



A la rencontre des MERIGNACAIS

Quelle politique d'urbanisme pour quelle ville ?

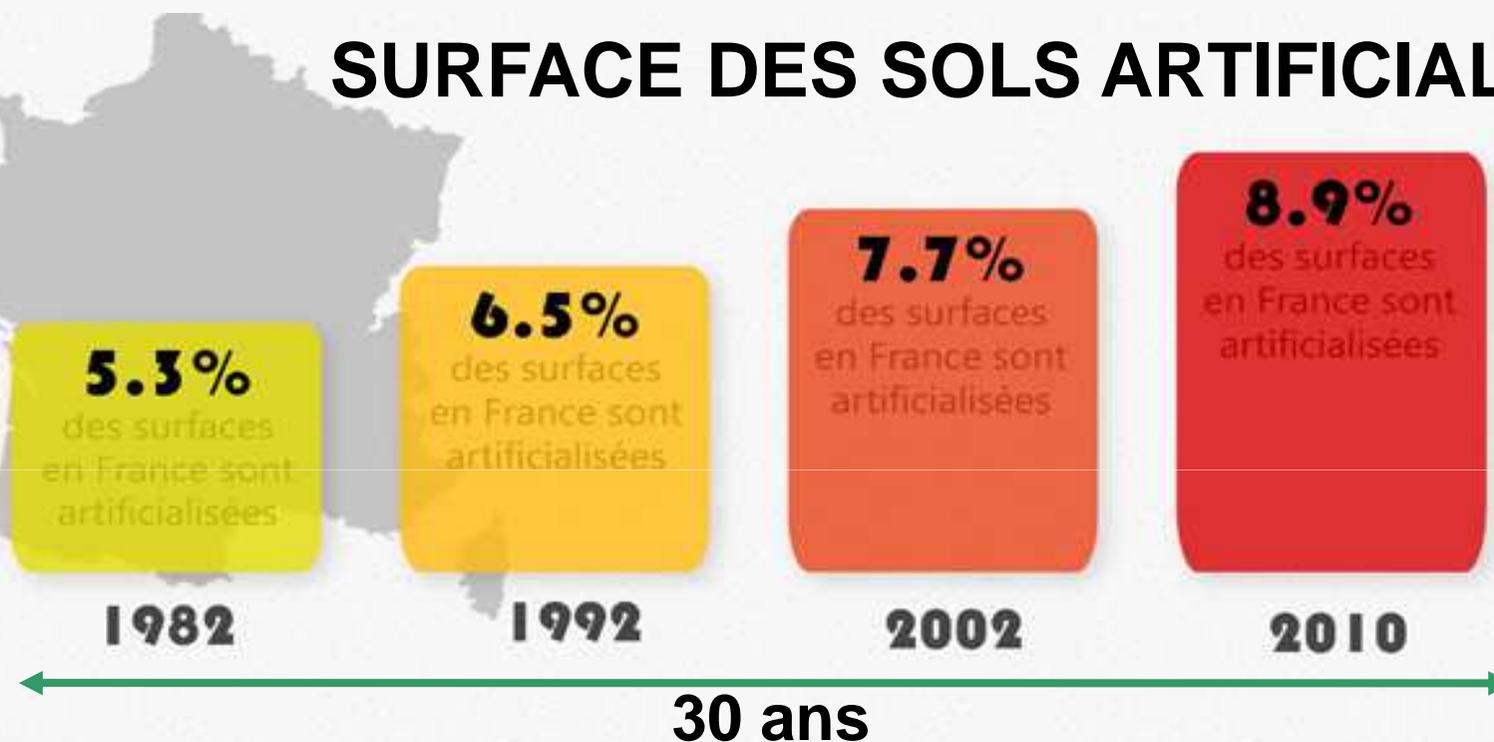


1953



L'étalement urbain : un constat au niveau national

SURFACE DES SOLS ARTIFICIALISÉS



POPULATION



SURFACES ARTIFICIALISEES

L'étalement urbain : une réalité au niveau local

➔ **Lyon = 2 fois plus d'habitants que
Bordeaux, même superficie**

➔ Lyon 10 023 hab/km²

➔ Bordeaux 4 795 hab/km²

➔ Mérignac 1380 hab/km² (avec aéroport)

