

Commune de Fargues Saint-Hilaire



Projet de territoire de Fargues Saint-Hilaire

**Diagnostic territorial et enjeux
Perspectives d'évolution
Scénarios de développement territorial
Orientations générales d'aménagement**

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Janvier 2007

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

En prévision de la future transformation du POS en PLU, la commune de Fargues Saint-Hilaire a souhaité engager une réflexion sur le devenir de son territoire communal. Entre un cadre de vie de qualité hérité d'une tradition rurale encore présente et une pression urbaine sensible issue de la proximité de la métropole bordelaise, Fargues Saint-Hilaire souhaite maîtriser son développement. Il s'agit pour la commune d'accompagner une croissance démographique qui va se confirmer tout en préservant les atouts qui font son attractivité et sa spécificité.



Équipe projet

Chef de projet

Claude Maillère

Équipe projet

Agnès Charousset

Pierre Layère

Marie-Anne Clémenti

Avec la collaboration de

Sylvain Tastet

Mathieu Zimmer

Agnès Arnoux

Sandra Rinjonneau

Le centre de ressources et de documentation de l'a-urba

Crédits photographiques : Denys Carrère, Hélène Dumora © a'urba

Contenu de l'étude

Première partie : Diagnostic territorial et enjeux

1. Contexte et données socio-économiques
2. Etat initial de l'environnement

Deuxième partie : Les perspectives d'évolution

1. Les perspectives démographiques
2. Eléments de prospective territoriale

Troisième partie : Scénarios de développement territorial

1. Trois scénarios complémentaires et juxtaposables
2. Les choix formulés par la commune de Fargues Saint-Hilaire

Quatrième partie : Orientations générales d'aménagement

1. Les grandes lignes du projet pour les zones urbaines de Fargues St-Hilaire
2. Un objectif de maîtrise de l'urbanisation en dehors des zones urbaines

Conclusion : Vers une idée concrète du territoire

Synthèse de l'étude

Fargues Saint-Hilaire connaît un dynamisme démographique soutenu depuis près de 40 ans. A l'instar de l'Entre-Deux-Mers, la commune est attractive et la pression résidentielle s'accroît dans les zones urbaines et les espaces ruraux. Dans ce contexte et afin de préparer l'élaboration du futur PLU, la commune a souhaité engager une réflexion sur le devenir de son territoire. Entre un cadre de vie de qualité hérité d'une tradition rurale encore présente et une pression périurbaine issue de la proximité de la métropole bordelaise, Fargues souhaite maîtriser son développement. Il s'agit d'accompagner une croissance démographique qui va se confirmer tout en préservant les atouts qui font son attractivité et sa spécificité.

Pour répondre à cette ambition de développement maîtrisé, la commune a confié à l'urbanisme l'élaboration d'un Projet de Territoire qui sera un support essentiel pour le futur PLU. Ce document stratégique d'aide à la planification s'articule en quatre phases successives.

- La première, le diagnostic, a permis de révéler les mécanismes de fonctionnement du territoire et les enjeux qui se posent à la commune.
- La deuxième phase consacrée à la prospective, analyse les perspectives d'évolution en termes de population et de mutation des espaces. Le comité de pilotage a validé le principe d'une croissance où la population farguaise approcherait 3500 habitants à l'horizon 2015, ce qui nécessiterait la construction de plus de 300 logements.
- Sur ces bases, la troisième phase de l'étude proposa des orientations stratégiques d'aménagement et de développement au regard du potentiel foncier disponible ou à mobiliser. A l'aide de trois scénarios différenciés, la commune a retenu une option de développement qui privilégie une urbanisation au plus près de la zone centrale tout en requalifiant en voie urbaine la RD 936 prochainement déviée.
- Enfin la quatrième phase, permet d'approfondir et d'amender les propositions mises en avant et formalise un projet de territoire sous la forme d'un schéma de référence.

Première partie : Diagnostic territorial et enjeux

Synthèse des enjeux territoriaux	p. 7
----------------------------------	------

1. Contexte et données socio-économiques

1.1. La situation de la commune	p. 15
1.1.1. L'accessibilité	p. 15
1.1.2. La situation administrative et la coopération intercommunale	p. 18
1.1.3. Le contexte historique	p. 18
1.2. Les caractéristiques de la démographie communale	p. 21
1.2.1. L'évolution de la population	p. 21
1.2.3. Les facteurs d'attractivité démographique et résidentielle	p. 28
1.3. Le logement	p. 31
1.3.1. Dynamique de la construction	p. 31
1.3.2. Les caractéristiques du parc de logement	p. 36
1.4. L'activité économique	p. 40
1.4.1. La population active communale	p. 40
1.4.2. Le tissu économique communal	p. 42
1.5. Le niveau d'équipements	p. 47
1.5.1. Les principaux équipements de superstructure	p. 47
1.5.2. Les réseaux d'assainissement	p. 50

2. Etat initial de l'environnement

2.1. Le contexte physique et le milieu naturel	p. 52
2.1.1. Le relief et l'hydrographie	p. 52
2.1.2. Le milieu naturel	p. 53
2.2. Le paysage	p. 55
2.2.1. La lecture du paysage communal	p. 55
2.2.2. Les unités paysagères	p. 55
2.2.3. Le paysage des franges de l'agglomération	p. 59
2.3. Les espaces urbanisés	p. 62
2.3.1. L'organisation du tissu urbain	p. 62
2.3.2. L'évolution récente du tissu urbain	p. 64

Deuxième partie : Les perspectives d'évolution

1. Les perspectives démographiques

- 1.1. Rappel contextuel p. 71
- 1.2. Les hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2015 p. 73

2. Eléments de prospective territoriale

- 2.1. Méthodologie p. 77
 - 2.1.1. Les critères retenus pour la démarche prospective p. 77
 - 2.1.2. Pondération combinatoire de la démarche prospective p. 78
- 2.2. Croissance et système d'incidences sur le territoire de Fargues p. 81
 - 2.2.1. Le socle urbain p. 81
 - 2.2.2. Le socle économique p. 84
 - 2.2.3. Le socle rural et naturel p. 86
- 2.3. Synthèse d'approche prospective p. 87

Troisième partie : Scénarios de développement territorial

1. Trois scénarios complémentaires et juxtaposables

- 1.1. Scénario 1 : axe Est-Ouest p. 95
- 1.2. Scénario 2 : axe Nord-Sud p. 99
- 1.3. Scénario 3 : renforcement de la polarité «écoles/église» p. 103

2. Les choix formulés par la commune de Fargues Saint-Hilaire

- 2.1. Les axes invariants p. 105
- 2.2. Les options retenues pour le développement de la commune p. 105

Quatrième partie : Orientations générales d'aménagement

1. Les grandes lignes du projet pour les zones urbaines de Fargues St-Hilaire

- 1.1. Une délimitation claire ville/nature pour pérenniser le cadre de vie p. 111
- 1.2. Une organisation de déplacements conditionnée par la future déviation p. 111
- 1.3. Un réseau de cheminements doux pour s'orienter vers des pratiques de déplacements moins polluants p. 112
- 1.4. Des espaces publics routiers à requalifier pour plus d'aménité urbaine p. 112
- 1.5. Un maillage fin des futures espaces à urbaniser pour favoriser les liens entre les quartiers p. 113
- 1.6. Une répartition équilibrée des équipements publics p. 114
- 1.7. Un potentiel de développement résidentiel au service d'une stratégie résolument qualitative p. 114
- 1.8. Des espaces d'accueil diversifiés par des entreprises intégrées et actrices de l'animation commerciale p. 115

2. Un objectif de maîtrise de l'urbanisation en dehors des zones urbaines

- 2.1. Une réponse au risque de dilution de l'urbanisation dans les espaces ruraux p. 116
- 2.2. Des réponses à inscrire dans le cadre de l'élaboration du futur PLU p. 117
- 2.3. Propositions d'orientations réglementaires pour les futures zones A et N du PLU p. 119

Conclusion : Vers une idée concrète du territoire p. 123

Synthèse des enjeux territoriaux

10 minutes ... c'est le temps nécessaire pour rejoindre Fargues Saint-Hilaire depuis la rocade Est de Bordeaux ... lorsque la RD 936 n'est pas engorgée par les nombreux déplacements quotidiens domicile-travail.

Atout ou menace ? Cette proximité par rapport à l'agglomération est avant tout un facteur de dynamisme qui se traduit depuis 30 ans par un important développement démographique et résidentiel. Aujourd'hui cette croissance se poursuit - voire s'accélère - et le cap des 3 000 habitants sera vraisemblablement franchi d'ici 2010 avec une perspective à 3 300 habitants à l'horizon 2015.

L'attractivité de Fargues est aussi confortée par la qualité d'un cadre de vie propre à l'Entre deux Mers, à la fois empreint de ruralité et proche des grands pôles d'emplois de l'agglomération. Pour de nombreux actifs cette commune propose donc un potentiel résidentiel recherché, qui préserve une accessibilité à l'emploi et aux services de la grande ville, au risque d'évoluer vers un statut de « commune dortoir » ... Cette tendance caractérise un territoire qui s'inscrit donc complètement dans la dynamique métropolitaine.

Dans ce contexte, l'espace farguais apparaît clairement « sous pression » et la commune rurale évolue vers une nouvelle dimension susceptible d'impacter son territoire et son identité. La demande en services, commerces, équipements, ... accompagne la croissance démographique et dans le même temps la progression de l'urbanisation consomme des espaces naturels et agricoles et transforme le paysage.

L'élaboration d'un projet de territoire comme préalable à la transformation du POS en PLU est l'occasion d'une reformulation complète de la stratégie de développement de la commune.

Compte tenu des processus de mutation qui viennent d'être évoqués il importe d'anticiper les réponses à mettre en oeuvre pour gérer au mieux une pression résidentielle qui s'intensifie. Ainsi le projet de territoire s'intéresse directement aux enjeux suivants :

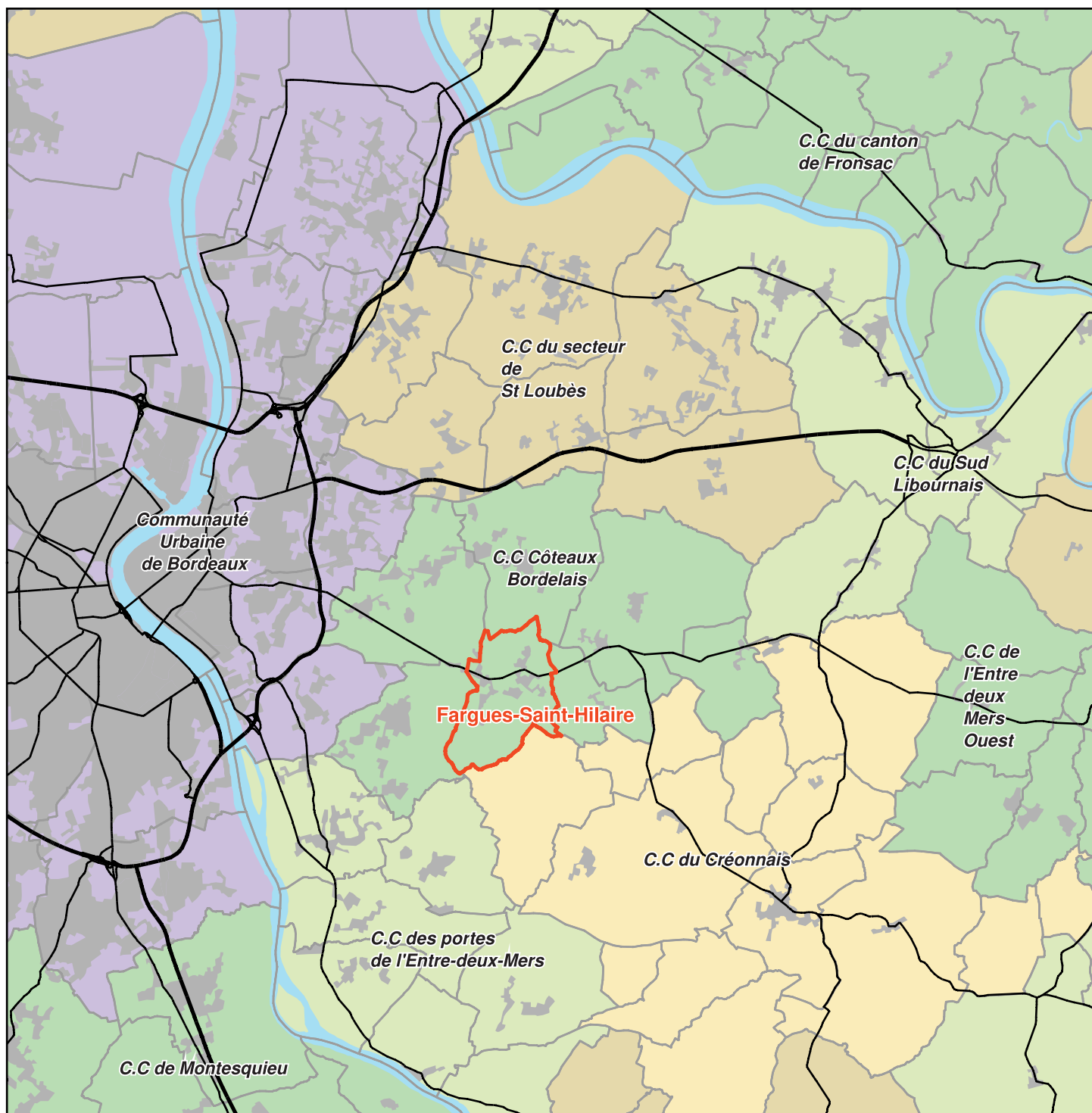
- **Valoriser la position stratégique de la commune de Fargues-Saint-Hilaire à l'entrée Est de l'agglomération Bordelaise.** Bien que proche de Bordeaux, la commune présente ses propres particularismes qui contribuent à affirmer une polarité relativement autonome, notamment en ce qui concerne une gamme de services et de commerces de proximité. Il importe de préserver ces particularités ainsi que ces caractéristiques qui soulignent les spécificités de Fargues-Saint-Hilaire tout en cultivant une certaine autonomie – certes complémentaire – par rapport à l'agglomération bordelaise.
- **Anticiper la mise en service de la déviation nord afin de réorganiser et renforcer le coeur de la commune.** A terme, la déviation des flux de transit empruntant l'actuelle RD 936 permettra de soulager le centre de la commune. Le Projet de Territoire anticipe cette réalisation et propose une réorganisation des usages dans un centre ville à redynamiser (traitement et aménagement des espaces publics, dessertes des équipements, implantation de nouveaux services, gestion des flux et des itinéraires, déplacements piétons – cyclistes, etc...).
- **Protéger un espace communal sous pression.** La « tendance centrifuge » de l'agglomération bordelaise s'opère sur les deux rives de la Garonne et Fargues-Saint-Hilaire s'inscrit donc dans cette dynamique périurbaine. Les territoires autrefois dévolus à l'agriculture ont eu tendance à nettement reculer depuis ces 25 dernières années. Ce mouvement qui correspond à une quête citadine d'espaces verts pour une qualité résidentielle, provoque des dysfonctionnements perceptibles à Fargues-Saint-Hilaire : fragilisation et banalisation des lisières des espaces naturels, recul des exploitations agricoles et viticoles, ... Dans ce contexte, il est proposé à la fois une identification claire d'une l'enveloppe urbaine à contenir ainsi que des mesures spécifiques visant la protection de certains espaces naturels ou/et agricole en distinguant ceux où une urbanisation ponctuelle et maîtrisée pourrait être autorisée.
- **Accompagner le développement urbain et la gestion des capacités d'accueil sur le territoire communal.** Depuis plusieurs années différentes opérations d'urbanisme ont été engagées pour répondre à de nouvelles aspirations résidentielles (lotissements, opérations d'habitat groupé et de logements sociaux, etc...). Dès lors, les réserves foncières s'amenuisent tant pour l'accueil de nouveaux résidents que pour le développement économique. En cohérence avec les objectifs démographiques et résidentiels retenus par la commune et traduits dans le Projet de Territoire il s'agit d'évaluer les opportunités foncières à inscrire dans un futur PLU (capacités d'accueil, assises foncières nécessaires et localisations préférentielles pour l'habitat, l'activité et les équipements).

- **Faire évoluer le niveau d'offre en équipements et services.** Alors que la pression résidentielle est grandissante, l'équilibre entre le niveau d'attente des résidents et l'offre en services et équipements présents sur le territoire communal risque d'être fragilisé. Afin d'anticiper le risque d'un décalage, il importe de mesurer dès aujourd'hui la capacité des équipements de la commune à évoluer pour répondre au mieux aux nouvelles attentes (sur les plans qualitatif et quantitatif).
- **Favoriser la perméabilité des quartiers et valoriser l'accessibilité aux équipements et services en proposant leur « mise en réseaux ».** Dans le cadre du Projet de Territoire, il s'agit d'optimiser l'intégration urbaine et l'accessibilité aux équipements grâce à un travail sur les liaisons entre les sites. A ce titre le projet propose un maillage de voiries et d'espaces publics favorisant notamment les déplacements doux (piétons – cyclistes) pris en compte à plusieurs échelles de réflexion : les sites naturels, l'espace urbain, les quartiers, les îlots, ... Cette approche concerne aussi le site de la « Maison Dejean » dont le positionnement stratégique au contact du centre ville reste à valoriser.



1 | Diagnostic territorial et enjeux

c^ o d r b p = p e f k q f o b = « ¯ ¢ ~ « ¨ 3 ~ ´ ¨ ¯ ® = £ α = « ~ = ¢ ¯ ¬



1 Diagnostic territorial et enjeux

1 | Contexte et données socio-économiques

1.1 | La situation de la commune

La commune de Fargues-Saint-Hilaire est située sur la rive droite de la Garonne. Elle occupe une position centrale en Gironde et s'inscrit dans la sphère d'influence de la métropole bordelaise.

1.1.1. L'accessibilité

Fargues Saint-Hilaire est distante de 12 km à l'est du centre de Bordeaux et la rocade est accessible en 4 minutes (schéma 1). La proximité de Bordeaux et sa facilité d'accès est un atout que partagent d'autres communes comme Tresses ou Carignan. Cette similitude en terme de positionnement face à l'agglomération bordelaise peut engendrer une complémentarité mais également une concurrence.



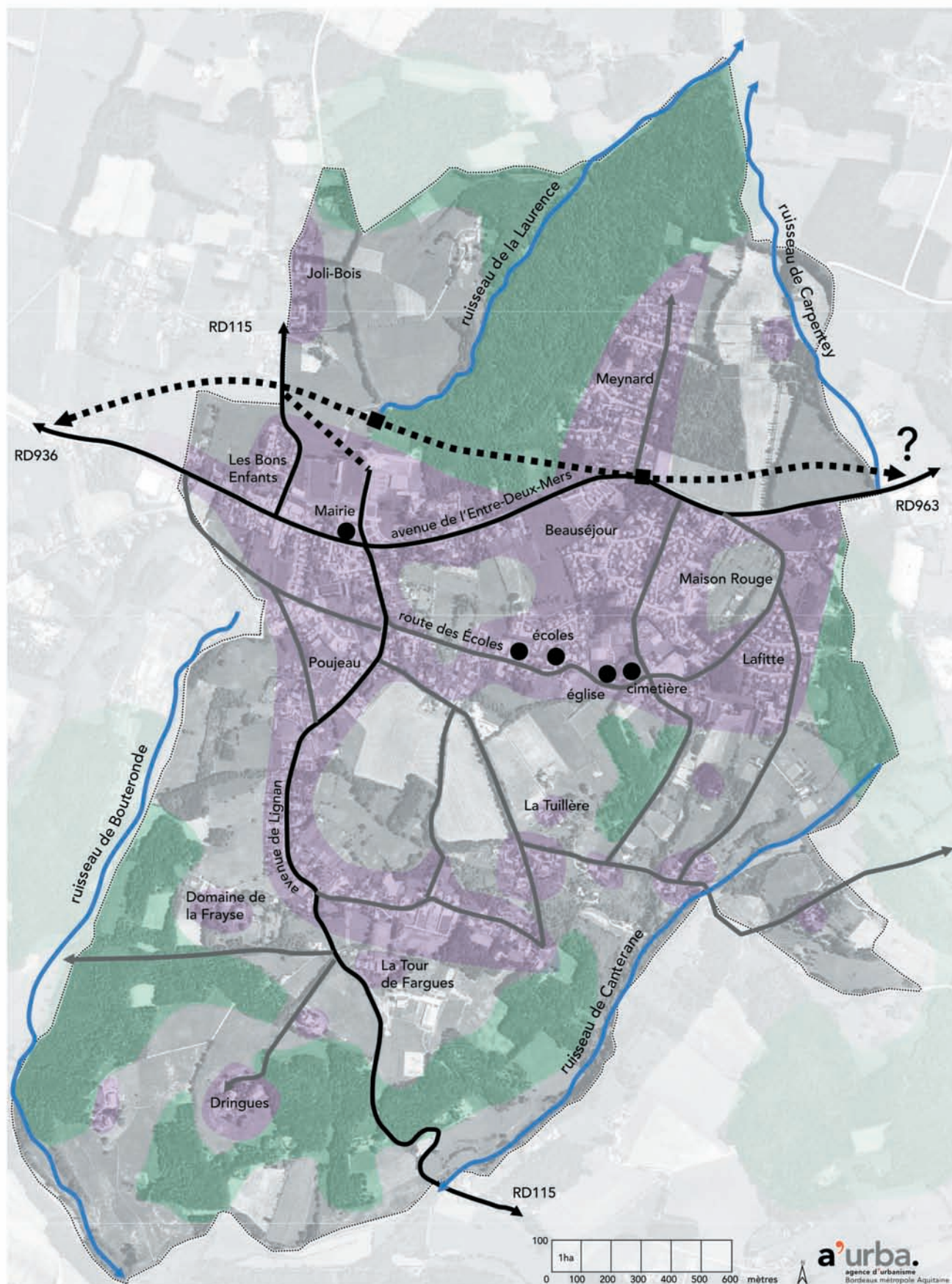
Les commerces de la RD 936

La commune est essentiellement desservie par la RD 936 en direction de Bergerac, qui la coupe en son centre. Artère principale, elle est aussi appelée l'avenue de l'Entre Deux-Mers.

Le bourg des " Bons Enfants " s'étire le long de cette avenue. Son cœur s'articule autour du carrefour entre cette RD 936 et la RD 115 en direction Lignan-de-Bordeaux.

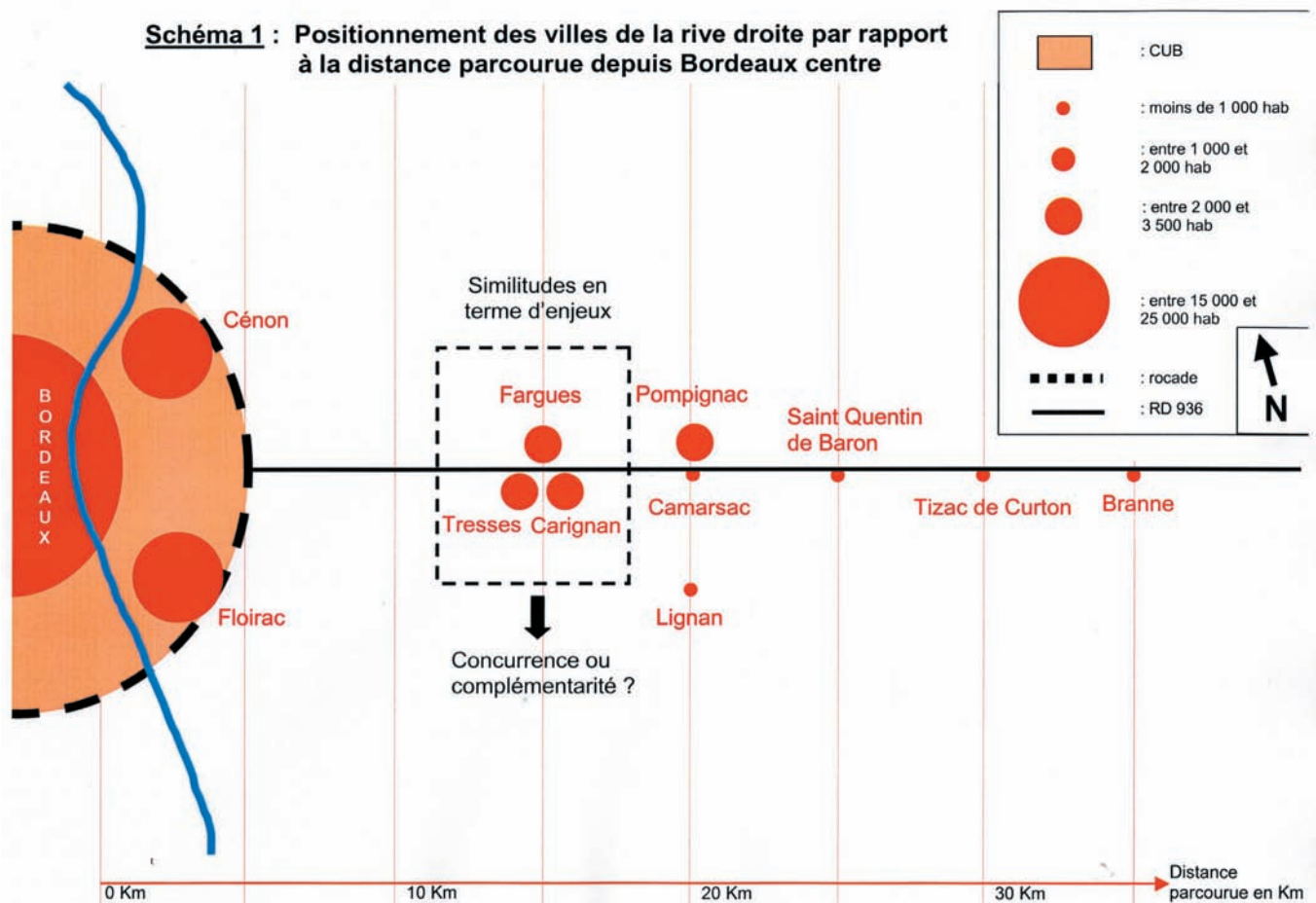
¹ Source INSEE. Recensement complémentaire effectué du 1^{er} au 15 octobre 2006

Organisation territoriale de la commune de Fargues Saint-Hilaire



- | | | | |
|--|--------------------|--|-------------------------------------|
| | routes principales | | zones urbanisées |
| | routes secondaires | | zones boisées |
| | future déviation | | centralités et repères patrimoniaux |
| | cours d'eau | | |

Schéma 1 : Positionnement des villes de la rive droite par rapport à la distance parcourue depuis Bordeaux centre



1.1.2. La situation administrative et la coopération intercommunale

Fargues Saint-Hilaire appartient à l'arrondissement de Bordeaux et au canton de Créon.

