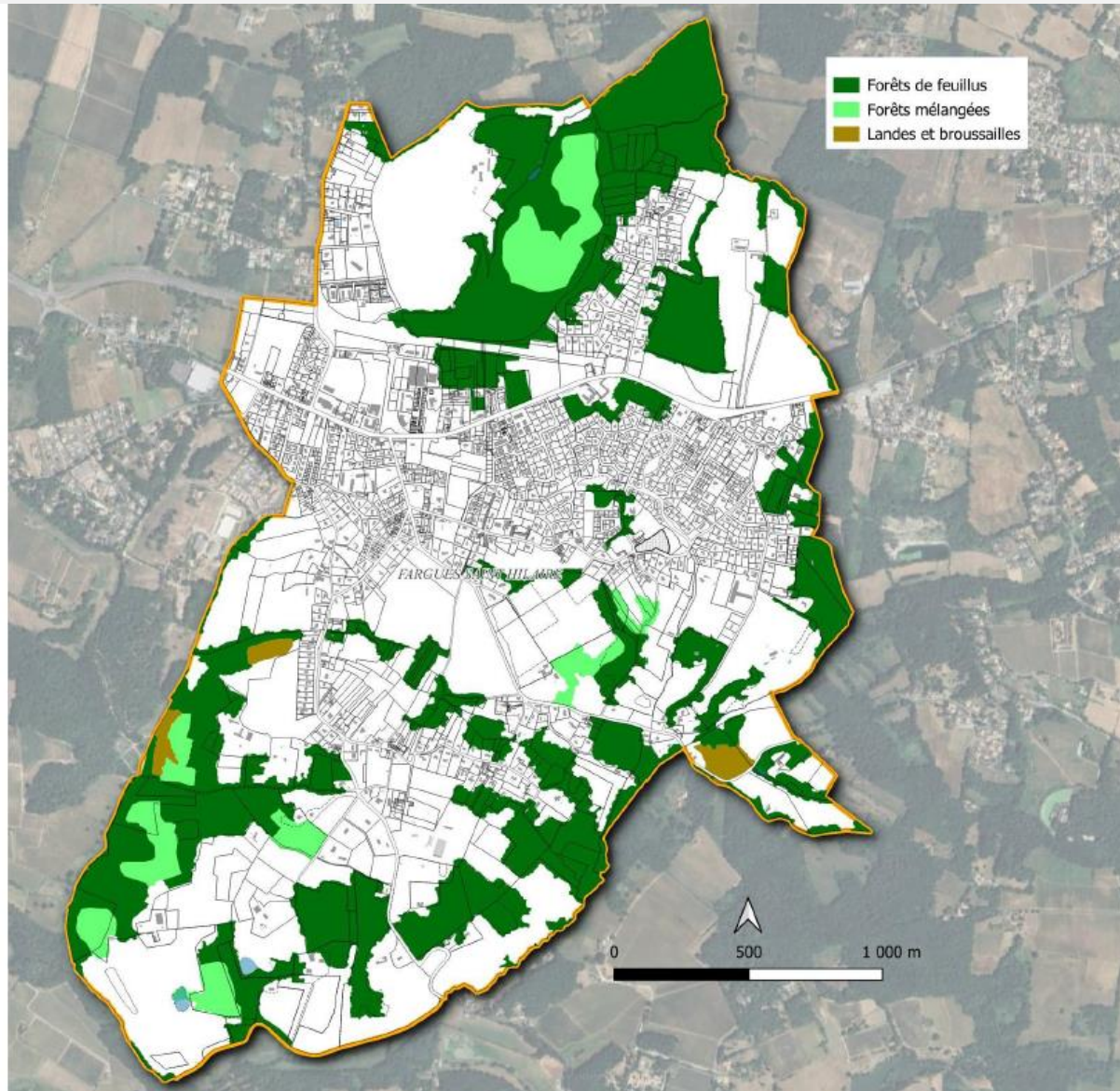
➤ LES ZONES D'INVENTAIRES



4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



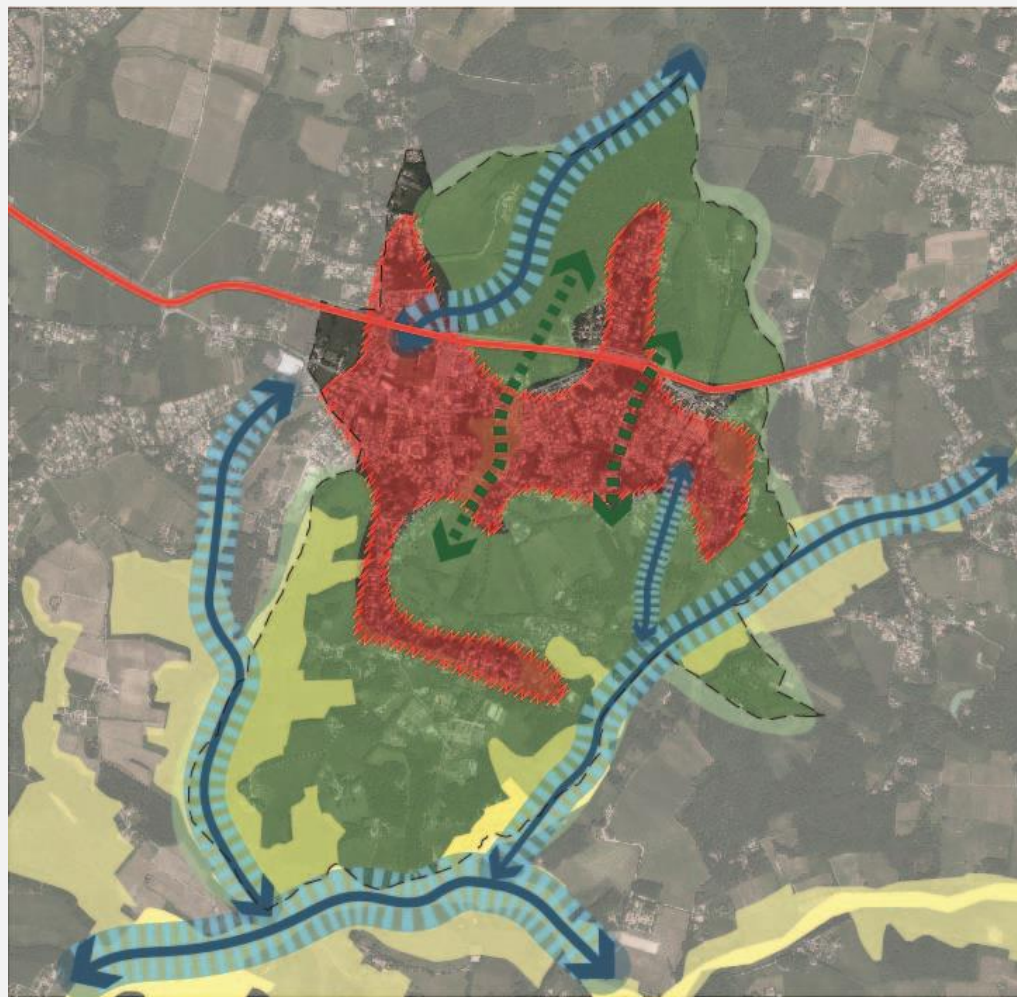
LES ESPACES FORESTIERS



=> Le massif forestier s'étend sur une superficie de 224 ha, soit 32 % du territoire communal

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ LA TRAME VERTE ET BLEUE



Trame Verte et Bleu de Fargues-Saint-Hilaire



Préserver et renforcer les corridors écologiques de la trame verte face aux dynamiques d'urbanisation



Un enjeu de qualité écologique et de continuité hydraulique des cours d'eau dans un contexte de développement urbain.



Un maillage d'espaces naturels, bosquets, prairies et zones agricoles à préserver face à l'artificialisation



Des réservoirs de biodiversité (ZNIEFF et sites Natura 2000) à protéger et conforter dans un contexte de pressions territoriales



Des zones urbaines sources de fragmentation écologique, à requalifier pour restaurer les continuités



Améliorer les interfaces et les lisières entre la zone urbaine et les zones naturelles