➔ **CUB 1280 habitants/km²**

➔ CU Strasbourg 1 527 hab/km²

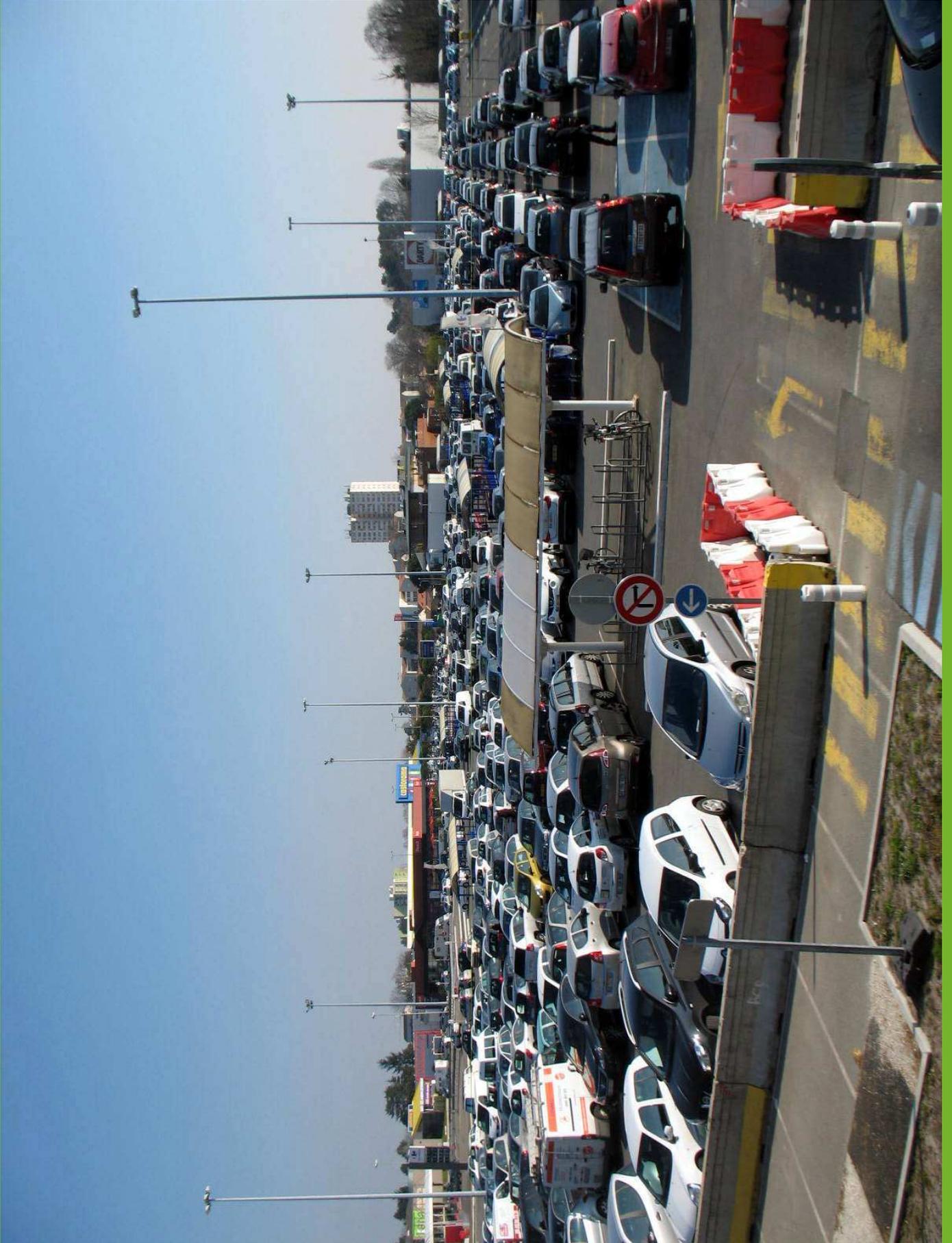
➔ CU Lyon 2 484 hab/km²

➔ CU Toulouse 3 735 hab/km²

➔ **40 % des logements de la CUB sont des
maisons individuelles**

Constats au niveau local

- ➔ **Urbanisme monofonctionnel années 70/80**
 - ➔ 30% de grandes surfaces de plus que la moyenne nationale
 - ➔ Perte de petits commerces de proximité
- ➔ **Immobilier très cher sur la CUB**
- ➔ **Départ des jeunes ménages très marqué vers des communes hors CUB, accentue l'étalement urbain**
 - ➔ Allongement des distances pour faire ses courses