La commune est membre du Pays Cœur Entre-deux-Mers (créé en 2002 et regroupant 71 communes) ainsi que de la Communauté de communes Coteaux Bordelais (créée en 2002 et regroupant 7 communes).

La commune a également adhéré au SYSDAU (Syndicat mixte du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'aire métropolitaine bordelaise) et a contribué à élaborer le schéma directeur approuvé le 26 septembre 2001. C'est un document opposable au tiers et qui concerne la Communauté de communes des Coteaux Bordelais et donc Fargues Saint-Hilaire.

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur est un Plan d'Occupation des Sols approuvé en décembre 1994 et modifié depuis.

1.1.3. Le contexte historique

L'implantation humaine sur le site est ancienne comme en témoignent les vestiges retrouvés et datés de l'âge de bronze (-2500/-1000 av.JC). Le site est par la suite occupé par les romains. La RD 936 serait, pour certains, sur l'emplacement d'une ancienne voie romaine.

Au Moyen-Age, deux paroisses se jouxent : celle de Saint-Johan et celle de Saint-Hilaire. Leur regroupement en 1622 correspond aujourd'hui à la commune de Fargues-Saint-Hilaire. Cette bipolarité est encore visible puisqu'il y a deux noyaux urbains dans le centre bourg, l'un au carrefour de la RD 936 et de la RD 115 où se trouve par exemple la mairie et l'autre en contrebas, le long de la route des Ecoles, là où se trouve l'église et les écoles de la commune (schéma 2).

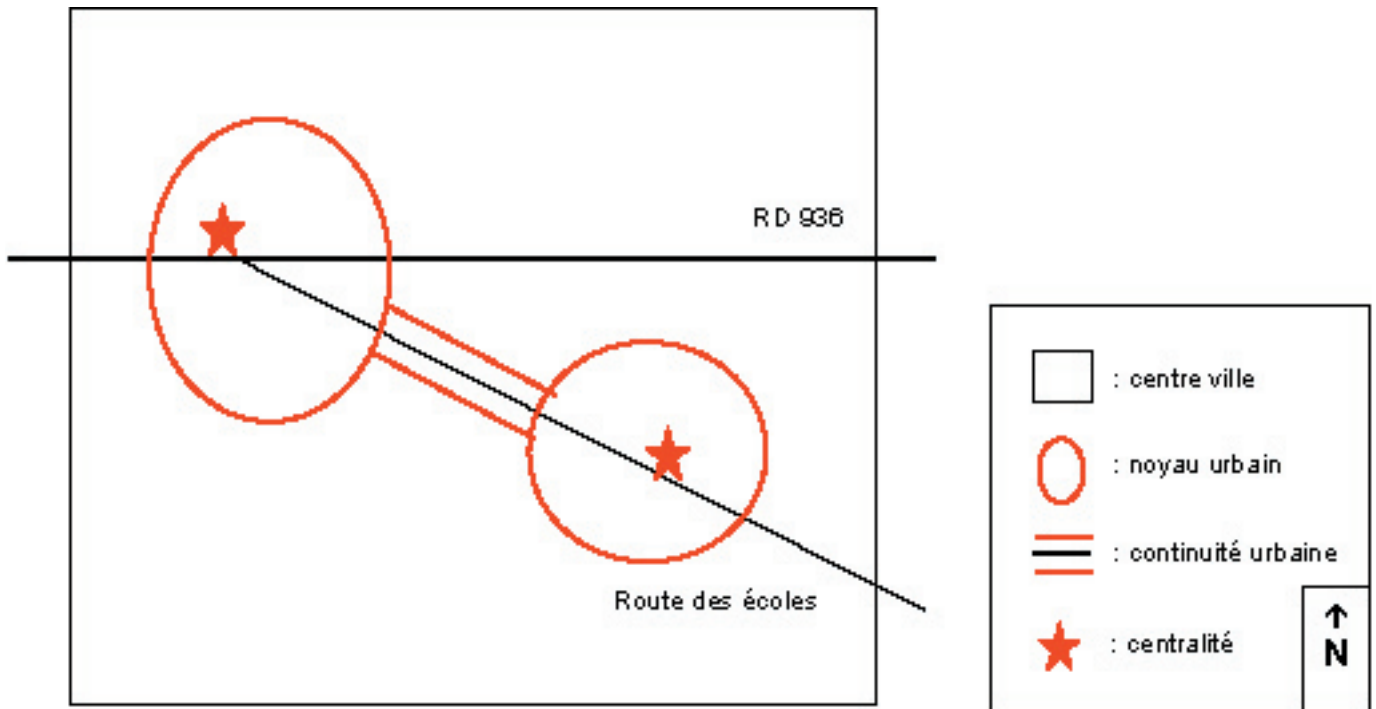


La mairie



L'église

Schéma 2 : La bipolarité historique dans le centre bourg de Fargues Saint-Hilaire



Après avoir été dénommée successivement Fargues Entre-Deux-Mers, Fargues, Fargues de Créon, elle devient définitivement Fargues Saint-Hilaire le 14 février 1886.

Le Château de Beauséjour, construit en 1734, est un élément remarquable du patrimoine communal. Le château, la chapelle et les murs d'enceinte sont classés à l'inventaire des Monuments Historiques. C' est aujourd'hui une maison de retraite.

LA SITUATION DE LA COMMUNE

Les points clés du diagnostic

- Une commune dans la sphère d'influence de l'agglomération bordelaise
- Une commune dont le positionnement doit être clarifié par rapport à Tresses et Carignan
- Un centre bourg bâti autour d'un carrefour entre deux départementales sur lesquelles les flux de transit sont importants
- Un centre ville qui s'étire le long de la RD 936
- Une morphologie urbaine marquée par l'histoire de la commune
- Une commune impliquée dans la coopération intercommunale

Les enjeux à intégrer

- La sécurisation du carrefour entre la RD 936 et RD 115, point névralgique de la commune
- Le report des flux de transit avec la future déviation tout en conservant le dynamisme de l'axe structurant du centre ville

1.2 | Les caractéristiques de la démographie communale

Fargues-Saint-Hilaire est une commune de 7 km² qui compte 2 683 habitants en 2006¹. La densité est de l'ordre de 320 hab/ km², ce qui est deux fois plus élevé que les 154 hab/ km² moyens des Pays Cœur Entre-deux-Mers. La densité communale continue d'augmenter.

Très attractive depuis plus de 30 ans, la commune attire pour sa qualité résidentielle et l'agrément de son cadre de vie. Le succès est tel que Fargues est en passe de changer de catégorie : passer d'une commune encore rurale à une commune périurbaine.

1.2.1. L'évolution de la population

• La population globale

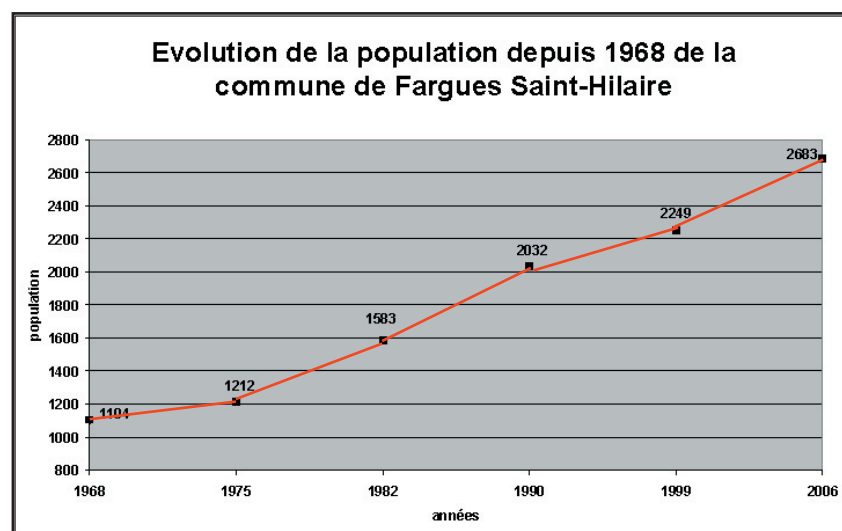
Population totale de la Communauté de communes Coteaux Bordelais en 1999			
	1999	%	Variations entre 1990-99
Tresses	3 597	24 %	+ 6,6 %
Carignan de Bordeaux	3 095	21 %	+ 7,9 %
Pompignac	2 527	17 %	+ 7,4 %
Fargues-Saint-Hilaire	2 249*	15 %	+ 10,7 %
Salleboeuf	1 928	13 %	+ 12,4 %
Camarsac	770	5 %	+ 3,8 %
Bonnetan	734	5 %	+ 8,2 %
TOTAL de la CC Coteaux Bordelais	14 900	100 %	+ 8,3 %

* 2 683 habitants en 2006 selon l'INSEE

Avec ses 2 249 habitants en 1999, Fargues Saint-Hilaire est la quatrième commune la plus peuplée de la Communauté de communes Coteaux Bordelais. Elle représente 15 % de la population totale de celle-ci.

Dans le cadre du Plan Local de l'Habitat du Pays Cœur Entre-Deux-Mers, le bureau d'études " Urbanis " estimait la population communale à 2 438 habitants en 2004. **Enfin, à la fin 2006 l'INSEE confirme ce dynamisme et évoque 2 683 habitants à Fargues Saint-Hilaire, soit une croissance de 434 habitants en 7 ans.**

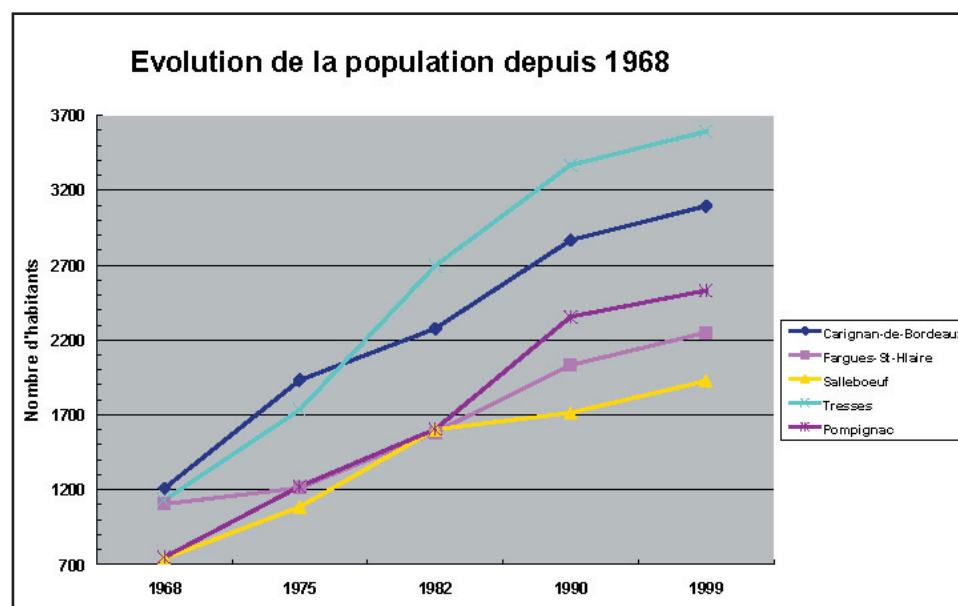
La population n'a cessé d'augmenter depuis 1968, faisant plus que doubler ces quatre dernières décennies.



Source : INSEE, RGP 99 + réactualisation 2006

C'est entre 1975 et 1990 que la commune enregistre la plus forte progression démographique avec près de 68% de croissance de population (environ 500 habitants en plus) et franchissant ainsi le seuil des 2 000 habitants. Ceci coïncide avec une explosion du rythme de constructions.

La croissance démographique entre 1990 et 1999 quant à elle est moins marquée mais reste forte puisque le taux de variation de population atteint 10,7 % en neuf ans.

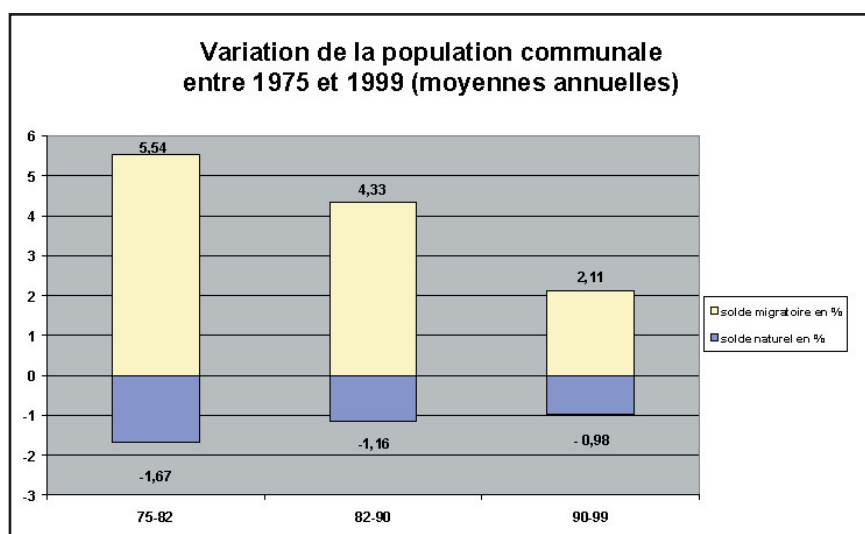


Source : INSEE, RGP 99

Le même phénomène d'accroissement de population s'observe dans la plupart des communes de la Communauté de communes Coteaux Bordelais. Ces communes, situées en franges de la métropole bordelaise ont toutes connu une importante croissance démographique dès 1968 et plus particulièrement à partir de 1982. Aujourd'hui, elles sont encore soumises à une forte demande résidentielle. **Fargues Saint-Hilaire, tout comme la Communauté de communes Coteaux Bordelais profite de l'effet d'entraînement de l'agglomération bordelaise (" effet métropole ").**

• Les variations de la population

Fargues Saint-Hilaire connaît un taux d'évolution global de la population largement positif, surtout entre 1975 et 1990.



Source : INSEE, RGP 99

Ceci est essentiellement dû à un solde migratoire très élevé. Cette arrivée de population coïncide avec les opérations de lotissements réalisées durant cette période qui ont considérablement augmenté l'offre communale de logements. Ainsi 30% du parc des résidences principales a été construit entre 1975 et 1989. A partir de 1990, le taux de variation diminue tout en restant positif. Bien que la courbe du mouvement naturel se redresse, celle du solde migratoire chute. Le taux de variation perd deux points en neuf ans mais atteint toujours 1,13% en 1999.

A titre de comparaison, l'évolution de la population communale est plus importante (en valeur relative) que celle de l'ensemble de la Communauté de communes Coteaux Bordelais. Fargues Saint-Hilaire attire davantage de population avec un solde migratoire plus de deux fois supérieur à la moyenne intercommunale. Celui-ci vient compenser un solde naturel largement négatif depuis 1975 (-167 personnes entre 1982 et 1990 et -188 personnes entre 1990 et 1999).

Selon l'estimation menée par le bureau d'étude " Urbanis ", le taux d'évolution annuel moyen augmente entre 1999 et 2004 et est de 1,98%.

	Fargues Saint-Hilaire	C.C. Coteaux Bordelais
Population totale sans double compte 1999	2 249	14 896
Taux d'évolution annuel moyen 1990-1999	1,13	0,89
dû au solde naturel	-0,98	-0,11
dû au solde migratoire	2,11	0,99

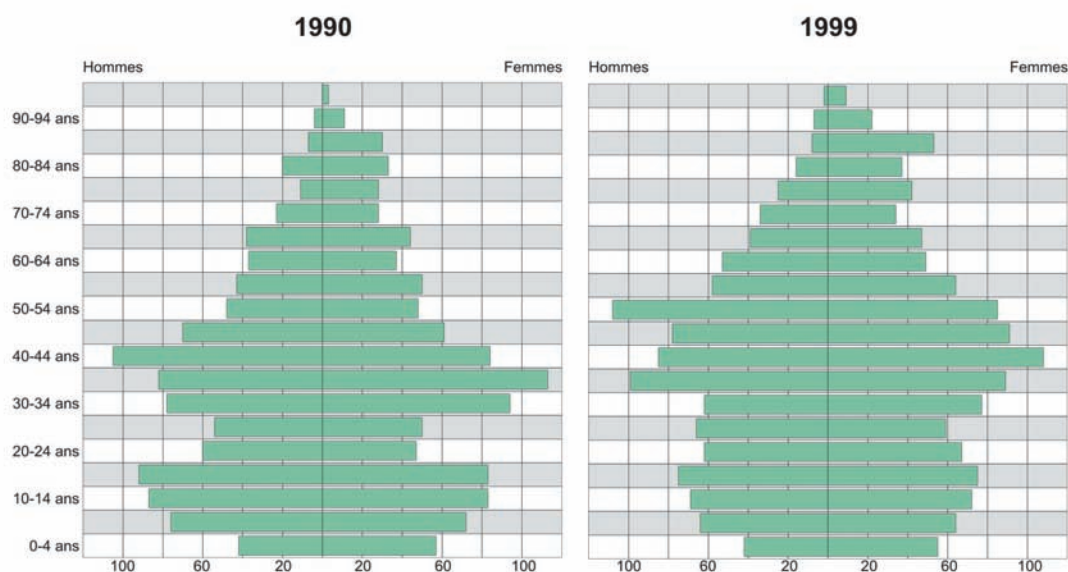
Au-delà de l'accroissement démographique, la population farguaise connaît d'autres évolutions qui viennent modifier sa structure et les modes de vie et qu'il est donc nécessaire d'intégrer dans les politiques communales de développement .

• Le vieillissement de la population

A l'instar d'une tendance nationale et européenne, Fargues Saint-Hilaire vieillit. Le mouvement naturel de la population est négatif malgré un léger redressement depuis 1975 (cf précédemment).

Les deux pyramides suivantes comparent la structure par âge de la population farguaise entre 1990 et 1999. En 1999, la base de la pyramide s'amenuise tandis que le sommet s'élargit. On observe par exemple une diminution significative des 5-19 ans (le nombre des 0-4 ans restant sensiblement égal entre les deux périodes) contre une hausse globalisée des plus de 45 ans. Ceci est particulièrement vrai pour les 50-55 ans et les plus de 70 ans.

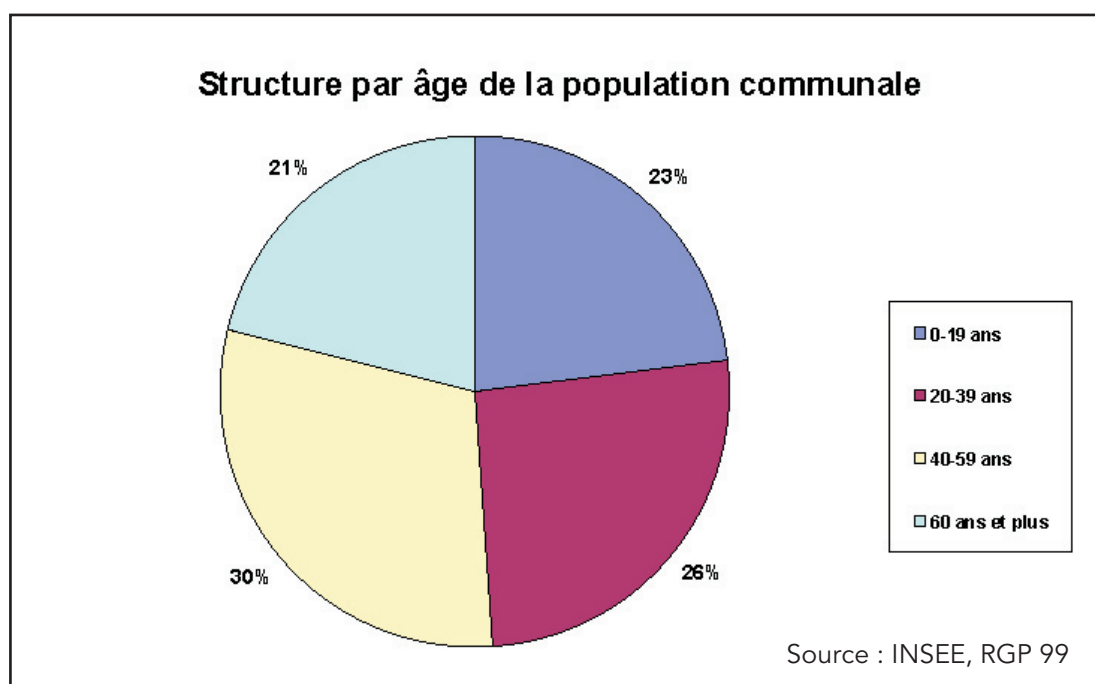
Commune de Fargues St-Hilaire
Pyramide des âges



Source : INSEE, RGP 99

Par ailleurs, et ce contrairement aux prévisions du Plan d'Occupation des Sols adopté en 1994 qui pensait voir augmenter par apport migratoire, la strate des 20-35 ans n'augmente que légèrement. Elle augmente d'ailleurs peu au regard du nombre important des 10-20 ans en 1990 qui, par translation, auraient du venir gonfler les effectifs. Les effets de l'apport migratoire sont peu visibles sur la tranche jeune de la population communale. Au contraire les jeunes locaux auraient plutôt tendance à partir de la commune tandis que le nombre de personnes âgées augmente chaque année.

Au regard de cette caractéristique se pose alors la question de l'accompagnement de cette évolution démographique (services adaptés à une population vieillissante : offre de maison de retraite, services à domicile,...). Néanmoins, malgré ce phénomène de vieillissement, la répartition de la population communale par tranches d'âges reste équilibrée.



Les jeunes de moins de 20 ans représentent presque un quart de la population totale (23%). Ce taux est inférieur à la moyenne établie pour la Communauté de communes Coteaux Bordelais (24,7%).

On notera la relative forte proportion des 20-39 ans et des 40-59 ans qui représentent à eux seuls plus de 55% de la population. La commune est un lieu de résidence privilégié pour les familles tout en restant relativement accessible aux jeunes ménages. A titre indicatif, 143 girondins, âgés de 30 à 39 ans sont venus s'installer dans la commune entre 1990 et 1999, soit 35,3% de l'apport migratoire sur cette même période.

• **L'évolution structurelle des ménages**

A Fargues Saint-Hilaire comme dans toute la Communauté de communes Coteaux Bordelais, la taille des ménages diminue. Elle perd 0,4 point par rapport à 1990 et est en moyenne de 2,6 occupants par résidence principale en 1999. Le nombre de ménages passe ainsi de 677 à 865, entre 1990 et 1999. Cette évolution structurelle est le fait du desserrement des ménages et d'un apport migratoire structurellement différent (jeunes couples par exemple). Ceci a une incidence certaine sur le type de logements recherchés avec une demande spécifique de logements plus petits.

1.2.2. Les facteurs d'attractivité démographique et résidentielle

L'arrivée d'une nouvelle population résidente est due à la proximité de Bordeaux. Parce qu'elle est captive du bassin d'emploi de l'agglomération bordelaise, cette population résidente génère des flux pendulaires. En effet, seuls 13,5% des actifs ayant un emploi résident et travaillent à Fargues alors que 76,2% travaillent dans la même unité urbaine qui comprend l'agglomération bordelaise. C'est le cas pour la plupart des communes de l'intercommunalité.

Dans un contexte d'étalement urbain et d'allongement des distances domicile travail, la commune de Fargues Saint-Hilaire, distante de 12 km du centre ville de Bordeaux, affiche une relative proximité par rapport aux pôles d'emplois. C'est un facteur déterminant de son attractivité résidentielle. En cela, la commune s'inscrit comme un support essentiel au desserrement de l'agglomération bordelaise.

Les différences de prix observées sur le marché immobilier communautaire contribuent tout autant à l'attractivité de Fargues Saint-Hilaire (comme toute la périphérie bordelaise).

Variation des coûts en euros selon la localisation	Prix moyens d'une maison individuelle de 80 m ² environ ¹	Coûts mensuels moyens de déplacement domicile-travail ²
Bordeaux centre	3 500 €/m ²	0 €
Floirac	2 400 €/m ²	97 €
Fargues Saint-Hilaire	2 400 €/m ²	232 €

Source : Perval : les références de l'immobilier du notariat ; www.immoprix.com

B.O. des impôts ; 5 F-9-06 ; n°41 du 06/03/06

Le prix de l'accession à la propriété est nettement moins élevé à Fargues qu'à Bordeaux. Toutefois, au delà du prix de l'immobilier à Fargues Saint-Hilaire, les dépenses quotidiennes dues aux migrations domicile-travail sont un facteur qui alourdit le budget d'un ménage. Ainsi l'économie réalisée lors de l'achat d'un bien est à relativiser au regard des coûts de déplacements. Ce paramètre est d'autant plus prégnant compte tenu de l'augmentation du prix du carburant.