Adapter la fragmentation viaire au service des continuités écologiques

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ LES ZONES HUMIDES

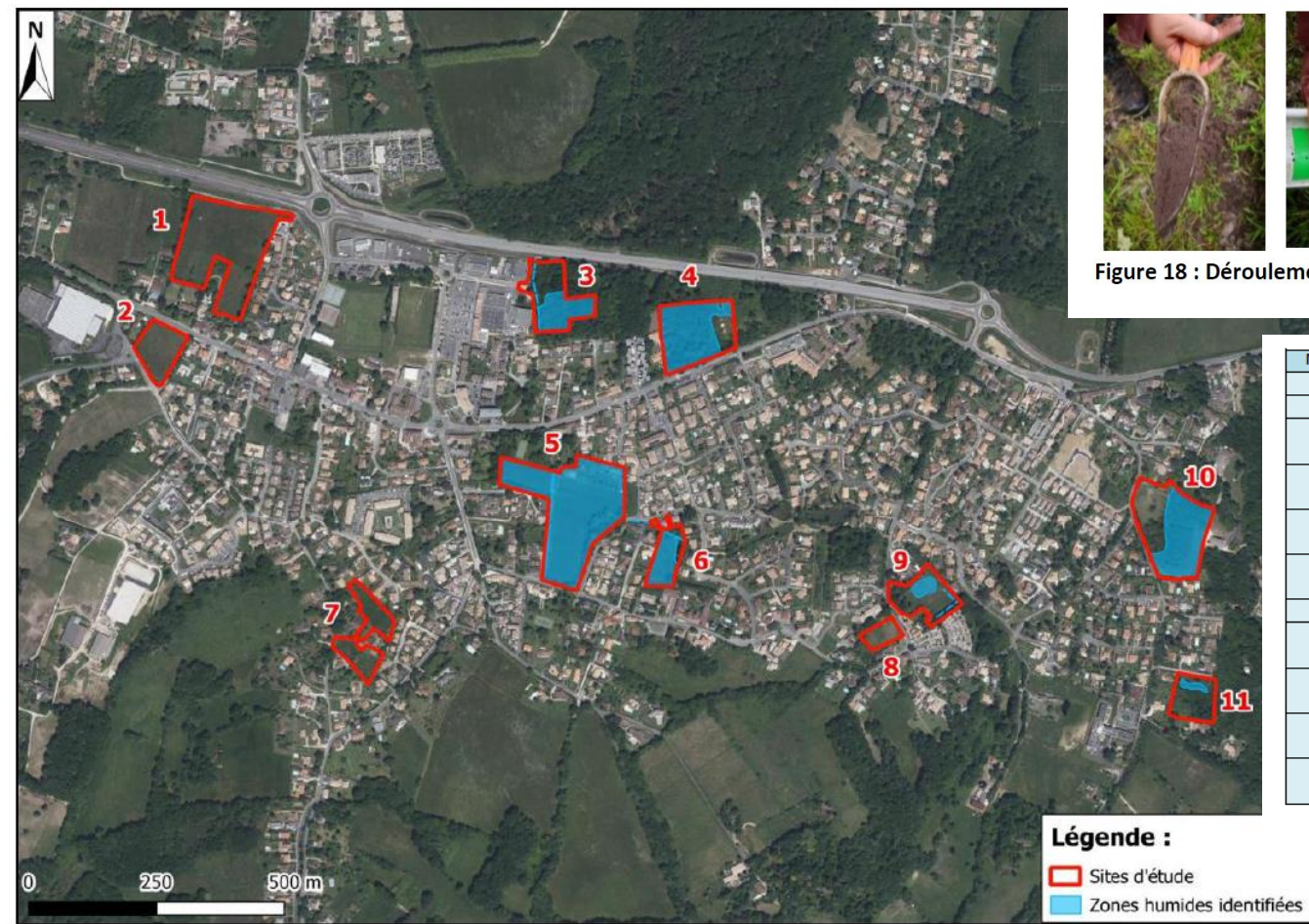


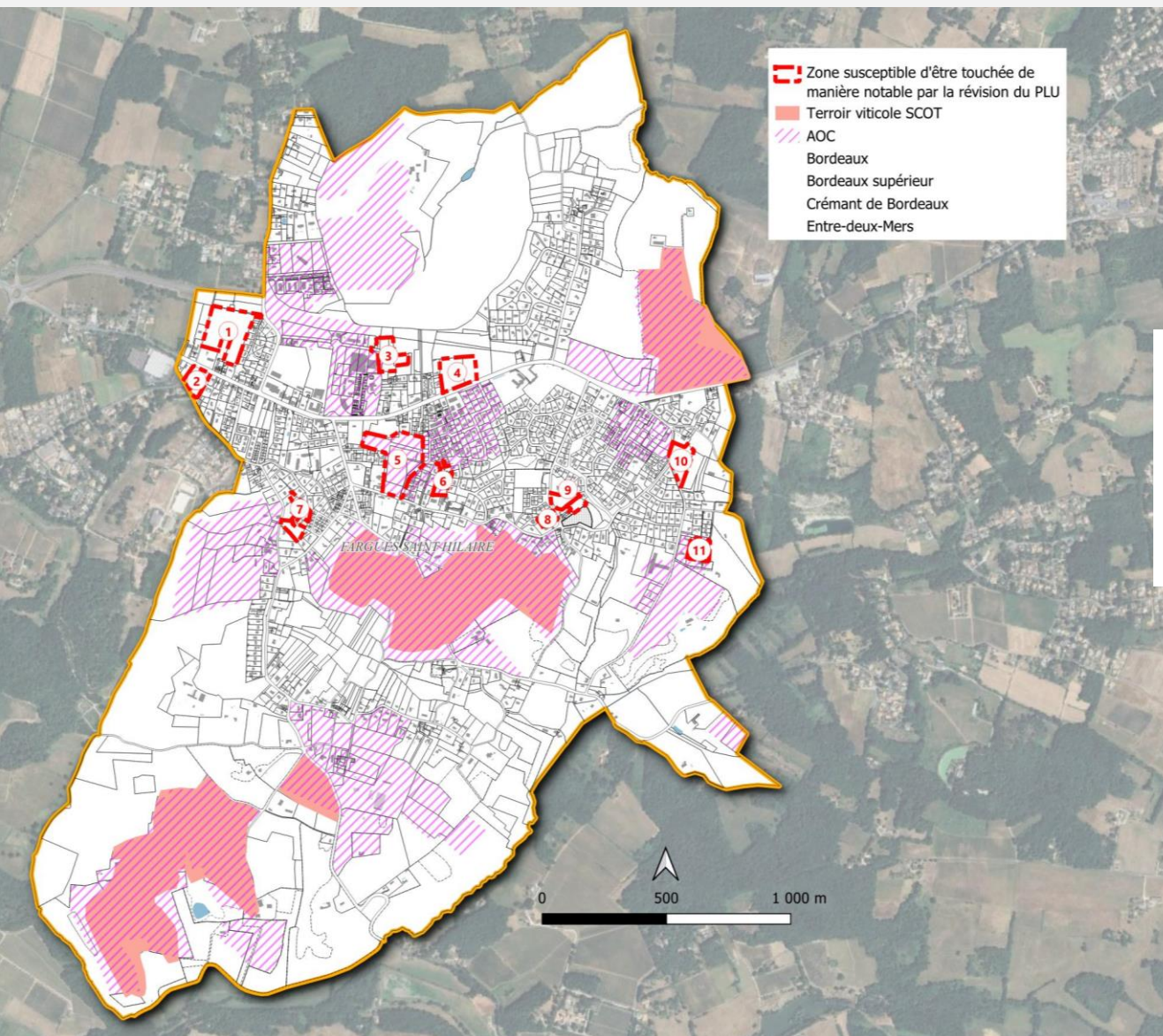
Figure 18 : Déroulement du protocole des investigations pédologiques
(©CERAG)

N° parcelle	Date de prospections	Présence de zone humide
1	-	-
2	-	-
3	20 mai 2026 2 février 2026	Critère végétation : / Critère sol : 6 170 m²
4	20 mai 2026 2 février 2026	Critère végétation : 530 m² Critère sol : 13 530 m²
5	20 mai 2026	Critère végétation : / Critère sol : 33 200 m²
6	20 mai 2026 2 février 2026	Critère végétation : / Critère sol : 4 760 m²
7	-	-
8	20 mai 2026 2 février 2026	Critère végétation : / Critère sol : /
9	20 mai 2026 2 février 2026	Critère végétation : / Critère sol : 1 245 m²
10	20 mai 2026 2 février 2026	Critère végétation : / Critère sol : 12 820 m²
11	20 mai 2026 2 février 2026	Critère végétation : 575 m² Critère sol : /

Figure 52 : Zones humides identifiées tous critères confondus au droit de l'ensemble des parcelles
(Source : BD ORTHO ; Réalisation : CERAG)

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ CARTE DES AOC



⇒ 201 ha de terroirs délimités en AOC soit près de 29 % du territoire communal.

⇒ Seulement 10 ha sont actuellement plantés en vigne

4- LES PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

➤ LES RISQUES NATURELS