Constats au niveau local

- ➔ **Retard en matière de transport public**
- ➔ **Recours à la voiture** : 50 % des déplacements en voiture sont inférieurs à 3 Km
- ➔ **Peu de maîtrise et de politique foncière affirmée**
- ➔ **« Effet de bord » des communes limitrophes à la CUB**
- ➔ **Difficultés pour faire émerger une gouvernance**

Constats au niveau local

**2 Habitants sur 3 arrivant en Gironde
s'installent hors CUB**

**➡ 7000 habitants gagnés seulement entre
2007 et 2010 sur la CUB**

➡ 40 000 dans le reste de la Gironde

Source INSEE

L'étalement urbain coûte cher

Social et économique

- Perte de la qualité de vie : moins de lien social, perte des emplois ou service de proximité, stress, fatigue, perte de temps
- Difficultés pour les non motorisés, parents-taxis...

Consommation Énergétique

- Distances à parcourir plus longues
- Habitat individuel moins performant qu'en collectif

Financier

- Coût des services publics (transports, voirie, déchets, eaux, assainissement, services jeunesse petite enfance ...)
- Coût du déplacement des ménages

Environnemental

- Pollution de l'air, émission de Gaz à effet de serre, bitumage?

Enjeux pour Mérignac

- ➔ **limiter la hausse des prix de l'immobilier**
Objectif : 2500€/m² (Collectif Neuf)
- ➔ **Garder les familles à Mérignac**
- ➔ **Comment accueillir des nouveaux habitants, 80 000 hab. en 2030?**
- ➔ **Préserver les espaces naturels existants et la coulée verte**
- ➔ **Intensifier la ville**





Mérignac 2012

Chiffres clés

➔ Population et logements

➔ 66 488 habitants (INSEE 2009)

➔ 33 485 logements (INSEE 2009)

➔ 1 380 habitants/km² (INSEE 2009) avec aéroport 10%

➔ 2,06 habitants/logement (INSEE 2009)

➔ 24 % de logements sociaux parmi les résidences principales (DDTM 2012)

➔ **22% des logements = petits logements**

Mérignac en 2030

Projection

Comment accueillir 80 mille hbts en 2030?

- ➔ **Besoin de 8 455 logements en 21 ans**
(402 logts/an)
- ➔ **avec un taux d'occupation de 2.20 hab/logt**
Besoin est de 5787 logements
(275 logts/an)

Comment ?

- ➔ **Stopper l'étalement urbain**
Limite autour= Rocade
- ➔ **Penser urbanisme et déplacements ensemble et construire le long des axes de transport**
- ➔ **Définir une politique foncière**
- ➔ **Développer le logement social**

Quels outils ?

→ **Logement social**

Dossier prioritaire pour la CUB (23.5 M€)