¹ Les prix présentés correspondent à des moyennes : ils ont une valeur indicative et ne valent pas une expertise.

² Ces prix sont calculés sur la base de 22 jours travaillés par mois, soit 22 aller-retours vers Bordeaux, avec une voiture de 5 CV fiscaux et roulant au diesel. Le barème fiscal appliqué couvre la dépréciation du véhicule, les frais de réparation et d'entretien, les dépenses de pneumatiques, la vignette, les dépenses de carburants et les primes d'assurance. Il est fixé pour 2005 à 0,439 €/km.

Fargues Saint-Hilaire attire aussi pour l'agrément de son cadre de vie et la qualité résidentielle. Les nouvelles populations recherchent la vie à la campagne tout en bénéficiant de tous les services et équipements de la ville. C'est le phénomène de péri-urbanisation.

Enfin, le niveau d'équipement élevé vient conforter cette attractivité (cf analyse au chapitre 1.5.1.). Fargues Saint-Hilaire est une commune qui connaît depuis 1975 une forte attractivité démographique et résidentielle liée à sa proximité avec Bordeaux mais aussi en raison de l'identité propre " de son village ". Cette attractivité se confirme avec l'analyse du parc de logements.

LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Les points clés du diagnostic

- Une commune à la périphérie de Bordeaux, comprise dans les logiques démographiques métropolitaines
- Une commune qui a vu sa population plus que doubler depuis 1970
- Une commune qui continue à attirer de nouveaux habitants, captifs du bassin d'emplois bordelais
- Une attractivité démographique et résidentielle due à la proximité de Bordeaux, à l'agrément du cadre de vie et à la recherche de la vie rurale
- Une population qui augmente mais qui évolue aussi structurellement vers le vieillissement
- L'apparition de nouveaux modes de vie (migrations quotidiennes domicile-travail, desserrement des ménages) et besoins (services à la personne, diversification de l'offre de logements) qui se posent à la commune.

Les enjeux à intégrer

- Le maintien et le développement des activités, équipements et services en fonction des évolutions et attentes de la population
- L'accueil des nouveaux venus qui ne se fasse pas au détriment de l'équilibre et de la cohérence du développement urbain
- La diversification de l'offre de logements en réponse aux nouveaux besoins

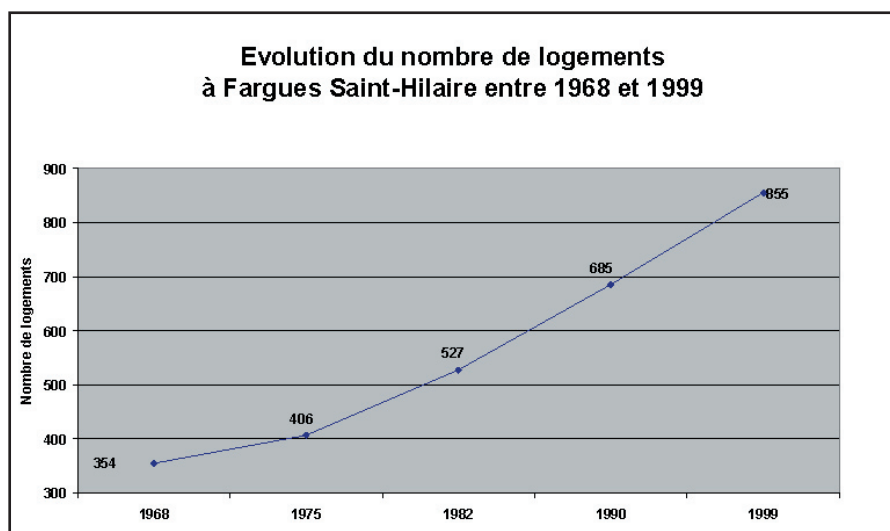
1.3 | Le logement

Le parc de logements farguais s'est constitué par vagues successives de construction. En 1999, il compte 852 logements mais ce chiffre doit être revu à la hausse au regard d'un rythme dynamique de la construction dans les années 2000.

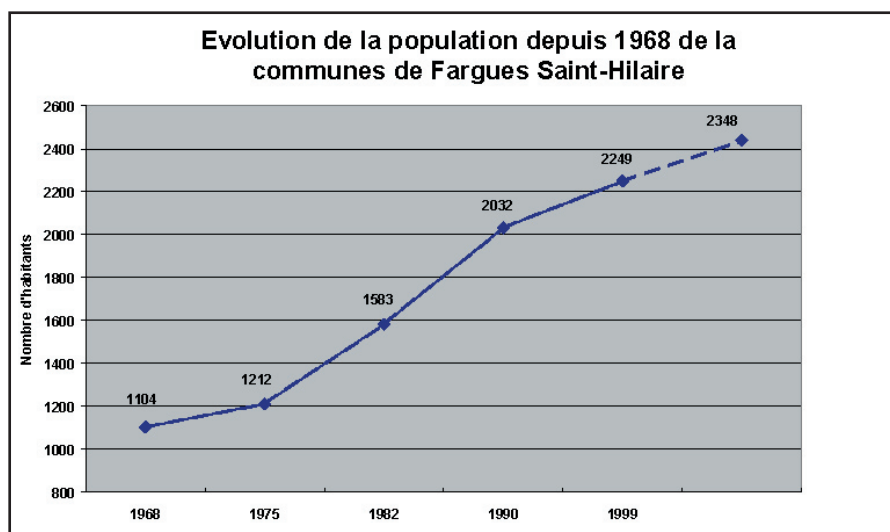
1.3.1. Dynamique de la construction

• 1975 – 1999

A partir de 1975, le nombre de logements construits augmente significativement et ce jusqu'en 1999. Le nombre moyen de permis de construire délivrés annuellement entre 1982 et 1999 est de 22.



Source : INSEE, RGP 99



Source : INSEE, RGP 99

La dynamique de l'urbanisation à Fargues Saint-Hilaire



- opérations de constructions menées entre 1963 et 1967
- opérations de constructions menées entre 1974 et 1975
- opérations de constructions menées entre 1982 et 1991
- opérations de constructions menées entre 1997 et 2004
- opérations de constructions en cours et en projet

- coeur historique
- extensions linéaires progressives
- occupations liées à une ancienne activité agricole (écarts)

Ceci correspond à l'arrivée de population dans la commune. La courbe de l'évolution du nombre de logements se confond avec celle de l'évolution de la population communale pour la période 1975-1990. Cette augmentation n'est pas liée à la diminution du nombre moyen de personnes par ménage puisque celui-ci reste pratiquement constant entre 1975 et 1990 (entre 3 et 3,1 pers/ménage). Elle est dûe à l'apport d'une nouvelle population issue du solde migratoire qui stimule la production de résidences principales.

Ainsi, 34% du parc total de logements a été construit entre 1975 et 1990. L'essentiel de ces constructions s'est fait sous forme de maisons individuelles regroupées en lotissements.



Maison individuelle Route de la Tuillière

Toutefois, à partir de 1990, les deux courbes ne se suivent plus. Le rythme de la construction poursuit sa croissance alors que la commune attire moins de population. Entre 1990 et 1999, 173 logements ont été construits (soit 17% du parc total de logements) pour 217 habitants supplémentaires. Ceci correspond au phénomène de desserement des ménages (décohabitation, augmentation du nombre des ménages monoparentaux, etc...). Le nombre de personnes par ménage passe à 2,6. Ceci prouve que la croissance de l'urbanisation dans une commune n'est pas systématiquement synonyme d'accueil de nouvelle population mais qu'elle est indispensable pour maintenir la population locale sur place, absorber le desserement des ménages et le renouvellement du parc.

• 2000 – 2006

Entre 2000 et 2006, 249 logements ont été construits ou sont en cours d'achèvement (soit 22% du parc actuel). La production moyenne annuelle durant cette période est de 36 logements par an (à noter que le rythme de constructions n'est pas uniforme dans le temps avec une opération de 110 logements collectifs lancée en 2004 qui vient fortement augmenter la moyenne sur cette période).

	Nombre de D.O.C. enregistrées
1999	54
2000	7
2001	2
2002	4
2003	24
2004	151
2005	7
Total	249
Production annuelle sur la période 2000-2005	36

Source : Direction Régionale de l'Équipement ; fichier des déclarations d'ouverture de chantier

Même si l'unité n'est pas tout à fait identique, elle est comparable au nombre de permis de construire accordés entre 1975 et 1999 (22 permis de construire par an). **On assiste bien à une accélération de la construction ces six dernières années. Celle-ci se concentre essentiellement dans le centre bourg.**

Les communes de Pompignac et de Salleboeuf, qui ont approximativement le même poids démographique, ont reçu respectivement 85 et 53 D.O.C. lors de cette même période. La demande résidentielle est réelle dans toute la Communauté de communes Coteaux Bordelais mais est plus importante encore à Fargues Saint-Hilaire.



Lotissement Le Tertre des Forges

Parmi les D.O.C. déposées dans la commune entre 2000 et 2005, 109 concernent des maisons individuelles dont 58 sous forme de lotissements. Citons par exemple le lotissement " Le Tertre des Forges " situé à la frange sud de la RD 936. 39 logements individuels dont 10 logements sociaux ont été construits entre 2003 et 2005. Les 20 logements individuels du " Domaine de Gaillac ", également situés au sud de la RD 936, sont en cours de réalisation.

L'ensemble de 110 logements collectifs situé sur le chemin de Larquey a considérablement augmenté le nombre de logements et notamment collectifs. La livraison de cette opération a été effective en septembre 2006.

Le parc se rajeunit sous l'effet de la pression démographique et résidentielle, qui se fait de plus en plus forte, le parc ancien n'étant pas en mesure de satisfaire l'intégralité des demandes de logements. Les nouvelles opérations de constructions de logements, tout comme celles à venir, contribuent à diversifier l'offre résidentielle qui tend à proposer une alternative à l'habitat individuel de type pavillonnaire. Une des orientations majeures du PLH du Pays Cœur Entre-Deux-Mers est de répondre à la demande de toutes les composantes de population tout en évitant la surdensification. En ce sens, les opérations menées récemment en centre bourg atteignent cet objectif car elles développent une offre diversifiée.

• Les projets de logements neufs

D'autres projets de lotissements sont à l'étude :

- le projet des " Bastides de Fargues " : 24 maisons, 22 appartements et un local commercial, situé à l'est du supermarché Super U, entre le lotissement Hameau Saint Hilaire et la maison Dejean. La commune souhaiterait y obtenir 4 logements sociaux,
- un projet de 79 logements dont 6 à 7 logements sociaux, situé le long de la RD 936, à l'ouest du lotissement " Le Tertre des Forges ". Le projet est actuellement examiné au Tribunal administratif, le contentieux portant sur un problème d'accès à la RD 936,
- un projet en cours d'instruction pour un lotissement de 6 lots de 1 200 m² environ. Le projet se situe le long du chemin du Lavoir et nécessite la construction d'une voie nouvelle.

Au total, au regard des dépôts de permis de construire, des D.O.C. et des projets aujourd'hui connus, la commune compterait un peu plus de 1 200 logements à l'horizon 2007-2008, soit une capacité d'accueil aux alentours de 3 000 habitants (nombre moyen d'occupants par ménage : 2,6).

• Comparaison avec les objectifs et prévisions des documents cadres

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'aire métropolitaine bordelaise, auquel appartient Fargues Saint-Hilaire estime la population communale aux horizons 2020 à 3 600 habitants. C'est la plus forte augmentation après Tresses. Elle nécessiterait la construction de 626 logements, soit une production annuelle de 39 logements par an. Entre 2000 et 2005, elle est déjà de 36.

Le PLH du Pays Cœur Entre-Deux-Mers, lui, réactualise légèrement ces prévisions en fonction du souhait formulé en 2004 par les élus. La production de logements devrait atteindre 40 logements par an d'ici 2020.

En 2004, la commune a modifié son POS qui datait de 1994. Alors que le nombre de résidences principales est estimé à 893 à cette période, la modification, par prolongement du rythme de construction observé les cinq années précédentes (1999-2004), avait planifié la constructions de 339 logements en 10 ans, soit un total de 1232 d'ici 2014.

On voit bien ici que l'objectif fixé par la commune pour l'année 2014 dans son document de planification sera déjà pratiquement atteint d'ici 2008.

1.3.2. Les caractéristiques du parc de logement

L'analyse du recensement général de la population effectué par l'INSEE en 1999 renseigne sur la structure et les modes d'occupation du parc de logement farguais. Certains chiffres sont donnés pour l'année 2004, tous n'ayant pu être actualisés.

• La structure du parc

L'essentiel du parc de logements à Fargues Saint-Hilaire est constitué de résidences principales (94% du parc total). Les 6% restants correspondent à :

- 1,5% de résidences secondaires
- 1% de logements occasionnels
- 3,5% de logements vacants, taux supérieur à la moyenne intercommunale (2,7%) mais qui reste faible.

• Le mode d'occupation des résidences principales

A l'instar des communes périphériques, le mode prédominant d'occupation est le logement individuel habité par des propriétaires occupants (88,5% de logements individuels dont 71,4% sont habités par leur propriétaire).



Le Hameau Saint-Hilaire

La part de logements collectifs en 1999 est de 11,5%, soit 98 logements collectifs, ce qui est largement supérieur à la moyenne intercommunale (0,36%). En 2004, ce pourcentage passe à 18%. Cette relative forte proportion de logements collectifs pour une commune périurbaine est en large partie due à l'opération de confortation du centre-bourg qui a développé une typologie variée de logements (28 logements collectifs dans le lotissement du Hameau Saint-Hilaire construits en 1999). L'opération de construction de 110 logements, chemin de Larquey, prévus pour septembre 2006 doublera le nombre de logements collectifs à partir de 2007.

Le parc locatif privé représente quant à lui 1/5^{ème} du parc total de logements en 1999. Rappelons que l'un des objectifs du PLH du Pays cœur Entre-Deux-Mers dont Fargues Saint-Hilaire est membre est de proposer des nouvelles formes urbaines offrant notamment des alternatives à l'accession à la propriété. Le parc locatif permet de multiplier les parcours résidentiels. Il permet de favoriser la mixité sociale et de retenir voire attirer une nouvelle population, notamment les jeunes.

Du fait de son poids démographique (moins de 3 500 habitants), la commune n'est pas soumise à l'obligation de rattrapage pour parvenir au seuil de 20% de logement social sur l'ensemble des résidences principales, instaurée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et reprise par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

En 1999, 16 logements conventionnés sont recensés au lotissement du Clos Poujeau. En 2004, une importante opération d'habitat social est menée toujours au Clos Poujeau. 10 petites maisons individuelles groupées sont construites faisant ainsi passer le nombre à 26, soit 2,57% du parc total de résidences principales. Ce pourcentage est inférieur à la moyenne intercommunale de logements conventionnés (3,5%).

• La taille des logements

Le parc de logements est principalement constitué de logements familiaux. Les quatre pièces ou plus représentent 79,2% du parc. Néanmoins, à partir de 1990, se développe un parc neuf de une à deux pièces construit dans le cadre d'opérations d'immeubles collectifs. Ces logements sont principalement destinés aux personnes âgées ou aux jeunes qui souhaitent rester dans leur commune d'origine. Ils répondent aussi à l'évolution structurelle des ménages qui tendent à devenir plus petits. Mais en terme de loyers, une diversification de l'offre serait peut-être souhaitable.

Fargues-Saint-Hilaire est une commune qui, comme toutes les communes périurbaines de la deuxième et troisième couronnes de l'agglomération, est soumise à une forte demande résidentielle. En raison d'une certaine pénurie foncière sur la CUB, l'accession à la propriété est reportée sur le hors-CUB, notamment pour les 30-39 ans avec enfants¹.

L'essentiel de l'offre récente sert à satisfaire la demande actuelle toujours croissante émanant de populations locales et nouvelles.

¹ Entre 1990 et 1999, 260 000 personnes ont quitté la CUB, soit 40% de la population de l'agglomération contre 1/3 normalement dans une commune (données a'urba)

LE LOGEMENT

Les points clés du diagnostic

- Un parc de logements qui augmente à un rythme soutenu depuis les années 1970
- Un regain de la construction dans les années 2000 avec une diversification de l'offre de logements
- Une dynamique de la construction qui répond à l'évolution structurelle des ménages
- Une demande résidentielle qui reste orientée vers l'accession à la propriété en maisons individuelles
- Une construction essentiellement sous forme de lotissements et qui reste localisée autour du centre bourg
- Des opérations de logements collectifs qui viennent répondre à l'expression de nouvelles demandes en type de logements
- Une offre locative qui ne satisfait pas l'intégralité de la demande actuelle

Les enjeux à intégrer

- Le choix des sites les mieux adaptés à l'accueil de nouvelle population pour gérer la pression résidentielle
- La vigilance sur l'ouverture à l'urbanisation afin de réguler la croissance démographique et de préserver le cadre de vie
- L'économie d'espace et la préservation des atouts d'un territoire soucieux de ses espaces naturels via de nouvelles formes urbaines
- Une offre diversifiée en logements en proposant des produits variés (parc locatif et public, tailles variées) et élargissant la gamme proposée pour une accessibilité ouverte au plus grand nombre.
- L'équilibre entre l'apport fiscal dégagé par l'accroissement démographique et les inconvénients que pourraient générer un apport nouveau de population dont la croissance ne serait pas maîtrisée dans le cadre d'une politique de l'habitat

1.4 | L'activité économique

Autrefois basée sur une économie rurale, pas seulement agricole mais aussi sur un tissu commercial du niveau d' une ville de moins de 2 000 habitants, Fargues Saint-Hilaire se tourne aujourd'hui progressivement vers une économie plus adaptée aux nouveaux modes de consommation.

1.4.1. La population active communale

Population active de Fargues Saint-Hilaire en 1999	
Population active	1 116
Population active ayant un emploi	994
Salariés	864
Non salariés	130
Chômeurs	119

Source : INSEE, RGP99

Le taux d'activité communale est de 56% en 1999, ce qui est largement supérieur au taux départemental (46%). Parmi les 2 249 habitants en 1999, 1 116 sont des actifs, soit 49,6% de la population totale. Le nombre des actifs a progressé de 14,9% entre 1990 et 1999. Ceci est essentiellement dû à l'augmentation du travail des femmes (+20% en 9 ans).

Au moment du recensement de 1999, 119 de ces actifs cherchent un emploi et 994 personnes travaillent. Le taux de chômage est de 10,7% et est identique à la moyenne départementale. Le chômage est actuellement en baisse puisque 95 chômeurs sont déclarés à l'ANPE en 2006.

Seules 8 personnes travaillent dans le secteur agricole (production de fromages de chèvre et viticulture). A l'inverse, la proportion des actifs exerçant dans le secteur tertiaire est très forte puisque 756 résidents de la commune travaillent dans le commerce, les services et autres fonctions tertiaires, soit plus des trois quarts de la population active communale ayant un emploi.

• L'interface avec l'agglomération bordelaise

Les emplois tertiaires sont essentiellement exercés dans l'agglomération bordelaise.

En 1999, l'INSEE recense 430 emplois exercés dans la commune. Ce nombre est insuffisant pour occuper l'ensemble des actifs locaux et par ailleurs 134 personnes vivent et travaillent dans la commune. Les échanges domicile-travail sont variés. L'essentiel des farguais travaillent hors de la commune et notamment dans l'agglomération bordelaise. Parallèlement, plusieurs résidents d'autres communes occupent un emploi à Fargues.

Navettes domicile-travail de la population active occupée de Fargues Saint-Hilaire en 1999		
Population active ayant un emploi	994	100%
Actifs ayant un emploi dans sa commune de résidence	134	13,4%
Actifs ayant un emploi hors de sa commune de résidence	860	86,6%
Dont dans la même unité urbaine que sa commune de résidence	758	76,3%
Dont hors de la même unité urbaine que sa commune de résidence	102	10,3%

Source : INSEE, RGP99

Seuls 13,4% des actifs occupés vivent et travaillent à Fargues. 76,3% travaillent dans la même unité urbaine. **L'agglomération bordelaise apparaît donc comme le pôle d'emploi majeur et Fargues Saint Hilaire s'intègre dans sa dynamique économique.** Le lien est fait par la RD 936, un axe de communication essentiel qui relie facilement et rapidement la commune à l'agglomération bordelaise.

Les navettes domicile-travail (dans les deux sens mais essentiellement vers Bordeaux le matin et vers Bergerac le soir) se font principalement en voiture malgré les transports en commun. Ces déplacements quotidiens génèrent un trafic important le long de la RD 936 et des congestions au niveau du centre-bourg. A ceci s'ajoutent les flux Pompignac-Lignan. Le projet de raccordement de l'avenue de la Laurence à la RD 115 a pour but de réduire les congestions localisées puisqu'il sera une alternative à l'actuel tracé en baïonnette et facilitera le trafic entre Pomignac et Lignan de Bordeaux.

1.4.2. Le tissu économique communal

Rappelons que le développement économique est de compétence communautaire. Le taux de taxe professionnelle unique dans la Communauté de commune Coteaux bordelais est fixé à 14,43 % contre 25,52 % dans la CUB.

Par ailleurs, le pourcentage de TPU rapporté au nombre d'habitants dans l'intercommunalité des Coteaux bordelais équivaut à 24 fois celui de la CUB. La Communauté de communes et donc indirectement Fargues Saint-Hilaire bénéficient d'un rendement et d'un apport dans les finances communales très intéressants. Elle dispose de moyens par habitants très supérieurs à ceux de la CUB.

Toutefois, Fargues Saint-Hilaire est soumise à une concurrence proche. Le tissu économique de la rive droite a été fortement modifié par des conditions fiscales avantageuses proposées par les Zones Franches Urbaines et qui ont contribué à développer des pôles d'emplois situés à moins de 10 km de Fargues Saint-Hilaire.

L'activité économique communale est essentiellement basée sur deux entreprises locales, qui sont aussi les deux principaux pourvoyeurs en taxe professionnelle :

- les Transports GENESTE
- le Super U, plus gros employeur de la commune avec 70 personnes en 2007

Les autres principaux secteurs d'emplois dans la commune, en terme d'effectifs, sont :

Secteur	Effectifs
Santé, action sociale	124
Commerce	77
Education	29
Services des personnes à domicile	28
Administration publique	24
Services opérationnels	24
Commerce de gros	20

Source : INSEE, RGP99

La commune apporte 210 336 € de Taxe Professionnelle Unique à la Communauté de communes Coteaux Bordelais, soit 13,4% de la TPU totale. Cette participation est équitable puisque le pourcentage d'apport en TPU est égal à celui de la population farguaise dans la Communauté de communes.

Un projet de nouvelle zone d'activité est en train de naître. Outre l'extension du Super U par sa façade Nord, le gérant a acheté à la commune plus de 13 000 m² de terrain constructible, situés entre le supermarché et le lotissement " Les Coquelicots ". C'est un projet mixte de pôle d'activité économique et commerciale comportant 6 lots en découpe libre. Avant la future déviation, cette zone sera desservie par un aménagement spécifique reliant l'avenue de la Laurence et la RD 115. Cet équipement sera réalisé à l'initiative privée du propriétaire du Super U et permettra de relier la RD 115 à son établissement. Un vétérinaire, un comptable et le gérant de l'actuelle station essence se sont déjà montrés intéressés pour l'acquisition de lot sur le futur site.

- **L'agriculture**

Malgré une superficie des espaces naturels et agricoles élevée par rapport à l'emprise de la commune, l'activité agricole est peu développée. Depuis maintenant plus de 30 ans, cette activité est en nette perte de vitesse. En 2004, deux exploitations agricoles sont déclarées (contre 47 en 1970, 32 en 1979 et 17 en 1988). Ce sont des exploitations familiales qui n'ont pas recours à des employés saisonniers. Le territoire ne mise plus sur cette économie et a reconverti les espaces autrefois agricoles en espaces péri-urbains. Le plan de zonage du POS de 1994 ainsi que la modification apportée en 2004 réserve toutefois près de 50% du territoire communal à cette affectation (350 ha environ).

- **L'emploi industriel**

Le secteur industriel est absent de la commune. Les quatre industries recensées par l'INSEE en 1999 ont déménagé ou ont cessé leur activité. Les sites ont tous été reconvertis (garage, logements).

- **L'artisanat**

La seule forme d'artisanat présente dans la commune est la construction (BTP). Cette activité occupe 16 personnes dont 12 travaillent en tant qu'indépendants.

- **Le commerce, les services et les autres fonctions tertiaires**

Avec 386 personnes, c'est le secteur majeur de l'emploi local. L'activité tertiaire est très développée pour une commune rurale de cette taille. Le nombre et la qualité des commerces et des services sont des facteurs d'attractivité du centre bourg de Fargues Saint-Hilaire. La gamme de commerces proposée permet d'assurer tous les besoins quotidiens. Seuls les achats et usages de services plus conséquents ou spécifiques nécessitent de se rendre vers les pôles urbains de l'agglomération bordelaise.

En 1993, le supermarché Super U est venu modifier l'offre commerciale jusqu'alors basée sur les nombreux petits commerces de proximité (boucherie, boulangeries/pâtisseries, fruits et légumes, poissonnerie, vente de vin, restauration, hôtellerie, blanchisserie, coiffure et esthétique, fleuristes, décoration, habillement, photographe, tabac/presse, cycles, vidéo, agences immobilières, banques, poste, garage, auto-école, etc...). Ceux-ci ont du faire preuve d'adaptation pour venir compléter les offres de la grande distribution.



Les commerces de la RD 936

Le maillage commercial est très concentré. Il s'articule exclusivement le long de la RD 936. Seul le Super U est volontairement légèrement excentré de façon à anticiper une position au contact de la future déviation et à capter les flux en transit.

A noter l'importance de l'activité bancaire et immobilière qui témoignent de l'attractivité résidentielle de la commune et qui accompagnent l'évolution démographique et immobilière.

Un important réseau de professions libérales permet de proposer une large offre, notamment dans le secteur de la santé. (3 médecins, 2 dentistes, 1 vétérinaire, 2 infirmiers, 1 kinésithérapeute, 1 orthophoniste, 1 podologue, 1 prothésiste dentaire, 1 pharmacie). Ce réseau constitue une réponse satisfaisante aux besoins exprimés par les populations résidentes en maisons de retraite (deux structures dans la commune).

LE CONTEXTE ECONOMIQUE

Les points clés du diagnostic

- Un taux d'activité élevé, essentiellement dans le secteur tertiaire
- Des actifs captifs de l'agglomération bordelaise
- Un " effet métropole " de l'agglomération bordelaise de plus en plus prégnant (confirmé par les logiques de migrations quotidiennes et les attentes des riverains en matière de desserte et d'équipements)
- Un tissu local de commerces et de services qui anime et valorise la commune
- Une commune attractive pour les entreprises du fait de la proximité de Bordeaux, de l'accessibilité et d'une fiscalité avantageuse

Les enjeux à intégrer

- Une politique de développement économique communautaire qui dégage des capacités de financement pour des projets intercommunaux
- Le maintien et le développement des activités et des services en perpétuelle adaptation aux besoins exprimés par une population qui évolue.
- Les complémentarités de l'offre avec les communes voisines
- La préservation des emplois présents dans la commune afin d'éviter une évolution vers un statut de " cité dortoir ".

1.5 | Le niveau d'équipements

La Communauté de communes Coteaux Bordelais s'est constituée en 2002 autour d'un projet commun de valorisation de ses activités culturelles et du renforcement de ses structures d'accueil " enfance et jeunesse ". Fargues Saint-Hilaire en bénéficie aujourd'hui (maison de la petite enfance).

1.5.1. Les principaux équipements de superstructure

• Les équipements sportifs

La commune apparaît particulièrement bien dotée en équipements sportifs. L'essentiel de ses équipements est concentré autour de la mairie. Elle dispose de :

- 3 stades de football situés derrière la mairie,
- 2 cours de tennis extérieurs situés derrière la mairie et d'une salle couverte à l'entrée ouest du centre bourg,
- 2 terrains de boules en face du Super U.
- 1 salle de judo accolée à la mairie.
- 1 salle de musculation au premier étage de la mairie.



Terrains de tennis à l'arrière de la mairie

La création récente de 2 nouveaux cours de tennis apporte une réponse aux problèmes de disponibilité des terrains, le nombre de licenciés étant assez élevé (200).

Quelques besoins ont récemment été identifiés. Les pongistes ne disposent d'aucune salle réservée. Pour l'instant, ils s'entraînent et disputent leurs matchs dans la salle des fêtes. Mais celle-ci n'est pas adaptée à la pratique de ce sport. Au regard du nombre de licenciés, une salle de tennis de table serait nécessaire.

• Les équipements socioculturels et de loisirs

Là encore la commune est bien équipée. Elle dispose de :

- 1 école de musique (150 élèves)
- 1 bibliothèque
- 1 salle des fêtes pouvant contenir 150 personnes assises et 300 debout.



Pôle d'équipements de la mairie

Le tissu associatif communal est dense et très actif. La commune reçoit beaucoup de demandes de réservation de salle. Pour l'instant, elle arrive à " jongler " mais à l'avenir, cela risque d'être plus difficile si la demande augmente même très légèrement. Une salle de réunion pour les associations sportives est fréquemment réclamée.

• Les équipements de santé

Deux maisons de retraite sont implantées dans la commune, " Clos Laffitte " et " Beauséjour ". Il s'agit d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). En mai 2006, 87 résidents sont hébergés à Clos Laffitte et 60 résidents à Beauséjour. Aucune saturation n'est à craindre puisque Beauséjour à ce jour n'est pas complet (et ce depuis deux mois) et que le Clos Laffitte a fait part de son projet d'extension.

• Les équipements scolaires et extrascolaires

Il y a 3 écoles à Fargues Saint-Hilaire :

- L'école élémentaire privée Marie Rivier,
- L'école maternelle publique,
- L'école primaire publique.

Effectifs à la rentrée scolaire	2004/2005	2005/2006
Ecole élémentaire privée Marie Rivier	152	155
Ecole maternelle publique	67	73
Ecole primaire publique	134	140

Source : Mairie

Le nombre d'élèves est en légère augmentation, à l'instar de la population communale totale (à l'exception de l'école primaire qui en 2006 accueillera 138 élèves dont 122 enfants de Fargues Saint-Hilaire). L'augmentation est plus importante pour l'école maternelle mais reste de faible ampleur. Les effectifs sont fluctuants ce qui apporte des contraintes de lisibilité et des situations d'ouverture ou de fermeture de classes. Les fluctuations de la population ne permettent actuellement pas une stabilisation des effectifs susceptible de pérenniser le nombre de classes dans les écoles communales. Cette situation n'est vraisemblablement que temporaire.

La commune se projette même au-delà de la stabilisation. Elle a déjà réfléchi à un possible agrandissement de l'école publique. Les locaux sont suffisamment grands pour accueillir déjà plus d'enfants. Ils le seront davantage avec le projet de création d'un nouveau restaurant scolaire, accolé à l'école publique et situé en contrebas du lotissement " Le Vallon ". Cela libérera le bâtiment qui accueille actuellement la cantine et offrira la possibilité de créer deux classes supplémentaires. La capacité d'accueil augmentera alors d'environ 50 enfants supplémentaires.

Pour l'enseignement secondaire, les élèves de Fargues Saint-Hilaire allaient jusqu'alors au collège de Latresne mais avec la révision de la carte scolaire, ils iront à partir de la rentrée 2006 au collège de Floirac.

En 2004, 90 enfants étaient transportés à destination du collège et 95 en 2005.



La Maison de la Petite Enfance

En septembre 2005, s'est ouverte la maison de la petite enfance. Elle accueille 20 enfants en 2005 et une extension de 5 places est possible. Pour la rentrée 2006, 22 inscriptions ont été enregistrées. Les variations des inscriptions des enfants apparaissent comme un indicateur particulièrement pertinent de la pression résidentielle et de l'augmentation de la population riveraine. Toutefois on note aussi que cet équipement intercommunal accueille aussi des enfants des communes extérieures ce qui peut contribuer à intensifier le phénomène.

Un autre mode de garde d'enfants est présent puisque 14 assistantes maternelles sont déclarées dans la commune.

Enfin, un Centre de Loisir Sans Hébergement (CLSH) est situé au domaine de la Frayse. Ce CLSH, propriété de UFCV, accueille des enfants tous les mercredis sur près de 24 hectares.

• Les transports en commun

Trois lignes de bus du réseau TransGironde desservent la commune aux quatre arrêts communaux :

Bordeaux- Branne avec 10 passages
Bordeaux Sauveterre avec un passage
Bordeaux-Haux avec 3 passages.

Les horaires de passage correspondent à ceux d'une journée professionnelle " classique " (matin et soir). Un diagnostic réalisé en juin 2004 par le Pays Cœur Entre-Deux-Mers dans le cadre de la mise en place de la Charte du Développement a démontré l'inadéquation entre l'offre de transports en commun (notamment sur les horaires) et les nouveaux besoins des usagers. L'étude préconise une certaine souplesse et flexibilité des horaires pour ainsi pouvoir répondre à l'un des objectifs du SDAU qu'est le développement d'une offre de transport en commun, alternative et complémentaire à l'automobile.

1.5.2. Les réseaux d'assainissement

La station d'épuration est située au Sud Est de la commune, le long du chemin des Passereaux, en amont du ruisseau de Canterane. Cet équipement a une capacité de 2 500 équivalents / habitants. Il reçoit les eaux usées issues du réseau d'assainissement collectif qui couvre une très large partie du secteur urbanisé de la commune. Les rares foyers non desservis sont des habitations isolées, qui ne peuvent pas être raccordées en raison d'une aptitude peu ou pas favorable. Mais, d'ici deux ans, la station risque d'arriver à saturation.

Pour anticiper ce phénomène, la commune s'est engagée dans le projet de construction d'une nouvelle station d'épuration. Elle serait localisée juste au sud de l'actuelle. Sa capacité serait de l'ordre de 6 000 équivalents / habitants. La livraison de l'ouvrage est prévue pour fin 2008 / début 2009. C'est un projet mené à l'échelle communale mais qui recevra les eaux usées d'autres communes de l'intercommunalité Coteaux Bordelais (4 000 équivalents / habitants pour Fargues, 600 à 700 e/h pour Carignan, 200 e/h pour Salleboeuf, 300 e/h pour Tresses).

Les eaux pluviales quant à elles sont gérées au cas par cas en fonction du projet (bassin de retenue, orientation des écoulements, entretiens des fossés,...). Seules deux maisons récemment construites en contrebas de la chaussée ont eu des problèmes d'inondation.

LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

Les points clés du diagnostic

- Une commune bien équipée en structures sportives, socioculturelles, de loisirs et de santé
- Des animations et services de proximité qui contribuent à dynamiser la vie locale
- Un tissu associatif local dense au profit d'une vie locale animée
- Une commune qui souhaite s'inscrire dans une dynamique de valorisation urbaine (station d'épuration, école, équipements,...)

Les enjeux à intégrer

- L'accompagnement de l'offre en équipements
- Une qualité de vie et un niveau de service qui sont des facteurs clés de l'attractivité

2 | Etat initial de l'environnement

Fargues Saint-Hilaire bénéficie d'un cadre et d'une qualité de vie remarquables qui participent beaucoup à son attractivité. Ses surfaces naturelles et boisées séduisent et sont d'autant plus appréciées qu'elles contrastent avec les espaces urbanisés denses de l'agglomération bordelaise pourtant si proche. Fargues Saint-Hilaire fait actuellement figure de campagne résidentielle de qualité aux yeux des "rurbains".

2.1 | Le contexte physique et le milieu naturel

2.1.1. Le relief et l'hydrographie

Fargues Saint-Hilaire est situé sur le plateau calcaire de l'Entre Deux-Mers. Ce plateau présente des reliefs doux et façonnés par plusieurs petits cours qui cernent la commune : Carpentay, Bouteronde et Canterane.

Les limites communales suivent ces ruisseaux.

Ils composent trois directions de drainage naturel des eaux de surface :

- N. : ruisseaux de la Laurence et de Carpentay
- S.E. : ruisseaux de Canterane et de Fargues
- S.O. : ruisseaux de Bouteronde

Les lignes de crêtes sont très perceptibles et sont majoritairement orientées selon un axe N.E./S.O. Les routes et l'urbanisation les suivent tandis que les massifs boisés occupent généralement les versants.

Les points les plus bas se situent au sud du territoire communal (vers la vallée de la Pimpine : 21 m à la pointe sud) tandis que le bourg des Bons Enfants et le quartier Larquey se nichent sur les points culminants (86 m et 91 m).

2.1.2. Le milieu naturel

L'occupation du sol est marquée par un partage assez équilibré du territoire communal entre zones urbanisées ou à urbaniser (200 ha), les surfaces agricoles, à potentiel agricole ou en friches (300 ha) et les secteurs naturels et les principaux boisements (200 ha).

Les composantes du milieu naturel sont multiples : pâtures, cultures, vergers, vignes, bois. Néanmoins, l'emprise boisée reste la dominante majeure du paysage communal. C'est un vestige de la grande forêt moyenâgeuse.

Ces bois, au végétal endémique, ne sont inscrits dans aucun inventaire écologique mais appartiennent aux espaces repérés dans le cadre du SDAU de l'aire métropolitaine bordelaise comme " espaces naturels majeurs ".

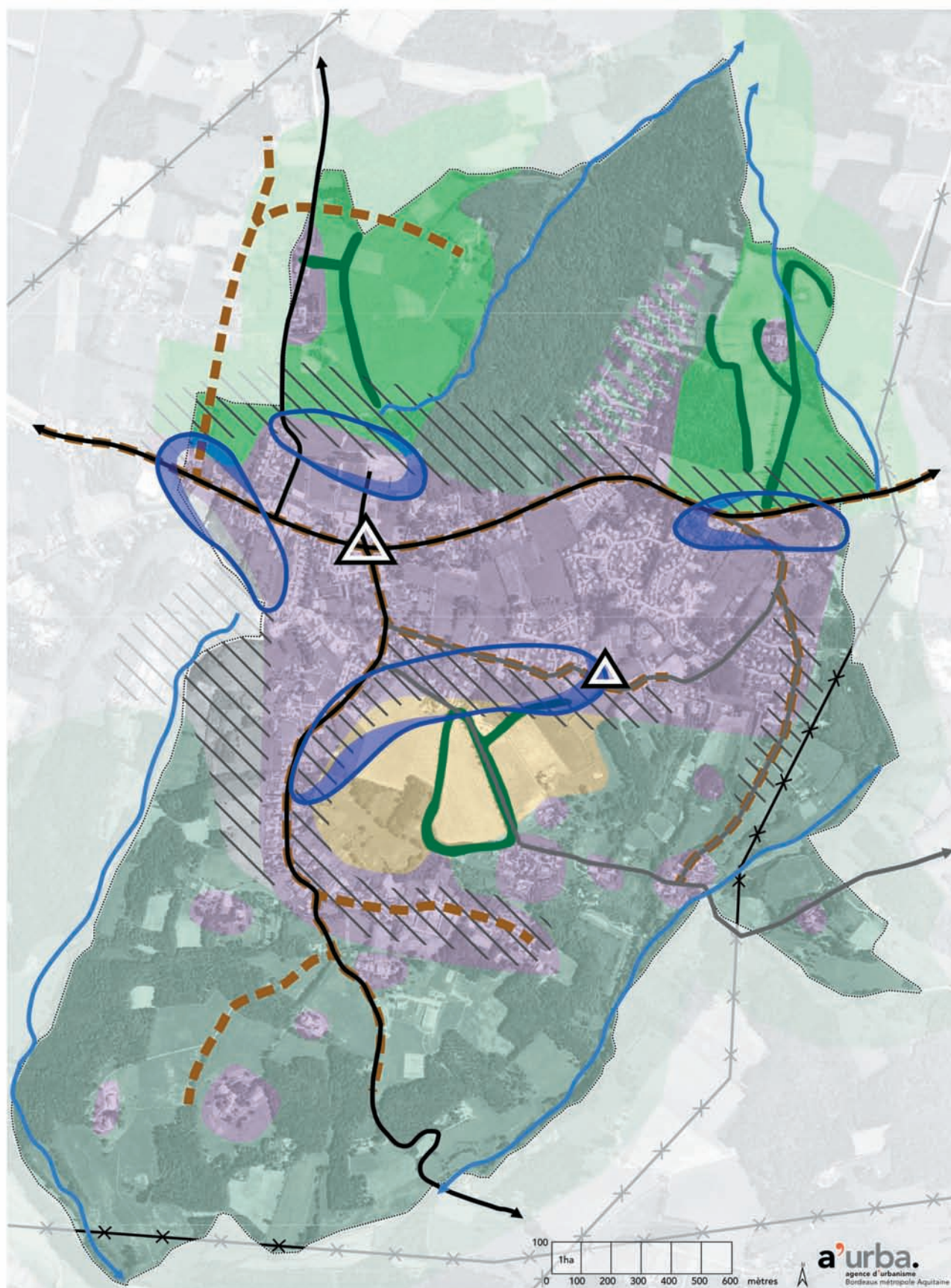
Six bois sont classés dans le POS comme " espaces boisés classés à conserver " : les bois de Sainte Raphine, de la Frayse, de Niort, de Dringue, de Corche Bœuf et Sarquey. Au total, près de 150 ha de massifs boisés forment un couvert végétal dense, discontinu mais peu morcelé. Les parcs urbains de la maison de retraite de Beauséjour, de la maison Dejean et de Bellegarde sont également inscrits au POS et conservés.

Ces bois recèlent une grande diversité d'espèces. Outre les chênes, charmes, érables, aulnes ou châtaigniers répertoriés dans les boisements, les noisetiers, houx et fusains présents dans les sous-bois, on trouve une végétation hydrophile et des graminées dans les fonds de vallées humides. Ce sont des essences propres à la campagne qui se distinguent des essences décoratives, artificielles et exogènes que l'on trouve dans les jardins.

Contrairement aux communes voisines de l'Entre-Deux-Mers et de la Communauté de communes Coteaux Bordelais, la viticulture est peu développée. La vigne y est rare et n'occupe que quelques parcelles au centre de la commune (Cruzeau) et le long de la RD 936 (vers Bonnetan). Les plateaux les mieux exposés sont plutôt destinés à la prairie.

Les étendues de prairies et de cultures sont rythmées par des haies bocagères discontinues. Ces espaces constituent des aérations qui viennent ouvrir le paysage.

Les entités paysagères à Fargues Saint-Hilaire



- | | | |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| zones urbanisées | trame bocagère | sensibilités paysagères |
| zones rurales à forte perception des boisements | lignes à haute tension | franges |
| zones de prairies | principales lignes de crêtes | fronts bâtis fortement perçus |
| la clairière | | points de repères visuels |

2.2.1. La lecture du paysage communal

La délimitation du territoire communal est perceptible grâce aux cours d'eau mais également par les lignes à haute tension qui cernent presque toute la commune (sauf au nord).

Le paysage communal apparaît relativement homogène. Du long de la RD 936, seuls le secteur urbanisé et quelques sommets boisés et arrondis sont perceptibles. Les fonds de vallées et les versants sont masqués par un écran de végétation ou d'urbanisation. L'alignement d'arbres et de constructions qui borde la route forme comme un couloir hermétique qui masque le paysage environnant et ne laisse pas présager de la richesse du reste du territoire. C'est lorsque l'on quitte cet axe et depuis les lignes de crêtes que le paysage communal s'offre entièrement et révèle toute sa diversité.

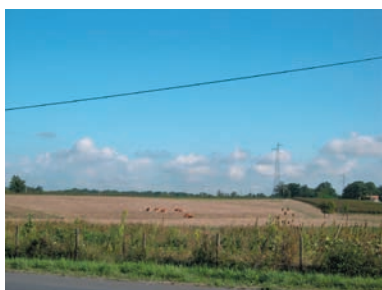
La RD 936 et le centre bourg constituent donc une réelle coupure visuelle autour de laquelle s'articulent les différentes unités paysagères.

2.2.2. Les unités paysagères

L'une des caractéristiques paysagères de Fargues Saint-Hilaire repose sur les espaces urbanisés et verts qui s'enchevêtrent, ce qui complexifie la perception des unités paysagères et leur transition. Ils en ressort un paysage où la campagne et les bois dominent mais dont les formes et les ambiances varient sensiblement selon l'endroit d'observation. C'est principalement le relief qui détermine ces spécificités et qui permet de diviser la commune en trois entités paysagères majeures :

• Un espace ouvert et relativement plat dans la partie nord

La vaste étendue qui s'étire au nord de la RD 936 est très peu visible. Seuls émergent les arbres du bois de Sainte Raphine. Il faut s'introduire plus profondément pour découvrir un paysage peu vallonné et très ouvert. Cette partie nord peut être divisée en trois sous unités paysagères, en fonction de leur couverture végétale.



Joli Bois depuis la RD 936

- Le nord ouest (le long de la route de Pompignac) est un espace plat, fermé par une urbanisation linéaire continue qui se transforme progressivement en écarts isolés en avançant vers la commune voisine. Entre les constructions, apparaissent de grandes ouvertures, notamment au nord ouest du Super U. Ces champs et friches sont rythmés par de rares haies bocagères. Ces aérations, très proches du centre bourg, constituent une zone tampon entre celui-ci et les extensions urbaines.

- Au nord est, l'espace est essentiellement occupé par des cultures et des prairies. Seuls quelques arbres isolés viennent ponctuer cette étendue. Au loin, au delà des limites communales, le regard vient buter sur les douces pentes boisées de Pompignac.



Le bois Sainte Raphine depuis la RD 115

- Ces deux espaces sont séparés par le bois de Sainte Raphine, visible depuis tout le nord de la commune. Il occupe les pentes ouest et le fond de la vallée faiblement encaissée du ruisseau de la Laurence. A l'orée de ce bois, sont venues se lover des lotissements et des écarts isolés (le lotissement du Cottage Beauséjour et les maisons de l'allée de Meynard). Cernés par les arbres, ces espaces résidentiels profitent de l'ombre et apparaissent comme des lieux intimistes, peu visibles et à l'abri des regards.

• Une urbanisation installée sur les hauteurs

Le centre bourg est un des éléments marquants du paysage. Installé sur les hauteurs et le long de la RD 936, il est visible depuis la majeure partie des versants de la commune. L'urbanisation est majoritairement concentrée au centre de la commune et s'articule autour de deux noyaux :



L'église depuis la route de Maison Rouge

- Le centre bourg occupe la ligne de crête la plus haute et est donc visible depuis le lointain.
- La route des Ecoles quant à elle, est en contrebas. De la route s'ouvre un large panorama sur le versant voisin mais dont l'harmonie paysagère est perturbée par la façade arrière de la maison de retraite Clos Laffitte.
- Entre les deux noyaux, l'urbanisation a colonisé le versant, ce qui rend le front bâti de l'ensemble du bourg très perceptible. Elle s'étage progressivement, les toits rouges formant un escalier qui mène jusqu'aux deux points de repère visuels : le clocher de l'église et le centre bourg.

L'urbanisation constitue une poche qui court sur toute la largeur de la commune. Les densités varient bien sûr selon le quartier ou les lotissements :

- Dans le centre bourg, les constructions sont presque mitoyennes et forment un espace fermé, qui se renvoie sur lui-même. Des arbres viennent ponctuer çà et là cette linéarité.
- A l'inverse, dans les secteurs péricentraux, l'urbanisation est assez ouverte. Les jardins, leurs formes et les espèces végétales sont très perceptibles, notamment dans des formes urbaines comme les lotissements où les maisons sont espacées les unes des autres. L'importance du jardin est significative du statut de commune périurbaine. Elle témoigne du changement d'usage de l'espace. Les rurbains sont très désireux d'avoir un jardin et utilisent la terre comme tel et non plus comme culture. L'ensemble de ces jardins tisse une trame verte dans tout l'espace urbain et constitue un filtre progressif entre l'espace résidentiel et les espaces naturels et agricoles.

• Un paysage rythmé par les bois dans la partie sud

Les bois occupent une grande partie du sud de la commune. Ils forment un couvert assez discontinu mais peu morcelé. Leur localisation tout autour de la poche urbanisée les rendent particulièrement visibles depuis le bourg.

Globalement, il règne dans cette partie de la commune une ambiance de forêt. Toutefois, la discontinuité entre ces différents massifs boisés crée différentes séquences de paysages qui s'enclenchent au détour d'un virage.



Route de Maison Rouge

- Dans la partie est (route de Maison Rouge) et la frange sud de la commune (route de Lignan), les routes sinueuses, à l'ombre des grands arbres, suivent les lignes de crête et desservent d'abord des lotissements puis plus profondément, quelques hameaux et écarts isolés masqués par un végétal très dense. Plus à l'est encore, la ligne à haute tension située en fond de vallée sur le territoire de Bonnetan suit la route et est visible au gré des ouvertures.

- Ces espaces boisés se terminent par des sous-bois qui matérialisent le cours des ruisseaux. Quelques maisons installées sur de grandes parcelles viennent également ponctuer ce paysage de fond de vallée humide. La discrétion des espaces verts plantés sur ces grandes parcelles rendent ces écarts beaucoup plus perceptibles.

- Enfin, entre les rideaux d'arbres et notamment au sud de la route des Ecoles, se dégagent quelques ouvertures sur des champs et vignes. La perspective ainsi offerte vient vite buter sur un vallon boisé.

Le sud de la commune est un paysage au relief accidenté et divers qui offre de larges points de vue sur l'étagement du bourg et le lointain. L'alternance entre espaces ouverts (champs et vignes) et espaces fermés (bois, sous-bois, rideaux d'arbres) compose un paysage rythmé et diversifié. La dominance du bois contribue à créer une ambiance intimiste. La densité de la végétation isole cette partie sud de l'urbanisation du reste de la commune et lui confère un caractère plus rural.

2.2.3. Le paysage des franges de l'agglomération

Le passage entre espaces naturels et urbanisés se fait de manière progressive. La douceur des transitions est caractéristique d'une commune rurale où l'urbanisation ne s'est pas imposée mais intégrée à la nature. Toutes les franges sont toutefois potentiellement fragiles et sensibles face à la croissance de l'urbanisation, du fait de leur rôle de zones tampon.



Entrée ouest de la ville

Globalement, la découverte du bourg, notamment visuelle, est immédiate depuis le nord et le sud puisqu'il se situe légèrement en surplomb. Par contre, sur l'axe est/ouest, elle se fait de manière plus diffuse, annoncée par une urbanisation linéaire qui débute avant les limites communales.

Les abords et la perception diffèrent cependant selon l'axe d'approche emprunté.