→ 2012 : 3126 logements locatifs sociaux

→ 2013 : 4317 programmés

→ **Un ScOT et un PLU prescriptifs :**

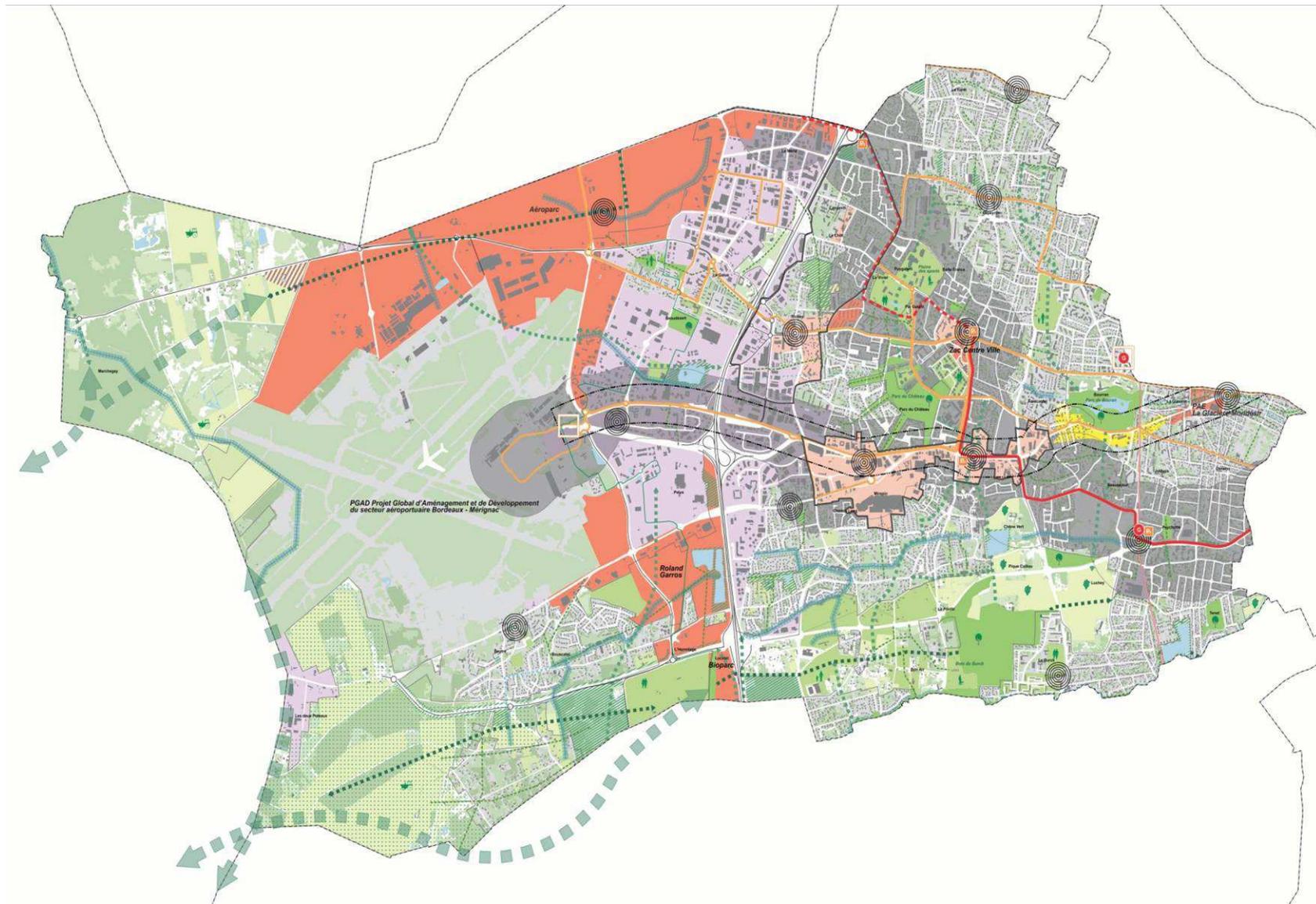
→ Coefficients de densité par zone

→ Dessertes de Transport en Commun

→ Protection des zones naturelles et agricoles

Mérignac

La ville en projet



Le projet 50 000 logements

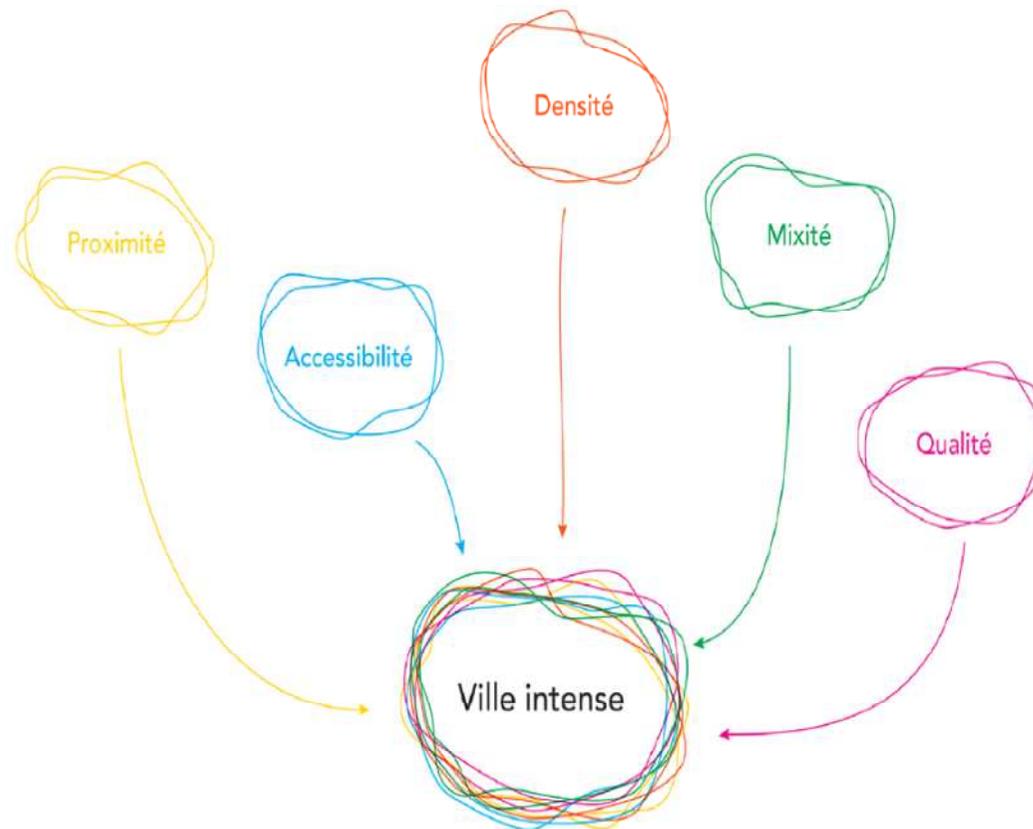
- ➔ **logements compacts, innovants (2030)**
 - ➔ **le long des axes de transports collectifs**
 - ➔ **coût accessible (?) : de 2100 / 2500€/m²**