Quatre franges peuvent ainsi être identifiées :

• La frange ouest

La RD 936 est la seule voie d'accès à l'ouest de la commune. Après un long corridor naturel volontairement préservé de l'urbanisation par le SDAU pour limiter l'étalement urbain, l'entrée de ville se fait un peu avant l'arrivée sur le territoire communal. Quelques constructions bordent en effet la route et forment un front bâti discontinu. Par ailleurs, une ligne à haute tension coupe perpendiculairement la route. L'entrée dans le véritable cœur du bourg est plus brusque puisque la perception se fait à la sortie d'une courbe. Là, apparaît un front bâti linéaire et continu de part et d'autre de la route. Un hangar vert dénote d'ailleurs par son aspect monobloc, sa forme parallélépipédique et sa vétusté. Néanmoins, seule une infime partie de cette frange est visible. Le reste n'étant pas desservi par une voie d'accès, il est impossible de percevoir comment l'urbanisation s'y intègre. Cette zone, à l'abri des regards est une zone sensible.

• La frange nord

Accessible depuis la RD 115 en provenance de Pompignac, le nord est davantage ouvert que le reste de la commune. Depuis la route, bien que bordée d'arbres et de maisons, une vaste étendue aérée laisse émerger au loin les façades arrières qui font écran. La sensibilité de cette frange est à noter, d'autant plus que le projet de contournement nord du centre bourg redessinera la perception de ce secteur. L'intégration paysagère de la future RD 936 constituera un enjeu paysager majeur.

• La frange est

L'accès Est se fait par la RD 936. L'urbanisation s'étire de manière discontinue le long de cet axe au-delà du bourg. L'entrée/sortie de bourg est peu marquée et difficilement cernable. Les limites des territoires de Fargues Saint-Hilaire et Bonnetan se confondent même, jointes pour une urbanisation linéaire. La minéralité du front bâti est atténuée par la végétation qui borde la route. La ligne à haute tension qui se situe dans la commune de Bonnetan est fortement perceptible et constitue un point de repère visuel incontournable.

• La frange sud

Pour le sud, deux approches sont possibles : par la route de Lignan (la RD 115) et par celle de Bonnetan. Dans les deux cas, il faut monter vers le bourg par des routes sinueuses. Les écrans de végétation laissent tardivement apercevoir les premiers lotissements et le bourg, juché sur ses hauteurs. La transition entre l'ambiance arborée et un espace urbain, même si elle est difficilement localisable, se fait fortement ressentir. Vu sous cet angle, plusieurs points de repère visuels émergent : le clocher de l'église et des arbres de haute taille, souvent majestueux (cèdres et pins), vestiges des parcs associés à des anciennes propriétés viticoles. Ces arbres insérés dans les lotissements contribuent à souligner la qualité résidentielle de ces quartiers.

Dans l'ensemble, les fronts bâtis sont fortement ressentis du fait du relief mais sont globalement bien intégrés grâce à la présence d'une végétation et des jardins qui opèrent la transition entre les espaces urbains et naturels. Ces franges restent des espaces sensibles où l'urbanisation progresse petit à petit et qui tendent à s'uniformiser. Ce sont des espaces en transition qui méritent un intérêt particulier.

LE PAYSAGE

Les points clés du diagnostic

- Un paysage à dominante rural dont la perception est fortement conditionnée par le relief
- Un paysage de campagne en mutation notamment aux franges du bourg
- Une forêt qui participe pour beaucoup à l'agrément de la commune (visuel et de fréquentation des lieux)
- Une RD 936 très préssentie qui marque une césure entre les parties nord et sud de la commune
- Le sud de la commune sous les arbres et à l'abri des regards
- Une urbanisation qui suit les lignes de crête et donc fortement perceptible
- Une perception du bourg différente selon l'itinéraire emprunté, résultat d'une urbanisation concentrée mais cristallisée le long des routes

Les enjeux à intégrer

- Maîtriser les impacts de la déviation sur le développement urbain et le paysage
- Préserver les larges coupures d'urbanisation à l'entrée du bourg pour garantir la pérennité d'une image de campagne résidentielle de qualité, différente d'une simple banlieue banalisée
- Présenter des transitions de qualité entre secteurs construits et espaces agricoles et naturels

2.3 | Les espaces urbanisés

Dès 1994, la commune se fixe comme orientation générale dans son POS la maîtrise de l'urbanisation et du développement local. La priorité vise l'amélioration de l'organisation et de la gestion urbaine pour préserver la qualité de vie des habitants.

2.3.1. L'organisation du tissu urbain

Traditionnellement, l'urbanisation dans l'Entre Deux-Mers est discontinue et peu dense. Elle est organisée en bourg et en hameaux. Fargues Saint-Hilaire respecte cet agencement mais se démarque par une urbanisation, majoritairement regroupée dans la partie centrale de la commune, autour des deux noyaux du centre bourg. La dynamique d'urbanisation répond à une logique linéaire, le long des trois axes majeurs :

- la RD 936
- la RD 115 vers Lignan
- la voie des Ecoles

• Le tissu traditionnel

Le tissu traditionnel correspond aux constructions du centre bourg. Celui-ci présente une organisation bi-polaire avec le bourg des Bons Enfants et en contrebas les espaces bâtis autour des écoles et de l'église.

- le bourg des Bons Enfants s'étire le long de la RD 936 avec un point névralgique au carrefour entre cette route et la RD 115. L'axe de communication privilégié entre Bordeaux et l'Entre Deux-Mers correspond à la « façade » de la commune. Le tissu ancien y est implanté en continu le long de la route. C'est ici que se situe la mairie, les commerces et une grande partie du bâti traditionnel avec notamment des éléments remarquables du patrimoine communal (maison Dejean, Beauséjour).

- le noyau ancien autour des écoles est quant à lui plus résidentiel. La majorité des constructions anciennes est située du côté nord de la route des Ecoles, entre la place de l'école et celle de l'église. Le tissu ancien est très fragmenté et peu dense.



Le hameau La Tuillière

A cela viennent s'ajouter les hameaux, anciens lieux de la vie agricole. Ils ont tous muté vers la fonction résidentielle. Eparpillés çà et là selon la topographie et l'activité agricole, ils occupent majoritairement le sud de la commune (La Tuillière, Maron, Musset,..). Au Nord, Meynard est un ancien lieu de vie agricole et conserve encore des bâtiments agricoles anciens et de qualité (grange à double repent ocre avec jambage et décoration en briquettes).



Bâti traditionnel au Trujeau

Le bâti traditionnel se limite en général au rez-de-chaussée ou à R+1. Les toits sont à double pente. L'usage de la pierre de taille blanche et de la tuile rouge de Gironde lui donne un aspect traditionnel. Quelques maisons bourgeoises se démarquent par un toit à quatre pentes et une volumétrie plus importante.

• Les extensions linéaires et lotissements des années 70

A partir des années 70, la structure communale est entièrement modifiée avec l'augmentation du solde migratoire et donc des constructions. Ces dernières se font selon deux logiques :



Lotissement de la Frayse

- la première est linéaire. L'implantation se fait toujours le long des voies de communication, au gré des terrains à bâtir.
- la seconde est celle du pavillon. L'implantation se fait sous forme de lotissements d'habitat individuel.

Les plans de composition de ces lotissements sont simples, avec des voies en impasses et un seul débouché. Des percées sont cependant possibles pour relier les différents lotissements les uns aux autres.

Au final, l'urbanisation des années 70 a participé à l'étalement urbain avec ses extensions linéaires et ses lotissements. Elle a progressivement comblé les espaces vacants dans le centre bourg et relié les deux noyaux. Elle s'est également étendue au-delà du bourg vers les hameaux, dans des endroits «naturels et remarquables» (bois et cônes de vue). Il en résulte une urbanisation peu dense et discontinue et surtout une uniformisation généralisée des constructions et des formes urbaines.

2.3.2. L'évolution récente du tissu urbain

En 1994, en réponse à l'objectif énoncé dans les documents cadres du SDAU et du PLH «d'organiser la continuité urbaine entre le centre bourg et les quartiers récents, de limiter le mitage et les extensions linéaires et de préserver les espaces naturels», la municipalité a choisi dans son POS le parti pris d'aménagement de densifier le centre bourg.

Concentrer ses efforts sur le bourg vise deux objectifs :

- «réaliser un petit pôle urbain à échelle locale qui renforce la notion de bourg multi-activités, qui permet l'accueil d'habitants, de commerces et d'entreprises et évite de glisser vers le phénomène de banlieue dortoir banalisée»
- «mettre un frein au mitage»

Dès lors, les constructions en zone d'habitat diffus (NB) ne se limitent qu'aux secteurs existants. Dans une logique d'économie de l'espace et de préservation des espaces naturels, la commune privilégie une politique de développement «urbain» de densification du bâti et d'étoffement du centre bourg. L'essentiel des actions s'est fait sous forme de lotissements venus s'implanter dans les «dents creuses» du bourg et non plus systématiquement le long des routes. Citons par exemple la réalisation des logements collectifs en plein centre bourg avec la résidence Saint Hilaire (ensemble collectif) ou le lotissement du Tertre des Forges (individuel). Ces nouveaux projets incluent la réflexion sur les liaisons interquartiers et proposent un réseau viaire plus passant.

Parallèlement, la municipalité complète sa politique de renforcement du centre bourg en y installant les équipements sportifs et culturels autour de la mairie.

Actuellement, la municipalité poursuit sa politique de densification du centre bourg. Elle favorise toujours les constructions sur les «dents creuses» surtout au sud du centre bourg ainsi que les reconversions de sites (110 logements sont en cours de construction sur le site des anciennes usines Perrier).

Elle ouvre à l'urbanisation progressivement et avec modération les zones II Na tout en prenant garde de ne pas dissiper ces réserves foncières.

Elle envisage également de réaliser toutes les liaisons interquartiers encore inexistantes (même si le gros de l'effort a déjà été fourni).

Elle mène une politique de gestion économe de l'espace sur le long terme. Toutefois, la future déviation est un facteur qui va très certainement modifier toute l'organisation et les logiques résidentielles, d'activités et de réseaux actuelles. Il est donc nécessaire d'anticiper ce phénomène et de prendre dès à présent des choix et des initiatives judicieux pour rester maître de son développement.

L'ESPACE URBAIN

Les points clés du diagnostic

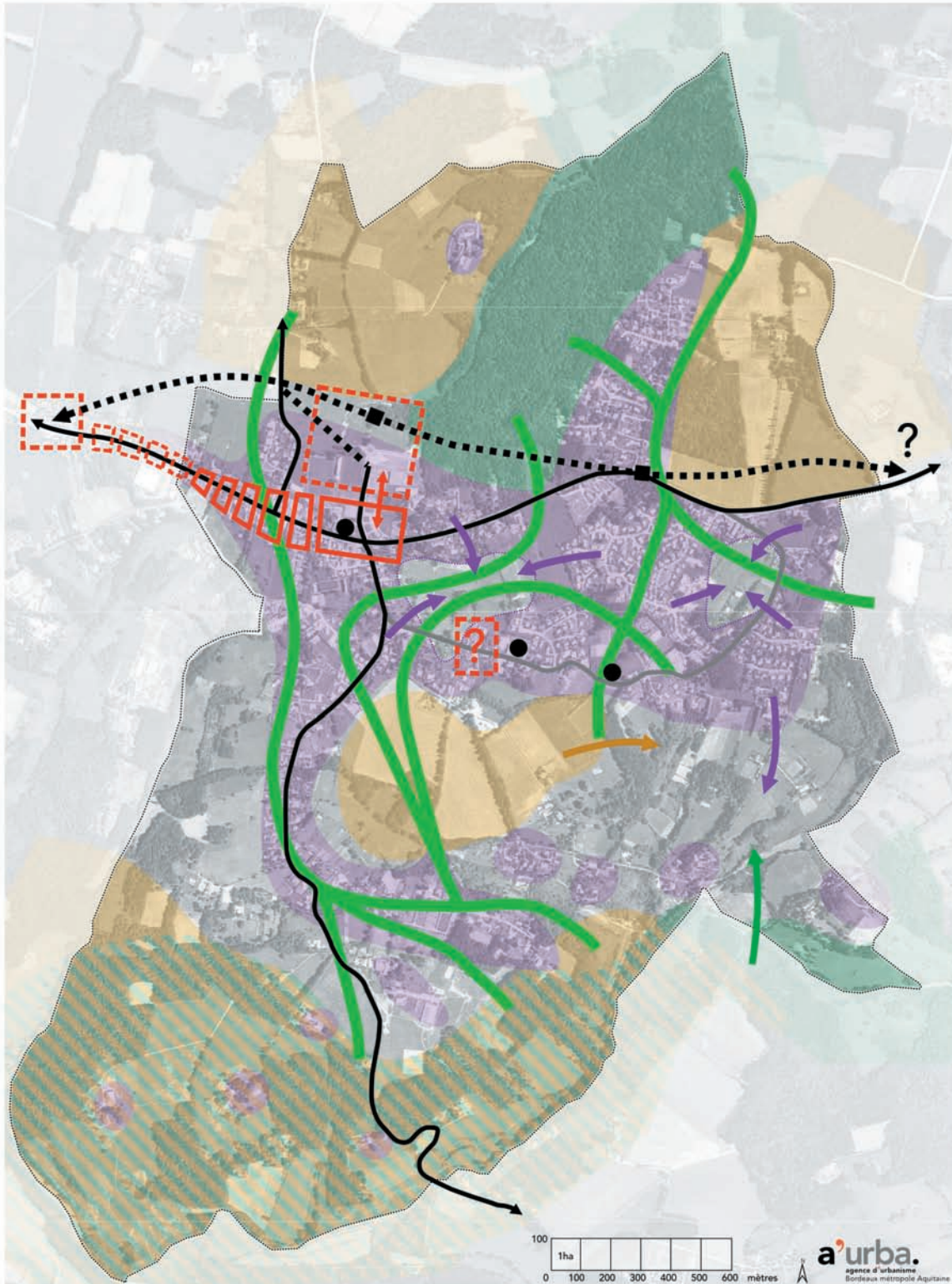
- Des extensions linéaires et des lotissements centralisés autour du centre bourg, noyau de la vie farguaise
- La bipolarité du centre bourg, aujourd'hui reliée par l'habitat
- Une tendance à l'étalement urbain aujourd'hui contrée par une densification du centre bourg
- La multiplication des lotissements qui tend à l'uniformisation et à la " banlieuisation " des espaces urbains hors centre bourg
- Une politique d'urbanisation qui vise désormais l'économie d'espace avec des formes urbaines plus denses

Les enjeux à intégrer

- L'ouverture à l'urbanisation des zones II Na qui permet à la commune de gérer le développement urbain
- La future déviation qui devrait modifier la structure urbaine actuelle et offrir de nouvelles potentialités résidentielles et économiques
- Une gestion à long terme des gisements fonciers communaux
- La préservation du patrimoine architectural pour la mise en valeur de l'espace communal
- L'intégration des nouveaux projets dans l'espace et le style de la commune

Carte de synthèse

Atouts & tendances



- | | | |
|--|--|---|
| socle urbain & écarts | activités économiques | potentiel économique |
| socle rural | centralités et repères patrimoniaux | évolutions et tendances relatives aux socles |
| patrimoine naturel | trame verte de l'espace urbain préservé | |



2 | Les perspectives d'évolution

1 | Les perspectives démographiques

La forte attractivité de Fargues Saint-Hilaire s'est traduite sur la période 1999-2004 par une augmentation du taux de croissance annuelle par rapport à la dernière période intercensitaire. Cette dynamique a été récemment confirmée par l'INSEE dont le recensement complémentaire effectué en octobre 2006 présente une population communale de 2 683 habitants. Sur la base de cette donnée, le projet de territoire propose des estimations démographiques, à l'horizon 2015, établies selon quatre scénarios. Cette approche s'appuie sur ces hypothèses démographiques pour ensuite présenter les évolutions envisageables quant au nombre de ménages au regard de l'apport démographique et de leur évolution structurelle. Celles-ci conditionneront la demande en logements à Fargues Saint-Hilaire ces dix prochaines années.

Ces travaux, bien que ne constituant pas des projections de logements, permettent d'illustrer les perspectives de besoins en logements des ménages farguais d'ici 10 ans. Il ne s'agit pas de prédire l'avenir mais plus d'envisager les évolutions possibles de la commune au regard des indicateurs et tendances actuels. Les chiffres avancés ne doivent donc pas être lus comme le nombre exact d'habitants ou de logements à Fargues Saint-Hilaire en 2015 mais davantage comme des ordres de grandeur où Fargues Saint-Hilaire pourra se situer selon les choix effectués.

1.1.1. Rappel contextuel

Un état des lieux de la démographie intercommunale entre 1999 et 2004 renseigne sur la situation de dynamisme croissant du territoire intercommunal. La Communauté de communes Coteaux Bordelais voit sa population globale augmenter de 9,17 % en cinq ans et les taux de variations annuels sont trois fois supérieurs à ceux observés entre 1990 et 1999. La croissance y est trois fois supérieure à celles nationale et départementale (taux provisoire annuel de croissance de 0,6 %).

Éléments de comparaison (1990-1999 et 1999-2004)	Population 1999 (rappel)	Taux d'évolution annuel de la population 1990-1999	Taux d'évolution annuel de la population 1999-2004
Tresses	3 597	0,72%	2,58%
Carignan-de-Bordeaux	3 095	0,85%	1,03%
Pompignac	2 527	0,79%	1,88%
Fargues Saint-Hilaire	2 249	1,13%	1,98%
Salleboeuf	1 928	1,30%	1,36%
Camarsac	770	0,40%	2,62%
Bonnetan	734	0,90%	2,17%
Communauté de communes Coteaux Bordelais	14 900	0,92%	1,84%

Source : Urbanis, PLH Pays Cœur Entre-Deux-Mers, 2004
INSEE, RGP 99

Trois types de croissance sont observées dans les sept communes membres de la Communauté de communes Coteaux bordelais :

- un "**décollage**" démographique : dans les communes de Camarsac et de Tresses, l'augmentation de population est supérieure à 11 % entre 1999 et 2004. Le taux d'évolution annuel est multiplié par 6 à Camarsac et triple à Tresses
- une **augmentation significative** de la croissance démographique : dans les communes de Fargues Saint-Hilaire et de Pompignac, l'augmentation de la population se situe entre 11 et 7 %. Le taux d'évolution annuel est multiplié par deux environ
- le **maintien de la tendance** observée entre 1990 et 1999 : les taux d'évolution de Carignan-de-Bordeaux et Salleboeuf sont en très légère augmentation.

Ces observations seront à vérifier avec les résultats du recensement établi en 2006 par l'INSEE. L'accroissement de la population est un phénomène auquel Fargues Saint-Hilaire n'échappe pas. L'augmentation de la population communale est légèrement supérieure à la moyenne communautaire avec un taux de croissance démographique qui gagne 0,85 point en 5 ans (soit 189 habitants supplémentaires en 2004 selon les estimations).

1.1.2. Les hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2015

L'objectif de cette analyse consiste à évaluer le nombre d'habitants pour la commune de Fargues Saint-Hilaire à l'horizon 2015. Pour quantifier cette estimation, la méthode consiste à appliquer un taux de croissance annuel à la population communale estimée en 2004.

Ainsi deux composantes sont utilisées et évaluées :

- La base référentielle : il s'agit de la population estimée en 2004 (soit 2 438 habitants). C'est à partir de cette donnée de base que seront appliqués les différents scénarios de croissance démographique.
- Le taux de croissance : il s'agit d'une donnée théorique appliquée à la base référentielle sur l'ensemble de la période étudiée (2005-2015). Outre une estimation préliminaire qui prolonge " naturellement " la croissance démographique antérieure sur la décennie suivante (taux de croissance de 1,98 % / an), les autres scénarios reposent sur l'application de taux de croissance estimés. Les taux retenus pour cette simulation font directement référence à des évolutions réelles observées dans des communes voisines, qui présentent des points communs avec Fargues Saint-Hilaire.

Parmi les communes membres du Pays Cœur Entre-Deux-Mers ayant fait l'objet d'un recensement complémentaire en 2004 ou 2005, trois communes ont été retenues :

- Cénac (proche Entre-Deux-Mers)
- Tresses (proche Entre-Deux-Mers)
- Créon (de taille plus grande).

Leur taille, leur localisation à l'Est du pôle bordelais, leur implication dans la dynamique démographique de l'agglomération bordelaise, leur accessibilité depuis l'agglomération sont autant de caractéristiques communes qui autorisent la comparaison avec Fargues Saint-Hilaire.

Malgré ces similitudes, les trois communes présentent toutes une dynamique démographique propre, traduction des différentes politiques d'accueil :

- Cénac : avec 0,42% de taux d'évolution annuel, la population augmente très légèrement, à la limite de la stagnation.
- Tresses : avec 2,58% de taux d'évolution annuel, Tresses connaît une forte croissance démographique depuis 1999, de un point supérieure à celle de Fargues Saint-Hilaire à la même période.
- Créon : avec 5,35% de taux d'évolution annuel, la commune de Créon connaît une très forte croissance démographique depuis 1999, presque cinq fois supérieure aux deux dernières périodes intercensitaires.

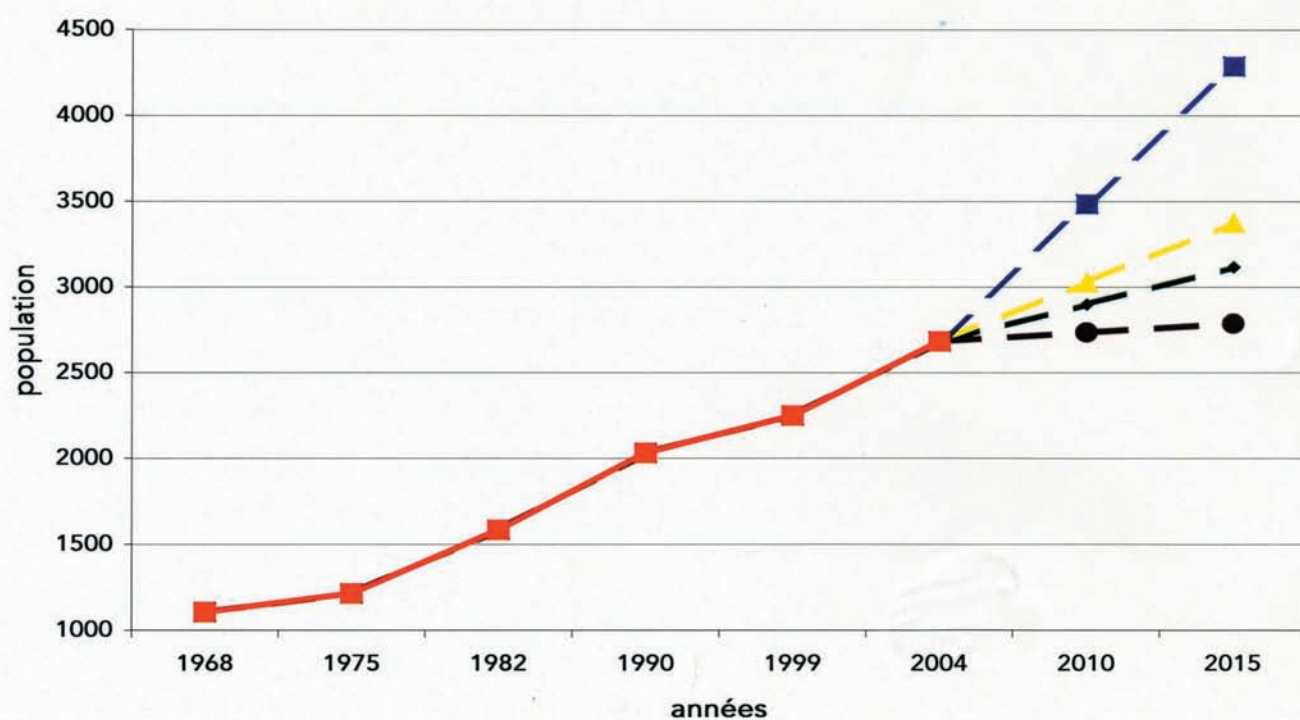
La projection du nombre d'habitants pour la commune de Fargues Saint-Hilaire à l'horizon 2015 est directement issue de l'application des taux observés pour les communes précitées. Quatre scénarios sont ainsi proposés :

- **scénario de ralentissement de la croissance**, (application du taux de croissance de population observé à Cénac entre 1999 et 2004)
- **scénario de croissance tendancielle**, (prolongement de la croissance de population observée à Fargues Saint-Hilaire entre 1999 et 2004)
- **scénario de forte croissance**, (application du taux de croissance de population observé à Tresses entre 1999 et 2004) scénario de très forte croissance, (application du taux de croissance de population observé à Créon entre 1999 et 2004).
- **scénario de très forte croissance**, (application du taux de croissance de population observé à Créon entre 1999 et 2004)

Projection de croissance démographique pour Fargues Saint-Hilaire à l'horizon 2015	Base référentielle (population communale 2006)	Population estimée à l'horizon 2015		
		Taux d'évolution annuel de population appliqué	Croissance appliquée pour 2005-2015*	Projection du nombre d'habitants
Scénario de ralentissement de la croissance	2 683	+0,42% (type Cénac)	4,2%	2 786
Scénario de croissance tendancielle	2 683	+1,68% (croissance actuelle)	16,8%	3 117
Scénario de forte croissance	2 683	+2,58% (type Tresses)	25,8%	3 374
Scénario de très forte croissance	2 683	+5,35% (type Créon)	53,5%	4 288

* Population 2015 = population 2006 X (1 + Tx)^{9 (années)}

Projections de croissance démographique



—▲— ralentissement de la croissance (type Cénac)

—▲— croissance tendancielle

—■— forte croissance (type Tresses)

—●— très forte croissance (type Créon)

—■— évolution démographique antérieure

En 2015, les projections établissent la population farguaise dans une fourchette de 2 786 à 4 288, selon le scénario choisi, soit une croissance de 4,2 à 53,5%.

2 | Éléments de prospective territoriale

Sur la base des 4 scénarios démographiques de futurs possibles pour Fargues Saint-Hilaire, la méthode prospective repose sur une mise en perspective technique et empirique des paramètres. La démarche se fonde sur le diagnostic et sur les mécanismes globaux de développement des territoires. Cette méthode ne permet qu'une projection des enjeux de court terme mais elle n'a pas vocation à déterminer l'avenir ! Cet exercice technique est une phase intermédiaire entre le diagnostic et la formulation du projet territorial. Il a donc pour objectif d'interpeller, de générer le débat entre les acteurs concernés, de détecter les divergences et convergences de vues et de formuler une lecture partagée des défis à relever pour la commune de Fargues Saint-Hilaire.

2.1 | Méthodologie

2.1.1. Les critères retenus pour la démarche prospective

Il s'agit de mettre en présence les caractéristiques et les problématiques qui impactent le territoire dans son devenir. Ces éléments ont été regroupés selon trois composantes constitutives de tout territoire :

- le socle urbain où les problématiques démographiques, de l'armature et de l'offre urbaines, de desserte... se côtoient et s'enchevêtrent,
- le socle économique constitué de la spécificité des filières locales, de leur mise en concurrence et des dépendances aux bassins d'emploi,
- le socle rural et agricole qui concerne le volet classique du paysage et dont le statut et la vocation présentent des caractères de fragilité plus ou moins avérés selon les pressions des socles économiques et urbains.

Chaque socle est composé de plusieurs éléments caractéristiques et problématiques.

Pour le socle urbain, 12 éléments sont identifiés :

- Le vieillissement de la population et l'adaptation du parc qui en découle
- Le desserrement des ménages et son impact sur les besoins en logements (décohabitation des jeunes, séparation des couples, personnes âgées vivant seules,...)
- La diversité du parc, en réponse à l'évolution qualitative de la demande résidentielle
- La qualité du tissu de services et d'équipements, critères influents quant à la qualité de vie et l'attractivité de la commune
- L'offre quantitative et qualitative en commerces de proximité, volet important de l'offre urbaine
- La desserte infra-urbaine (réseau viaire communal) et flux infra communaux des résidents
- La desserte métropolitaine (navettes et transit le long de la RD 936 en direction de Bordeaux) et les flux supra communaux
- La taille et la nature des centralités, localisées au bourg des Bons Enfants et le long de la route des Ecoles
- L'armature urbaine pour les interactions qui existent entre Fargues Saint-Hilaire et les communes proches (et notamment avec Bordeaux et Tresses), quelles que soient leurs rapports hiérarchiques
- Les opportunités foncières qui s'offrent à la commune en terme de terrains disponibles en vue du développement communal
- La portée des projets qui conditionne leur réussite y compris en terme de dynamique intercommunale
- La crise énergétique dont l'incidence est croissante sur les capacités et choix résidentiels des ménages

Pour le socle économique, 8 éléments sont identifiés :

- La solidité des filières économiques, actuellement locales et sur lesquelles repose le développement économique
- La politique communautaire, l'intercommunalité étant un acteur incontournable du développement économique
- La dépendance au(x) bassin(s) d'emploi, qui est forte par rapport à l'agglomération bordelaise
- Les transits et la mobilité des activités économiques, internes à Fargues Saint-Hilaire
- La crise énergétique et la capacité de prise en compte de cette question par les acteurs économiques selon les filières
- Les impacts économiques et environnementaux des déplacements, qui peuvent être forts au regard de la fréquentation de l'axe RD 936
- Les impacts économiques et environnementaux des implantations, elles aussi vitrine du dynamisme et du potentiel économique de la commune

Pour le socle rural et naturel, 6 éléments sont identifiés :

- La solidité de l'appareil agricole, qui correspond au socle agricole communal et à l'emprise des terres cultivées, aujourd'hui vecteur de cohérence économique et de structuration du territoire
- La solidité de la filière agricole, à savoir l'état de santé général des différentes filières présentes sur le territoire partiellement en difficulté structurelle
- Les statuts des espaces agricoles, c'est-à-dire la vocation réglementaire des espaces agricoles et les moyens mis en œuvre pour les conserver
- Les statuts des espaces naturels, fortement conditionnés par la volonté communale de préservation de son patrimoine naturel (classement des bois au POS)

- Les statuts des espaces ruraux, interface entre le monde urbain et le monde naturel et agricole, particulièrement fragile aux franges
- Les projets impactant la tenue des espaces naturels et agricoles, certains projets pouvant modifier leur intégrité et leur équilibre

L'ensemble de ces éléments sont ici présentés de manière individuelle mais sont également interdépendants. Ils se combinent pour former les trois socles, eux-mêmes en interaction.

Néanmoins, la liste établie n'est pas exhaustive et peut être à tout moment complétée ou modifiée. La connaissance du terrain de l'équipe municipale peut s'avérer un outil particulièrement utile et efficace pour en ajuster ou en révéler de nouveaux. C'est pourquoi il s'agit d'un exercice de projection au service du débat.

2.1.2 Pondération combinatoire de la démarche prospective

Ces éléments caractéristiques et problématiques, propres à chaque socle, pèsent plus ou moins fortement selon le scénario démographique. Quatre scénarios démographiques de futurs possibles pour Fargues Saint-Hilaire ont été présentés lors du comité de pilotage du 28 juin 2006 :

- ralentissement de la croissance de type Cénac (0,42% d'évolution annuelle de population)
- croissance tendancielle (1,68% d'évolution annuelle de population)
- forte croissance de type Tresses (2,58% d'évolution annuelle de population)
- très forte croissance de type Créon (5,35% d'évolution annuelle de population)

Un coefficient d'impact est appliqué à chaque caractéristique ou problématique listée ci-dessus en fonction du scénario démographique. Les résultats ainsi obtenus sont pour la plupart conformes à la logique de proportionnalité avec la pression démographique. Les impacts, tant positifs que négatifs, sont en général plus forts dans les cas d'une forte et très forte croissance démographique que dans celui d'un ralentissement. Certaines exceptions peuvent tout de même être observées et s'expliquent par l'indépendance du critère par rapport au contexte démographique (transits et flux métropolitains). Le but de cette pondération par scénario est d'identifier les écarts et d'ainsi obtenir un premier aperçu des défis à venir.

Une fois la démarche prospective appliquée à chaque scénario, une situation moyenne entre les quatre projections est proposée. Ces moyennes correspondent au poids variable des caractéristiques et problématiques qui se posent au territoire, quel que soit le scénario retenu. L'exercice débouche sur une indication concernant l'impact possible de chaque composante et qui détermine le degré de risque ou d'atout pour le développement de la commune :



: Le vert correspond à un impact faible voire neutre



: Le jaune correspond à un impact de force moyenne



: Le orange correspond à un impact fort



: Le rouge correspond à un impact déterminant

2.2 | Croissance et systèmes d'incidences sur le territoire de Fargues Saint-Hilaire

Les tableaux suivants proposent une lecture synthétique de ces forces, auxquels sont attachés quelques commentaires.

2.2.1. Le socle urbain

Du point de vue urbain, un scénario de croissance démographique tendancielle ou forte, pose de toute évidence la question de l'organisation urbaine et de la desserte : comment éviter de gérer le désordre urbain et les impacts négatifs d'une urbanisation passive ? Au contraire, comment se donner, compte tenu des éléments en présence, les moyens d'agir, au moins en clarifiant ce qui n'est pas souhaitable.

Le tableau suivant propose la lecture synoptique des enjeux relatifs au socle urbain.

	ÉLÉMENTS DE DYNAMISME	NIVEAU D'IMPACT
SOCLE URBAIN	Armature urbaine	
	Centralités	
	Desserte infra-urbaine	
	Desserte métropolitaine	
	Vieillissement de la population et adaptation du parc	
	Desserrement des ménages	
	Diversité du parc et de l'offre résidentielle	
	Crise énergétique	
	Qualité du tissu de services et d'équipements	
	Commerces de proximité	
	Opportunités foncières	
	Portée des projets	

Les aspects démographiques structurels (desserrement des ménages, vieillissement de la population) ont beaucoup évolué ces dernières années, se sont stabilisés quantitativement pour ne plus peser qu'au travers de la capacité de la commune à organiser son offre urbaine (adaptation et diversification du parc de logements, qualité des services et des équipements attachés à l'offre en habitat, commerces de proximité). C'est un enjeu qui requestionne les opportunités foncières et la portée des projets de Fargues Saint Hilaire. C'est tout l'intérêt du débat qui découle de cette mise en perspective des enjeux.

Outre l'aspect de résidentialité au sens large, les variables de confort urbain peuvent s'avérer plus ou moins déterminantes :

la croissance de Fargues Saint-Hilaire impacterait alors la mobilité et la desserte tant métropolitaine que infra-communale. Une mauvaise prise en compte des déplacements révélerait d'une part le manque d'organisation des relations internes du socle urbain et les difficultés à gérer les nuisances générées par les flux supra-communaux.

Cette croissance impacterait les commerces de proximité car ils devront s'organiser dans le tissu existant, qui n'est pas actuellement prévu pour les y accueillir massivement. Cette idée renvoie crûment à la question des centralités qui devront hiérarchiser l'espace urbain et structurer l'offre urbaine pour une bonne adéquation entre les différents usages urbains (logements, services, équipements, commerces...).

La crise énergétique pourrait peser sur les charges de logement à condition que le recours individuel et collectif aux énergies alternatives soit déficient. Toutefois, ce point à caractère conjoncturel, face à la solvabilité globale des ménages, et notamment des personnes vieillissantes, questionne l'attractivité à venir de Fargues Saint-Hilaire.

2.2.2. Le socle économique

	ÉLÉMENTS DE DYNAMISME	NIVEAU D'IMPACT
SOCLE ÉCONOMIQUE	Impacts économiques et environnementaux des déplacements	
	Transits et mobilité des activités économiques	
	Transits et flux métropolitains	
	Impacts économiques et environnementaux des implantations	
	Dépendance au(x) bassin(s) d'emploi	
	Dynamique et échelle intercommunales	
	Solidité des filières économiques	

En matière économique, les éléments qui font débat sont relatifs à la capacité de la commune d'organiser une attractivité diversifiée et qui ne reposerait donc pas seulement sur ses atouts résidentiels, sans les affaiblir pour autant.

Quel que soit le devenir communal, les flux métropolitains de passage sur Fargues Saint-Hilaire sont indépendants des logiques locales. Toutefois, en terme d'environnement, ils pèseront sur la qualité du site communal et nécessitent sans doute d'ores et déjà un traitement dont le choix sera décisif pour le devenir de la commune (nuisances générées par le contournement). Toutefois, c'est l'occasion pour la commune d'utiliser cet axe comme une vitrine, une opportunité d'affichage de ce qui caractériserait le tissu économique farguais.

Actuellement, en matière d'économie, la commune de Fargues est captive des bassins d'emplois extérieurs et dépendante de la politique communautaire et/ou des choix des communes voisines en matière de zones d'activités économiques / d'artisanats / de services. Dans le prolongement de Tresses, Fargues Saint-Hilaire devrait trouver un positionnement complémentaire en terme de typologie d'activités pour exprimer sa propre dynamique... et l'afficher.

En définitive, pour Fargues Saint-Hilaire, plus la pression démographique serait forte, plus la situation de dépendance risquerait d'être difficile à gérer, tant sur le plan de l'emploi que sur celui de la fiscalité. Sauf à ce que la commune affiche un projet économique et un choix en matière de filières économiques. L'impact en terme d'implantations économiques conforterait l'image de Fargues Saint-Hilaire et permettrait de respecter ou d'être en " conformité " avec la qualité du site.

2.2.3. Le socle rural et naturel

	ÉLÉMENTS DE DYNAMISME	NIVEAU D'IMPACT
SOCLE RURAL ET NATUREL	Statuts des espaces ruraux	
	Statuts des espaces agricoles	
	Solidité de l'appareil agricole	
	Solidité de la filière agricole	
	Statuts des espaces naturels	
	Projet impactant la tenue des espaces	

Ce qui pose débat, c'est la pérennité de la qualité " naturel et bucolique " du site communal et au delà.

L'espace rural, à Fargues Saint-Hilaire, comme ailleurs est considéré comme un complément rural aux espaces urbains. Si l'espace rural farguais est sous influence de la ville, il peut aussi être considéré sous son angle économique et comme un bassin d'emplois, notamment pour sa partie agricole.

Il est clair que quel que soit le scénario de développement de la commune, les espaces ruraux et agricoles seraient soumis à de fortes pressions, qui s'exercent d'ailleurs déjà.

La question qui se pose alors concerne d'abord le niveau statutaire des sols et la vocation affichée des espaces : quelle vocation pourrait-on donner à ces espaces ruraux, agricoles et où ? Quels moyens se donnerait-t-on pour appuyer leur vocation, voire la valoriser ?

Ensuite, la question est économique : serait-il envisageable de réfléchir à ces espaces en terme de rendement aussi, pour en assurer et afficher leur pérennité économique sur le long terme ? La solidité de l'appareil de production agricole repose sur une série de paramètres liés à l'organisation de la profession certes, mais bien évidemment au rôle de la commune dans ses stratégies spatiales et économiques, par exemple en assurant une veille active sur les filières agricoles. Enfin, il serait souhaitable de les valoriser en termes paysagers pour en conforter leur présence, y compris en matière de lisière avec le front urbanisé.

2.3 | Synthèse de l'approche prospective

Au regard de toutes ces considérations, une augmentation de la population aura de fortes incidences sur de nombreux secteurs de la vie communale, bien au-delà du simple paramètre de la " construction de logements ".

Il est néanmoins nécessaire de proposer une simulation du nombre de logements à construire selon l'objectif de croissance fixé.

Sur la base d'un accroissement de population semblable à celui qu'a connu Tresses ces quatre dernières années, à savoir un taux de croissance annuel de 2,58%, la population farguaise dépasserait les 3 300 habitants, soit environ 700 habitants supplémentaires par rapport aux derniers résultats du recensement de 2006. Un rapide calcul permet d'obtenir un ordre de grandeur du nombre de logements supplémentaires à produire. Il s'agit d'une estimation, basée sur des variables non chiffrables, appréciées selon les tendances observées au niveau local et départemental (le nombre moyens de personnes par foyer notamment). Ces données ne doivent pas être considérées comme des chiffres de référence mais comme des orientations inscrites dans un contexte territorial.

Ainsi, 700 personnes en plus, à raison d'un ratio théorique de trois personnes par logement, nécessiteraient la construction d'environ 230 logements supplémentaires (hors point mort) à partir de 2007.

$$700 \text{ personnes supplémentaires} / 3 \text{ pers/log} \approx 230 \text{ logements}$$

En plus de cette production de nouveaux logements, une offre minimum est nécessaire au renouvellement du parc. En effet, les évolutions des modes de vie (desserrement des ménages, familles monoparentales, maintien à domicile des personnes âgées) exige une production d'un volume de logements supplémentaires qui servira à satisfaire les besoins de la population existante sans permettre d'accueillir de nouvelles populations. En d'autres termes le «point mort» est le nombre de logement qu'il faut produire pour maintenir le même nombre d'habitant. Pour accueillir de nouveaux ménages (700 personnes estimées) il faut donc construire plus que le point mort. A titre d'information, et sous réserve d'une analyse fine du contexte démographique farguais, on estime qu'environ 50 % de la production de logement sert à «l'alimentation du point mort» soit un volume supplémentaire à intégrer qui pourrait être supérieur à 100 logements sur la période 2007-2015 !

$$\text{Soit } 230 \text{ logements} + 100 \text{ (point mort)} \approx 330 \text{ logements}$$

Le foncier nécessaire pour construire ces logements dépend des formes urbaines et donc des densités appliquées. Considérons la surface moyenne nécessaire à l'implantation d'une habitation (logement, terrain et équipement) comprise entre 500 et 1 000 m². 200 logements consommeraient donc entre 10 et 20 ha.

$$330 \text{ log X } 500 \text{ m}^2 \approx 16,5 \text{ ha}$$

$$330 \text{ log X } 1\,000 \text{ m}^2 \approx 33 \text{ ha}$$

Or, Fargues Saint-Hilaire dispose à ce jour de plus de 53 ha de réserves foncières, dont 38 en zone II Na. On peut donc considérer que les ressources foncières déjà identifiées au POS sont en mesure de permettre la construction des logements requis. Au delà de cette donnée quantitative, la qualité du foncier et le phasage de son ouverture à l'urbanisation restent à prévoir (cf conclusion du Projet de territoire).

L'enjeu ne se situe donc pas au niveau de la capacité foncière à accueillir de nouveaux habitants mais davantage dans la composition d'un tissu urbain harmonieux. Il s'agira de réfléchir à une politique globale d'accueil, qui touchera tous les secteurs et notamment celui des services et équipements. En cela les orientations d'aménagements peuvent apporter des réponses.

Données essentielles pour un scénario de référence :

- **3 300 habitants à l'horizon 2015 (soit 700 habitants supplémentaires)**
- **230 logements nécessaires à l'accueil de la population supplémentaire**
- **100 logements pour le «point mort» (renouvellement du parc) et intégration des variations structurelles de la population résidente**
- **Un besoin foncier estimé entre 16,5 ha et 33 ha pour l'implantation des constructions nécessaires à l'évolution démographique attendue**



3 | Scénarios de développement territorial

1 | Trois scénarios complémentaires et juxtaposables

Les trois scénarios présentés à la commune de Fargues Saint-Hilaire proposent, sur l'ensemble de l'espace à vocation urbaine, les grands axes de développement d'une urbanisation maîtrisée, organisée. **Ces trois axes de travail sont à la fois complémentaires et superposables selon trois directions qui pourraient s'échelonner dans le temps. Au lieu de proposer des alternatives d'utilisation de l'espace, ils visent à en révéler les menaces, atouts et potentiels à partir desquels une stratégie d'action dans le temps devrait pouvoir être définie.** Ceci constitue le préalable indispensable à l'écriture du futur PLU.

Les trois scénarios respectent la volonté exprimée de préservation des espaces naturels et agricoles. Ils s'inscrivent dans une perspective de développement permettant une croissance démographique jusqu'à 3 000 habitants à l'horizon 2015. Par ailleurs, ils se concentrent autour de la tâche urbaine existante et s'articulent tous autour de la RD 936. Tous visent à anticiper et préparer l'urbanisation autour de la future déviation :

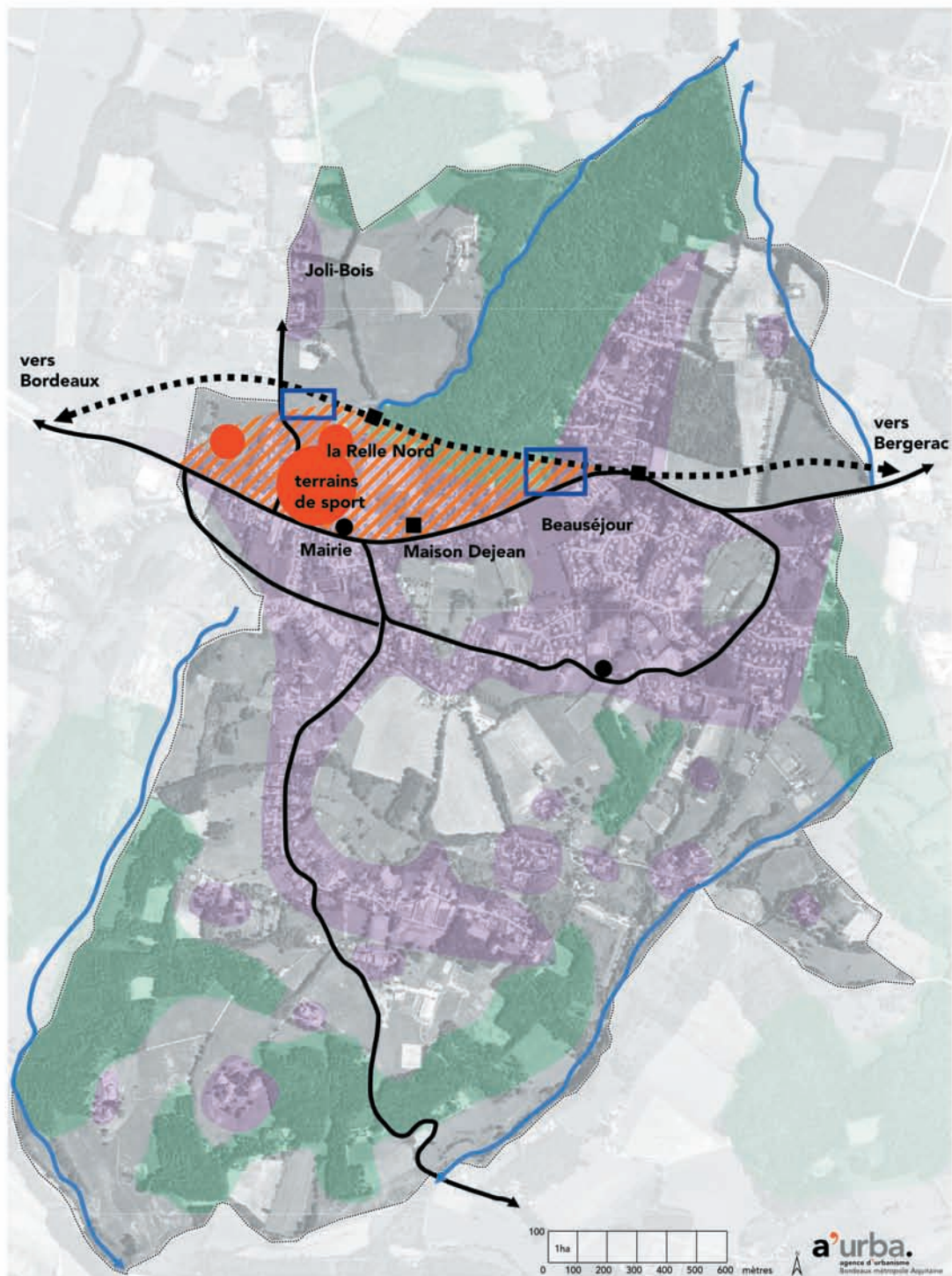
- Malgré les incertitudes d'un tracé qui est mal connu, l'impact urbain de cet infrastructure doit être étroitement surveillé
- De même l'usage de l'actuel RD 936 sera nécessairement redéfini et devra être anticipé.

Les scénarios ne doivent pas être lus comme un futur zonage mais plus comme des schémas d'ensemble de l'armature urbaine. Ils peuvent chacun s'alimenter et interagir selon l'option choisie.

Le descriptif des orientations proposées est accompagné d'une iconographie renvoyant aux trois cartographies schématiques des futurs possibles de l'urbanisation à Fargues Saint-Hilaire.

scénario 1 : Axe Est / Ouest

anticiper sur la future déviation nord pour conforter le centre ville



→ routes principales

--- future déviation

zones urbanisées

espaces naturels et agricoles

● centralités

axe de développement de l'urbanisation

potentiel économique

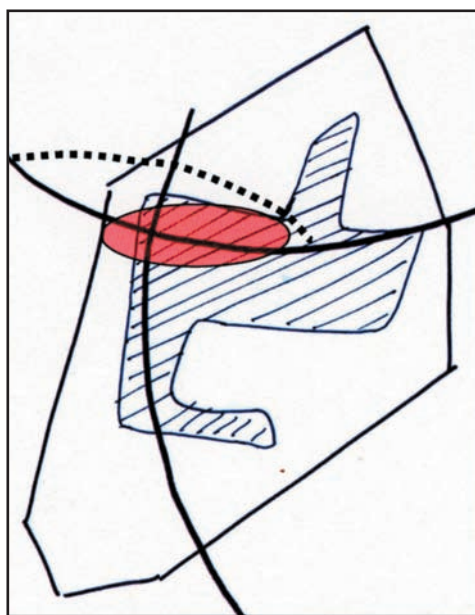
capacité résidentielle (en logements par hectare)

- entre 50 et 100 logements
densité diffuse : 15 log/ha
- entre 100 et 150 logements
densité moyenne : 35 log/ha
- entre 150 et 200 logements
densité forte : 70 log/ha

capacité résidentielle totale pour ce scénario :

environ 300 logements, soit 33% du volume total du parc de logements
et à raison de 2,5 personnes par logement, 750 habitants supplémentaires environ

1.1 | Scénario 1 : Axe Est-Ouest



Ce scénario s'articule essentiellement autour de l'actuel axe urbain qu'est la RD 936. Il repose sur une ambition de requalification de celle-ci. Plusieurs approches complémentaires sont envisageables :

La requalification des espaces publics

Avec le report partiel des flux de circulation nuisants sur la future déviation, la RD 936 deviendra non plus un axe de transit mais la véritable artère urbaine du cœur de Fargues Saint-Hilaire. Il s'agit alors de se la réapproprier. Renforcer la polarité autour de la mairie via une requalification de espaces publics, apparaît alors comme une des solutions. Ceci impliquerait de :

- Revaloriser l'ensemble de l'espace public et notamment les trottoirs de la RD 936 et les abords des bâtiments publics. L'objectif serait de privilégier au maximum les circulations douces. Des liaisons piétonnières qui relieraient l'ensemble des quartiers existants ou à venir devraient être rendues possibles. Elle bénéficierait d'un traitement par séquences successives favorisant les échanges de rive à rive au détriment d'un flux Est-Ouest rapide des véhicules. Cette revalorisation pourrait se faire en deux phases, de l'est vers l'ouest selon l'avancée des extensions. La requalification des entrées de ville et la matérialisation de la porte ouest en feraient également partie. D'autres actions essentielles seraient à mettre en œuvre :
- Mener en parallèle une politique de restructuration commerciale afin de poursuivre le tissage d'une vitrine commerciale continue le long de l'avenue de l'Entre Deux-Mers dont la requalification constituera un déclencheur.
- Offrir des lieux de rassemblement, avec par exemple un parvis et des halles, en face de la mairie.

- Composer des espaces d'agrément, avec par exemple des jardins à l'arrière de la mairie. Articulés avec les aménagements de l'espace public précités et le parc urbain de la Maison Dejean, ils tisseraient une trame verte urbaine, tout le long de la RD 936, favorisant ainsi l'usage et l'appropriation du centre.

- Proposer des " espaces loisirs ", avec par exemple des équipements récréatifs et sportifs, éventuellement de plein air. Ces derniers, localisés entre la mairie et la future déviation, pourraient s'articuler avec la Maison Dejean. L'ensemble ainsi créé, associé à la future zone d'activités réalisée par le gérant du Super U, ceinturerait le centre bourg et composerait un " espace de respiration " entre le centre et la future déviation. Ils constitueraient ainsi une zone tampon entre la ville et l'axe nuisant (cet axe étant aussi la limite sud des grands espaces naturel) et à l'ouest, la future zone d'activités.

L'encadrement d'opérations résidentielles

Le requalification de l'avenue de l'Entre Deux-Mers devrait également favoriser la densification de ses abords par des interventions de " couture urbaine " sur des terrains libres au nord et à l'ouest. Les lieux-dits " La Relle Nord " et " Joli-Bois " garderaient leur vocation urbaine et feraient l'objet d'opérations privées étroitement encadrées par la municipalité. Quant aux actuels terrains de football, ils se verraient déplacés et remplacés par une opération publique d'envergure qui inclurait la réalisation de logements mixtes et des jardins précédemment cités.

Au final, à long terme, environ 300 logements pourraient ainsi être construits sur un peu moins des 10 hectares potentiellement réservés à l'urbanisation (sous condition d'opérations respectant des densités mixtes, allant du logement individuel de moyenne densité aux collectifs avec les équipements requis).

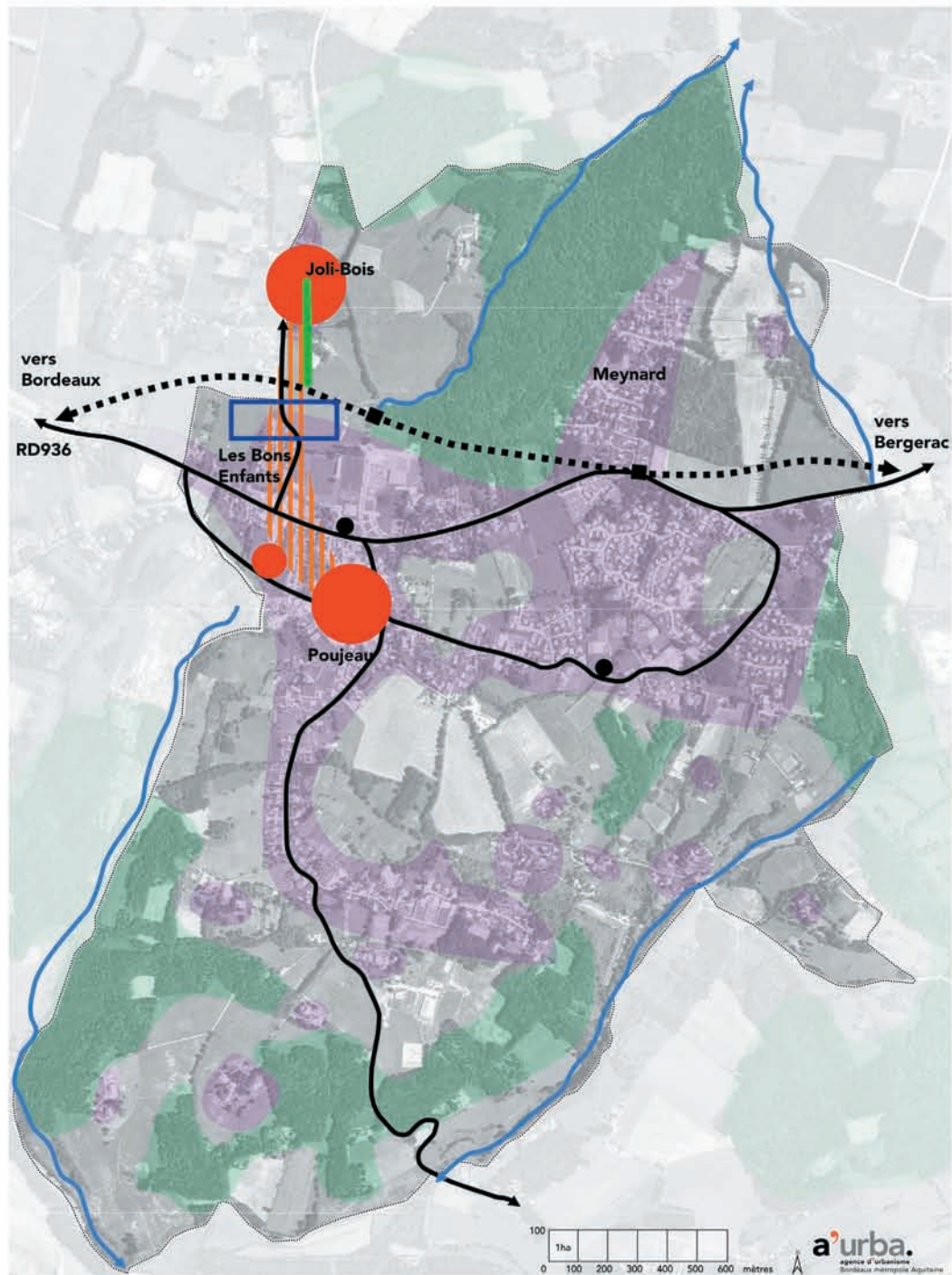
L'exploitation des espaces résiduels aux abords de la future déviation

Il faudrait également veiller à ne pas délaisser les espaces limitrophes à l'ouvrage et ses échangeurs mais les associer à la constitution d'une vitrine économique sur la future infrastructure, ce qui suppose de mener les réflexions en étroite collaboration avec la DDE.

scénario 2 : Axe Nord / Sud

Accompagner la densification de l'interstitiel des quartiers ouest

Développer de nouveaux produits immobiliers sur la lisière naturelle nord



- routes principales
- future déviation
- zones urbanisées
- espaces naturels et agricoles
- centralités

- axe de développement de l'urbanisation
- potentiel économique
- lisière paysagère

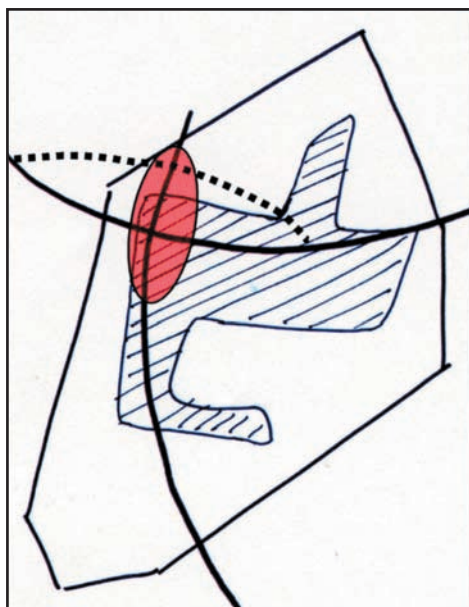
capacité résidentielle (en logements par hectare)

- entre 50 et 100 logements
densité diffuse : 15 log/ha
- entre 100 et 150 logements
densité moyenne : 35 log/ha
- entre 150 et 200 logements
densité forte : 70 log/ha

capacité résidentielle totale pour ce scénario :

environ 370 logements, soit 40% du volume total du parc de logements
et à raison de 2,5 personnes par logement, 900 habitants supplémentaires environ

1.2 | Scénario 2 : Axe Nord / Sud



La future déviation apparaît comme la limite nord naturelle du développement de Fargues Saint-Hilaire. En effet, le nord de la commune se trouve en partie inscrit comme espace naturel majeur au SDAU qui interdit toute construction dans ce périmètre. Par ailleurs, le bois de Saint Raphine est classé à l'actuel POS et représente une dimension importante du patrimoine naturel de la commune. L'extension de l'urbanisation est donc limitée sur une partie nord de la commune. La limite sud est quant à elle fixée par les zones NB et NA qui forment une ceinture continue à l'urbanisation.

La zone NB au Nord de " La Rue " apparaît dès lors comme une isolat en désherence dans l'espace communal.

Se développer selon un axe Nord / Sud implique d'intégrer la future déviation dans le tissu urbain. Un franchissement urbain de cet axe de transit doit être envisagé sous peine de scinder la commune.

Au regard de ces contraintes, un développement selon un axe Nord / Sud ne peut se localiser que dans le secteur ouest de la commune. Ce scénario se décline en deux axes :

Un renforcement résidentiel à long terme au nord ouest de la future déviation

Les fondements de cette opération s'appuieraient sur une topographie favorable, sur l'affirmation d'une lisière urbaine bien marquée sur l'espace naturel et sur son intégration dans le quartier existant.

L'urbanisation s'articulerait autour de " La Rue ", ensemble conservé en raison de sa valeur patrimoniale. Le quartier serait clos par une urbanisation de lisière. Ce type d'urbanisation permet de ceinturer l'extension urbaine et de proposer une gestion de la frange ville / nature.

L'opération serait composée de logements mixtes, individuels et collectifs, ce qui a pour avantage d'obtenir une densité supérieure à la forme pavillonnaire tout en conservant davantage d'aération et d'espaces naturels. Elle permettrait également un accès pour le plus grand nombre aux espaces naturels, les logements collectifs étant situés en lisière.

L'accès en voiture se ferait par la RD 115, à condition d'y préserver les dernières fenêtres de désenclavement du foncier urbanisable.

Cette opération nécessiterait le reclassement de cette zone NB en zone à vocation urbaine. Ce changement de destination valoriserait le foncier concerné ainsi que celui environnant. Elle serait menée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée fortement encadrée par la municipalité (orientations urbaines et réservations dans le document graphique du futur PLU).

Il faudrait en parallèle intégrer le délaissé routier situé au sud de " La Rue ", entre l'actuelle RD 115 et le futur échangeur, sous peine de le voir enclavé en raison de l'absence d'accès à l'ouvrage. Cette parcelle devra trouver une vocation, économique par exemple car elle dispose d'un potentiel de vitrine intéressant pour l'implantation d'activités.

A terme, c'est tout un quartier qui se développerait au nord et vers Tresses. Il constituerait la deuxième " corne " de Fargues Saint-Hilaire, la première étant celle constituée par les lotissements Beauséjour et Meynard. Ces deux quartiers devraient d'ailleurs être reliés par des liaisons piétonnes à travers les bois, augmentant ainsi la pratique et l'appropriation des espaces boisés. Une liaison piétonne devrait également relier le quartier Beauséjour au centre, nécessitant obligatoirement une passerelle pour traverser la future déviation.

La poursuite du développement résidentiel aux " Bons Enfants "

Les lieux-dits des " Bons Enfants " et de " Galerie " voient se consommer une partie de leur foncier. Des opérations de logements mixtes d'une densité forte à la parcelle y ont été réalisées, offrant ainsi plus de 170 logements neufs aux farguais.

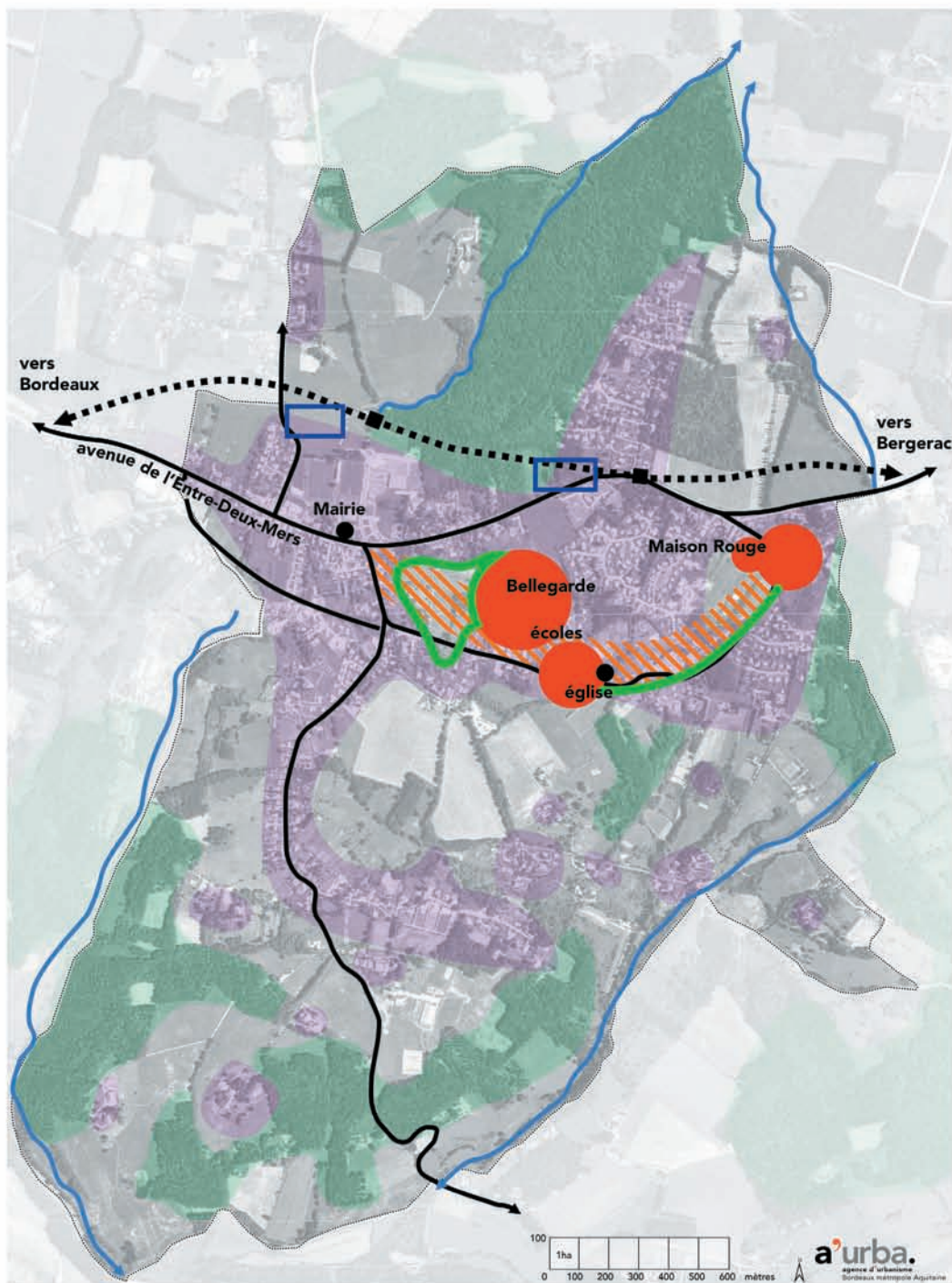
La logique voudrait alors de poursuivre cette dynamique de construction et ainsi donner une vocation résidentielle à ce secteur. En effet, au regard de l'implantation des opérations aujourd'hui réalisées, quelle autre alternative s'offre à la commune ? Acquérir les terrains encore libres pour créer des espaces verts ? Cette solution ne semble pas être la plus judicieuse. Au contraire, le secteur offre un potentiel résidentiel intéressant, en contact direct avec les commerces et les services du centre, sous réserve de faciliter les liaisons piétonnes.

Néanmoins, il faut veiller au risque d'asphyxie. Surchargé en opérations denses et non articulées, le quartier perdrait tout ce qui fait aujourd'hui son agrément. Par ailleurs, on assiste actuellement à une " pandémie " des copropriétés offrant des produits immobiliers standard desservis par des voies privées en impasse qui pourraient à terme provoquer des problèmes ou conflits de gestion.

La municipalité devrait donc encadrer et accompagner les futures opérations de ce secteur. Son intervention serait le gage d'une programmation de qualité, tant sur la forme que sur la diversité de l'offre proposée. Une attention particulière devrait également être portée au maillage et au traitement des espaces publics.

scénario 3 : Renforcement de la polarité "école / église"

Préserver la qualité résidentielle des récents quartiers Est
Renforcer leur pôle d'équipements et le rattacher à
l'avenue de l'Entre-Deux-Mers



→ routes principales

--- future déviation

zones urbanisées

espaces naturels et agricoles

● centralités

axe de développement de l'urbanisation

potentiel économique

lisière paysagère

capacité résidentielle (en logements par hectare)

entre 50 et 100 logements
densité diffuse : 15 log/ha

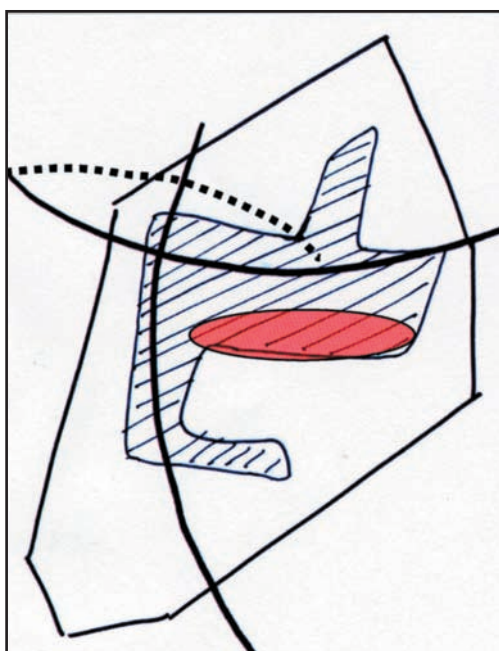
entre 100 et 150 logements
densité moyenne : 35 log/ha

entre 150 et 200 logements
densité forte : 70 log/ha

capacité résidentielle totale pour ce scénario :

environ 450 logements, soit 50% du volume total du parc de logements
et à raison de 2,5 personnes par logement, 1100 habitants supplémentaires environ

1.3 | Scénario 3 : Renforcement de la polarité «écoles / église»



Le dernier scénario proposé opte pour un recentrage du développement au sud-est de la tâche urbaine, autour de la polarité " écoles / église ".

Les limites sud et est de l'urbanisation sont définies par les zones NA et NB ainsi que par la topographie (talwegs à l'est). Malgré ces contraintes, le secteur possible d'intervention reste vaste puisqu'il court de " Bellegarde " jusqu'à " Armagnac " et que la commune y dispose de près de 15 hectares de réserves foncières classées en 2 NA. Ces espaces doivent être consommés de manière concertée et cohérente afin de créer un quartier harmonieux. Ce scénario propose trois principes inhérents à l'aménagement dans ce secteur :

La requalification des espaces publics en vue de renforcer le cœur "écoles / église"

La route des Ecoles est un lieu de passage animé, notamment aux abords des écoles où la vie scolaire rythme le quartier. Néanmoins, l'espace public y est peu valorisé et offre peu de lieux de vie. La place de l'église n'est pas appropriée par les farguais. La municipalité dispose pourtant d'espaces pouvant être requalifiés. Le carrefour situé entre les écoles et l'église au niveau de la sortie du lotissement " Le Vallon " pourrait par exemple devenir une place, dans l'esprit des " places de village ", incitant les résidents et les personnes de passage à se retrouver ou à flâner. Ceci renforcerait la centralité bipolaire qui caractérise Fargues Saint-Hilaire.

Le développement d'une offre résidentielle intégrée dans son environnement

Les réserves foncières disponibles offrent un potentiel résidentiel non négligeable. En y programmant des opérations de logements mixtes, de densité moyenne à forte, les lieux-dits de " Bellegarde ", " La Mayne de Pérot " et " Pichevin ", de " Maison Rouge " et d' " Armagnac " pourraient recevoir près de 450 logements.

Toutefois, au regard de leur localisation, il s'agit d'être très prudent quant à la nature des opérations. La proximité immédiate d'espaces naturels (" La clairière " et les zones NB et NA) nécessiterait une forme d'urbanisation de lisière comme décrit dans le scénario 2 et qui intégrerait la ville à la nature en la cernant. Dans le cas de la zone 2 NA située à " Armagnac ", des logements collectifs en petites résidences R+2 permettraient de gérer le dénivelé et d'offrir au plus grand nombre une vue vers la nature préservée.

L'ensemble de ces opérations devraient faire l'objet d'un échelonnement dans le temps, privilégiant une progression allant de l'ouest vers l'est. Le zonage du futur PLU traduirait les choix opérés.

La valorisation du potentiel vert et le respect des sensibilités paysagères

Ce secteur est peu à peu gagné par l'urbanisation. Il y subsiste pour autant un patrimoine naturel très diversifié. Celui-ci devrait donc être identifié et intégré en amont de toute opération d'aménagement. L'enclavement des haies bocagères aux essences variées ou de zones agricoles au sein d'opérations résidentielles en font des espaces particulièrement sensibles. Certains mériteraient d'être conservés pour la qualité résidentielle qu'ils représentent pour les habitants actuels et futurs.

L'aménagement de parcs urbains renforcerait cette dernière en créant de véritables aérations dans la ville sachant que la municipalité devrait probablement à terme en assurer la gestion.

Partie intégrante du patrimoine urbain farguais, associés à un réseau de liaisons piétonnes, ils contribueraient à l'irrigation des quartiers résidentiels vers les différents pôles d'équipements.

2 | Les choix formulés par la commune de Fargues Saint-Hilaire

2.1 | Les axes invariants

Même s'ils proposent des axes de développement différents mais non contradictoires, donc phasables dans le temps, les trois scénarios proposés reposent sur quatre exigences :

- **un encadrement des opérations privées d'aménagement, notamment résidentielles ;**
- **une intervention publique d'envergure sur les espaces publics ;**
- **la préservation du patrimoine naturel ;**
- **un réseau piéton qui dessert toute la commune et relie les différentes entités entre elles.**

Quel que soit le choix stratégique opéré, la commune devra composer autour de la future déviation nord. Pour ne pas subir mais être acteur des décisions, il importe que la municipalité soit en mesure d'interagir avec les services départementaux de l'équipement afin d'anticiper les impacts urbains de cet équipement tout en réussissant la requalification de l'axe existant.

2.2 | Les options retenues pour le développement de la commune

Suite à l'approche prospective présentée précédemment, la commune de Fargues Saint-Hilaire a donc validé plusieurs données essentielles pour un scénario de référence en terme d'évolution démographique et résidentielle.

Pour rappel, ces données sont les suivantes :

- 3 300 habitants à l'horizon 2015 (soit 700 habitants supplémentaires) ;
- 230 logements nécessaires à l'accueil de la population supplémentaire ;
- 100 logements pour le «point mort» (renouvellement du parc et intégration des variations structurelles de la population résidente) ;
- un besoin foncier estimé entre 18,5 et 33 ha pour l'implantation des constructions nécessaires à l'évolution démographique attendue.

Au regard de ces éléments de cadrage et des variantes présentées dans les trois scénarios de développement, le comité de pilotage qui s'est réuni le 27 septembre 2006 et le 8 novembre 2006 met l'accent sur la nécessité d'afficher une stratégie de développement afin que la commune se pose comme un acteur maîtrisant les processus d'urbanisation.

L'objectif en terme de développement urbain est de tendre vers la mise en oeuvre du scénario 1 privilégiant une urbanisation centrale et une requalification de la RD. Il s'agit là des deux orientations spatiales majeures que la commune souhaite inscrire au projet de territoire :

- l'anticipation du projet de déviation nord de Fargues et la valorisation des espaces centraux libérés de la contrainte inhérente aux flux de transit Est-Ouest (espaces publics à aménager, opération d'urbanisme à accompagner) ;
- privilégier une urbanisation dans les espaces centraux avec la perspective d'un transfert du complexe sportif situé au nord de la mairie en vue d'initier une opération urbaine pour renforcer la centralité (scénario 1).

Toutefois, parallèlement à cette opération de transfert qui peut s'avérer longue à mettre en place, il importe de dégager des espaces constructibles à plus court terme, sur d'autres sites identifiés dans les scénarios 2 et 3 (la Rue, Bellegrave et la polarité écoles / église).

1 | Les grandes lignes du projet pour les zones urbaines de Fargues St Hilaire

1.1 | Une délimitation claire ville/nature pour pérenniser le cadre de vie

La préservation du cadre de vie de Fargues commence par celle de son environnement naturel.

Il importe donc d'encadrer le développement urbain dans les zones d'extension du POS sans en créer de nouvelles, les réserves foncières identifiées dans l'actuel POS permettant d'atteindre les objectifs démographiques fixés à l'horizon 2015 (3 300 habitants).

Tenir cette limite d'une enveloppe urbaine quasi continue sur le pourtour de l'aire centrale, en cohérence avec les emprises préservées au SCOT, suppose de veiller particulièrement au traitement des espaces encore disponibles en lisière.

1.2 | Une organisation des déplacements conditionnée par la future déviation

Cette nouvelle infrastructure aura dans ce domaine deux effets majeurs qu'il importe d'anticiper dans le projet de territoire.

• **Elle va déplacer les points d'entrée de ville vers le Nord.**

L'hypothèse préférentielle d'échanges à plat réduira l'impact urbain sur des tissus très proches du futur ouvrage.

Le raccordement Ouest combiné à la récente allée du Bois Menu confirmera une alternative de traversée Nord-Sud par l'avenue de Laurence, vers la route de Lignan, contribuant à dynamiser la vocation commerciale du noyau central en devenir. A terme, il s'agira du principal itinéraire d'accès vers le coeur de Fargues. Le raccordement Est assurant le meilleur compromis entre préservation des espaces viticoles et réduction de l'impact urbain, offrira une 2^e entrée dans l'axe du Chemin Profond vers la polarité Eglise-Ecoles, ainsi qu'une redistribution vers la route de la Maison Rouge et l'avenue de l'Entre-Deux-Mers.

Ces deux carrefours constitueront des liens repères entre les deux isolats Nord, la Rue et Meynard d'une part et le reste de la zone urbaine d'autre part. A noter la desserte possible d'une future zone d'activité Est au Nord de la déviation.

• **Dissuadant la recherche d'itinéraires malins, elle va permettre d'aménager l'Avenue de l'Entre-Deux-Mers en véritable voie urbaine et d'assurer :**

- Une meilleure irrigation des quartiers Sud par un prolongement de l'avenue des Bons Enfants en voie publique vers le Chemin de Gueirin , un bouclage de celui-ci vers la route des Ecoles, préservant le Chemin de Laurent.
- L'organisation d'un développement vers l'Est du noyau central à partir d'une voie nouvelle structurante dans le prolongement de l'allée du Bois Menu et d'un maillage de desserte au nord de l'avenue de l'Entre deux Mers (possibilité de donner une structuration dans un secteur sous-urbanisé où on note une profusion de bandes d'accès et voies privées en copropriétés).

1.3 | Un réseau de cheminements doux pour s'orienter vers des pratiques de déplacements moins polluants

Un réseau de circulations douces (piétons - cyclistes) est proposé afin de dissuader le recours à l'automobile pour les déplacements de proximité des quartiers habités vers les équipements centraux, sportifs, commerces, écoles et espaces naturels. On essaiera de valoriser les chemins « de caractère » existants (Chemin de Laurent, Chemin des Passereaux, Chemin de Cruzeau...). Dans la future urbanisation de lisière, on s'efforcera d'accompagner chaque opération d'un « chemin de ronde » raccordé au maillage des circuits verts internes.

1.4 | Des espaces publics routiers à requalifier pour plus d'aménité urbaine

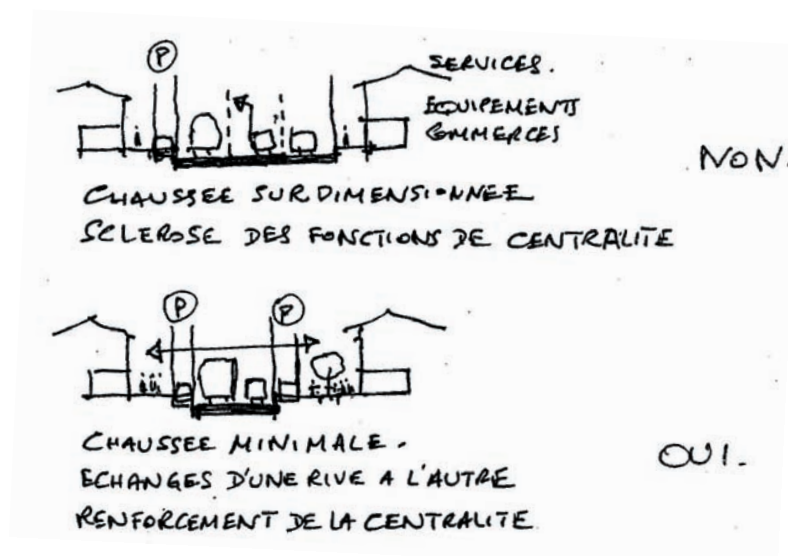
• L'avenue de l'Entre-Deux-Mers doit constituer un lien continu et non une césure entre le Nord et le Sud des zones habitées.

Le réaménagement de cette voie délestée des flux de transit reportés sur la future déviation offrira l'opportunité d'un réaménagement au service d'un espace public majeur.

Son aménagement sera traité en trois séquences d'Est en Ouest :

- Une séquence d'entrée de ville fortement marquée par la déviation au Nord et au Sud par l'ensemble patrimonial de la maison de retraite de Beauséjour. Ce contexte qui n'autorise aucun accès direct doit néanmoins bénéficier d'un traitement approprié pour juguler la vitesse des véhicules et clairement afficher l'arrivée en coeur d'agglomération
- Une séquence de transition bordée de plantations d'alignement et organisant les accès en façade par deux contre-allées.
- Une séquence urbaine de partage de l'espace public dont le traitement devra favoriser les échanges transversaux d'une rive à l'autre et donc l'activité commerciale pour cette partie centrale de Fargues.

Dans le cadre de sa reconfiguration en profondeur, plusieurs options d'aménagement seront à évaluer (suppression d'une file de circulation tourne à gauche, élargissement des trottoirs, création de terrasses, mise en lumière des édifices et ensembles remarquables comme Hôtel de Ville, Maison Déjean, maison de retraite, plateaux surélevés).



• **L'emprise de l'avenue de Laurence aménagée récemment devra être "tenue" sur ses rives.**

Une façade bâtie à l'Ouest et un mail planté à l'Est avec une halle offriraient le cadre idéal pour un marché hebdomadaire, comblant quelque peu la béance actuelle et donnant une échelle plus humaine à ce nouveau centre.

Cette voie s'ouvrira au Nord vers le paysage préservé où pourrait se développer une plaine de sports et de loisirs (sous réserve de compatibilité avec le SCOT).

Au Sud, le carrefour avec l'avenue de l'Entre-Deux-Mers devra privilégier la fonction de parvis de l'Hôtel de Ville.

Enfin, un soin particulier sera accordé au traitement du lien mairie-église qui passe par l'avenue de Lignan et la route des Ecoles jusqu'au cimetière (trottoir, signalétique, mobilier urbain, éclairage public, mise en lumière des édifices publics, perspective dégagée vers le Sud à partir du parvis de l'église à aménager, ...).

1.5 | Un maillage fin des futurs espaces à urbaniser pour favoriser les liens entre les quartiers

Le positionnement des terrains potentiellement urbanisables au sein du tissu urbain farguais sera l'occasion d'assurer des continuités entre des quartiers parfois mal reliés à la centralité et aux équipements. Le maillage du réseau de cheminement doux évoqué précédemment, au même titre que les voies nouvelles à créer devra veiller à proposer une perméabilité favorable à un bon niveau de desserte en cohérence avec une volonté de préserver le cadre résidentiel.

Ainsi les programmes urbanistiques à initier sur les secteurs de la Rue, des Bons Enfants et de Bellegarde veilleront tout particulièrement à assurer des liens avec le centre ville et les pôles d'équipements (commerces, écoles, etc...). De son côté, l'urbanisation du secteur de Maison Rouge pourra permettre la résorption des voies en impasse des lotissements adjacents.

1.6 | Une répartition équilibrée des équipements publics

La poursuite du renforcement résidentiel du pôle central va nécessiter une relocalisation de certains équipements sportifs. Le site de la Rue représente un réel potentiel pour l'accueil à terme d'une plaine de sports, associée à un plan d'eau de régulation pluviale dont la faisabilité technique reste à évoluer.

De son côté, l'enclave agricole proche de l'église est vouée à recevoir un équipement sportif à l'échelle des quartiers Sud et Est.

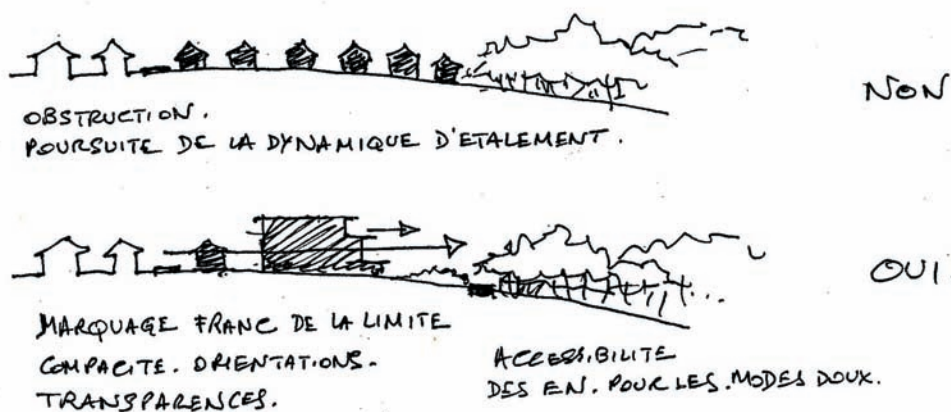
Enfin la propriété Déjean à compléter par la frange Sud de la déviation peut servir de support à des activités culturelles et de loisirs. Le couvert forestier est à exploiter dans ce sens (forêt suspendue...).

1.7 | Un potentiel de développement résidentiel au service d'une stratégie résolument qualitative

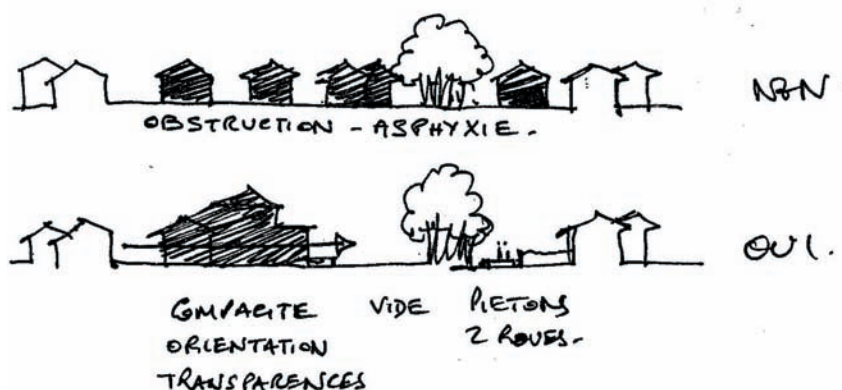
Afin de prolonger l'image d'une commune rurale qui évolue progressivement vers une dimension plus urbaine sans renier les valeurs qui caractérisent son cadre de vie, les nouveaux programmes d'habitat devront répondre à trois objectifs :

- renforcer les deux polarités (centre ville et ensemble école - église) par des formes urbaines de bourg ou de hameau favorisant une certaine densité (COS 1 à 1,5). Il s'agit de renforcer la perception de ces «espaces repères» qui ponctuent les pratiques quotidiennes des résidents.

- traiter la lisière ville / campagne par des formes urbaines compactes dégageant des transparences vers les espaces naturels. Il importe de privilégier les perceptions des espaces naturels et agricoles depuis les quartiers.



- urbaniser les grands coeurs d'îlots en tirant le meilleur parti des boisements existants qui constituent tout l'attrait de ces terrains.



1.8 | Des espaces d'accueil diversifiés par des entreprises intégrées et actrices de l'animation commerciale

A terme, deux espaces distincts sont proposés pour appuyer la dynamique économique communale :

- un quartier économique à vocation tertiaire et commerciale en cours de constitution aux abords du centre commercial. Il s'agit de bénéficier de l'effet dynamisant du pôle commercial existant et de la future position d'entrée de ville de Fargues pour proposer un site attractif et lié au centre ville. Entre la future déviation et l'allée du Bois Menu, il s'agirait de privilégier l'accueil d'activités tertiaires proposant une certaine compacité contribuant à développer l'emploi dans l'espace central. A terme, cette logique de développement pourrait se prolonger vers l'Est, toujours au sud de la déviation, en contribuant ainsi à une nouvelle structuration d'un espace en quête d'organisation au nord de l'avenue de l'Entre deux Mers.

- une zone d'activité à l'Est de la commune au débouché de la déviation et en façade de la RD 936. il s'agit là de proposer un site d'accueil plus polyvalent permettant le développement du tissu artisanal local, à la fois proche du coeur de la commune, mais aussi ouvert sur le rayonnement extérieur et notamment intercommunal. Toutefois, la faisabilité d'une telle zone d'activité doit faire l'objet d'une analyse particulière au regard des dispositions du Schéma Directeur.

2 | Un objectif de maîtrise de l'urbanisation en dehors des zones urbaines

2.1 | Une réponse au risque de dilution de l'urbanisation dans les espaces ruraux

Rappel contextuel :

Les espaces naturels et agricoles connaissent une pression résidentielle qui illustre l'attractivité croissante d'une commune recherchée pour son cadre de vie de qualité au franges de l'agglomération bordelaise. En dehors des zones urbaines, plusieurs signes témoignent de la progression du " mitage " sur des zones où l'activité agricole est fragilisée :

- Demande d'implantation résidentielle dans des espaces naturels et agricoles, par définition non équipés (accessibilité déficiente, réseaux inexistantes ou inadaptés, absence de services et commerces, etc...) ;
- Déclaration d'une activité agricole " alibi " pour justifier l'implantation d'un projet résidentiel pourtant interdit par l'actuel POS. L'objectif est d'obtenir un permis de construire en zone rurale alors que cette autorisation est conditionnée à une activité professionnelle en lien avec l'agriculture. Dans plusieurs cas, on note l'abandon de toute activités agricole après l'obtention du permis de construire ;
- Reconversion d'exploitations agricoles en équipements touristiques ou résidentiels... Le patrimoine rural bâti est particulièrement recherché pour accompagner des projets de résidences privés ou d'hôtelleries.

Pour éviter une dégradation du patrimoine rural du territoire communal, malgré l'affaiblissement de l'activité agricole, le futur Plan Local d'Urbanisme de la commune devra proposer des dispositions réglementaires permettant une évolution mesurée de ces espaces sensibles. Il s'agira notamment d'accompagner les projets qui participent à la pérennisation ou la mise en valeurs de ce patrimoine.

A ce titre il importe de permettre l'évolution des structures agricoles, voire leur reconversions économiques, sans pour autant altérer la qualité du paysage et du cadre de vie.

2.2 | Des réponses à inscrire dans le cadre de l'élaboration du PLU

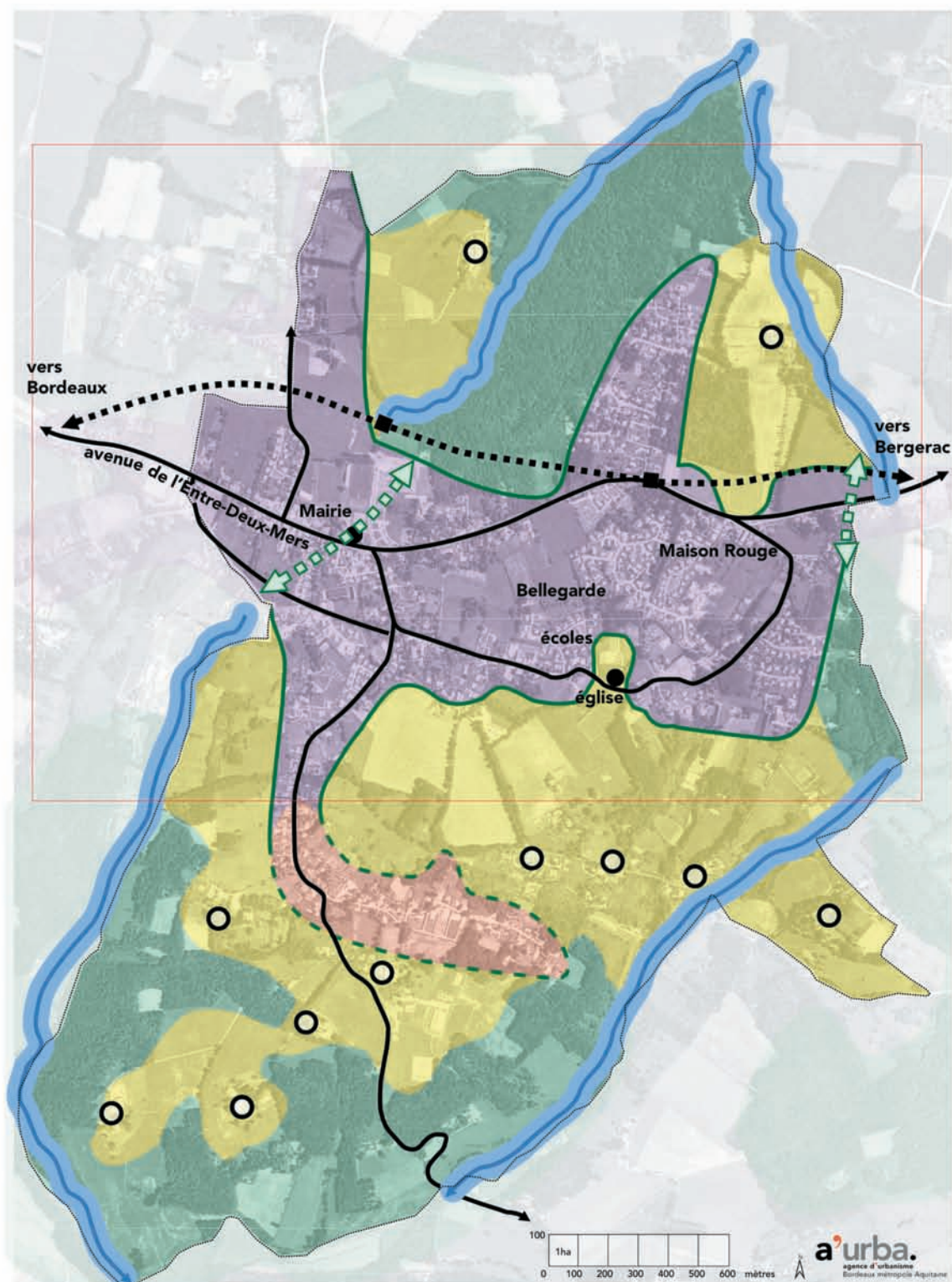
L'obtention des droits à construire ainsi que la formulation des conditions régissant la constructibilité relèvent directement du règlement du Plan Local d'Urbanisme. La transformation de l'actuel POS en PLU sera l'occasion de reformuler la réglementation relative à la constructibilité tant dans les espaces urbains que ruraux.

Alors qu'un zonage de type U réglera l'évolution du centre bourg et des espaces urbains situés de part et d'autre de l'actuelle RD 936, des dispositions particulières seront à proposer pour la gestion des espaces non urbanisés (zones Naturelles et zones Agricoles).

D'ores et déjà, plusieurs pistes de réflexion peuvent être avancées et devront trouver leur prolongement au moment de l'élaboration du PLU. Le tableau qui suit a pour objectif de présenter des orientations réglementaires intégrant les situations contrastées des différents espaces faiblement urbanisés de la commune.

Fargues Saint-Hilaire

Orientations générales d'aménagement pour l'espace rural



interface ville / campagne

- espace central
- zone urbaine continue
- zone urbaine de faible densité
- lisière de la zone urbaine continue
- lisière de la zone urbaine à faible densité
- continuité naturelle à rechercher

espace naturel

- fond de vallée (principe d'urbanisation strictement limitée)
- entité boisée (principe d'urbanisation strictement limitée)

espace agricole

- zone agricole (urbanisation strictement limitée à l'usage agricole)
- écarts ruraux (urbanisation à usage agricole et touristique, urbanisation résidentielle en lien avec ces activités)

2.3 | Propositions d'orientations réglementaires pour les futures zones A et N du PLU

Type d'espace	Spécificité / descriptif	Sites potentiellement concernés	Zonage pouvant être proposé au futur PLU	Orientations réglementaires
Zones urbaines de faibles densités	Située en dehors des tissus urbains du centre bourg, il s'agit d'entités urbaines significatives à dominante d'habitat individuel (spontané ou en lotissements) structurées de part et d'autre d'axes routiers majeurs	Secteur de Maron (avenue de Lignan et route de Maron)	Zone U de faible densité (le zonage U est justifié par le niveau d'équipement en réseaux et en desserte). Le zonage devra cerner strictement les parcelles construites ainsi que celles pouvant faire l'objet d'une constructibilité.	-Possibilité de construction de type habitat individuel en bordures des voies publiques -Possibilité de construire en second rang par bandes d'accès -Nécessité de prévoir des emplacements réservés notamment en vue d'une éventuelle urbanisation future (ex. dans la " boucle " de la RD 115 au nord de Maron ?)
Zones agricoles	Zone à vocation agricole (vigne, élevage, culture...) d'emprise souvent significative dont l'objectif de préservation est identifié au Schéma Directeur (" espace naturel majeur " ou " à protéger ")	Est de Meynard, Sainte Raphine, Sud de Maron, etc...	Zone A où seules les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées (identification des entités foncières)	-Possibilité de construction ou d'agrandissement des bâtiments à usage agricole - les bâtiments à usage résidentiel sont proscrit
Zones naturelles	Zone à dominante naturelle à protéger (boisements, fonds de vallées)	Bois de Ste Raphine, partie sud de la commune, etc...	Zone N (naturelle) concerne les entités naturelles à préserver d'une progression de l'urbanisation	-Pas de constructions nouvelles quelle que soit l'affectation. -Possibilité de changement d'affectation dans les bâtiments existants. -Gestion des constructions existantes (extensions limitées).
Ecartes en zones naturelles ou agricoles	Zone de hameau inséré dans un espace à dominante naturelle ou agricole. L'urbanisation y est diffuse (secteur insuffisamment équipé pour recevoir un développement urbain plus conséquent)	Hameaux de Sainte Raphine, la Fraise, Niort, etc...	Zone Nh (naturelle pouvant accueillir de l'habitat). Ce zonage doit cerner strictement les secteurs où l'extension de l'habitat est possible. Ces terrains sont insuffisamment équipés pour justifier un zonage U.	-Possibilité de constructions nouvelles à usage d'habitat dans les " dents creuses " -Possibilité d'extension de l'habitat existant -Possibilité de changement d'affectation



Conclusion : Vers une idée concrète du territoire

Vers une idée concrète du territoire

Plus tout à fait la campagne, sans toutefois être la ville ... Fargues Saint-Hilaire propose la qualité d'un cadre de vie empreint de ruralité tout en jouant de la proximité avec la métropole bordelaise dont le dynamisme impacte un territoire communal aujourd'hui sous pression.

L'accompagnement des mutations territoriales à venir, sans pour autant dénaturer les atouts qui caractérisent Fargues Saint-Hilaire, sera donc l'un des enjeux majeur à relever pour les années à venir. L'identification de ces processus de mutations urbanistiques, démographiques, économiques, paysagères, ... était donc un préalable indispensable à la définition de la stratégie d'aménagement exposée dans ce projet de territoire.

C'est sur la base d'une croissance démographique soutenue de l'ordre de 3 300 habitants à l'horizon 2015 que le projet de territoire fixe les orientations devant permettre la réalisation de plus de 300 logements. La confirmation des réserves foncières déjà identifiées au POS, complétées par des terrains à aménager à proximité du centre bourg, permettront de proposer un développement urbain contenu autour de la zone centrale. Il s'agit d'éviter un débordement des nouveaux quartiers vers des espaces naturels qui doivent être préservés tels un écrin garant d'une qualité résidentielle.

De son côté la future RD 936 repoussée au nord du bourg aura une conséquence sur l'organisation des déplacements et la perception paysagère. Le projet de territoire ambitionne de bonifier la mise en place de cet équipement et le report des flux pour initier un véritable projet urbain à l'échelle de la zone centrale. L'emprise ainsi libérée sera l'occasion d'un traitement d'espaces publics pour valoriser le coeur de la commune tout en veillant à tisser des liens entre les quartiers. Une logique de maillage d'espaces publics et de cheminements doux (piétons / cyclistes) proposera une mise en réseau des équipements actuels et futurs au service d'une nouvelle accessibilité au centre ville en lien avec les espaces naturels.

Par ailleurs, le projet de territoire proposé pour Fargues Saint-Hilaire ajoute à cet objectif de qualité urbaine une dimension économique visant à l'insertion d'entreprises plus particulièrement dans les futurs quartiers proches du centre. Il s'agit de promouvoir un pôle d'emplois farguais capable, à la fois, d'animer le centre bourg et de proposer une alternative à une situation de dépendance vis à vis des pôles d'emplois extérieurs. Ces derniers étant fortement générateur de flux pendulaires d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune (principalement vers la Communauté Urbaine de Bordeaux).

Pour traduire concrètement les options mises en avant dans le projet de territoire, la transformation du POS en PLU sera une étape décisive. L'élaboration de ce projet de territoire a permis d'anticiper cette future échéance en proposant un document cadre, support à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Cependant les options retenues en matière d'aménagement urbain (transferts d'équipements publics, maillage viaire, espaces publics, zones constructibles, ...) doivent, dès à présent, faire l'objet de réflexions approfondies en vue de leur traduction dans le PLU. En cela, le projet de territoire n'est en aucun cas un document figé mais un support évolutif pour une réflexion itérative et régulièrement enrichie.

En effet, avant même l'amorce éventuelle de la procédure d'élaboration du PLU, le travail préparatoire initié par le projet de territoire doit se poursuivre. Ce document met, en effet, en perspective différents défis qu'il faut relever aujourd'hui pour mener à bien les opérations d'aménagement prévues demain. Parmi ces priorités, on notera des enjeux de maîtrise foncière (plus particulièrement pour le transfert et l'aménagement de sites sportifs et équipements verts) et un nécessaire encadrement des opérateurs afin de veiller à la cohérence de leurs projets dans le cadre des options retenues. Concernant ce dernier point, il s'agit d'initier une véritable démarche partenariale afin de privilégier la convergence des transformations urbaines vers l'ambition qualitative portée par la commune de Fargues Saint-Hilaire.