1ère phase : 2400 logements sur la CUB

- ➔ **35% de logements locatifs sociaux**
- ➔ **40% de logements en accession sociale et abordable**

**2 sites à Mérignac
Pichey et Mérignac-Soleil Sud**

Intensifier la ville c'est



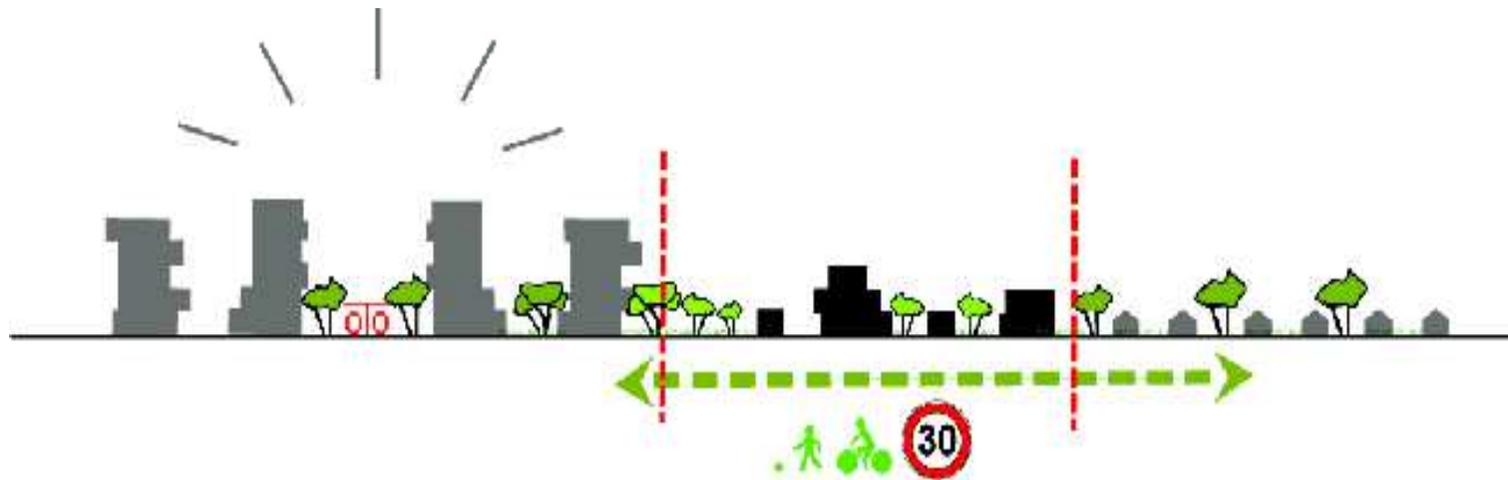
Intensifier la ville c'est

- ➔ **Mixer habitat, emploi, commerce, service de proximité et artisanat**
- ➔ **Préserver le cadre de vie existant**
- ➔ **Faire entrer la nature dans la ville**
- ➔ **Gérer déplacements et stationnement**

Intensifier la ville c'est

- ➔ **la desserte en transport en commun**
- ➔ **la présence d'espaces de nature**
- ➔ **l'offre commerciale et de services**

Préservons l'intimité des quartiers



Notre vision de l'urbanisme et de l'habitat à Mérignac

- ➔ **Promouvoir le centre ville mais renforcer l'attractivité des quartiers**
- ➔ **Préserver l'équilibre entre habitat collectif et pavillonnaire**
- ➔ **Densifier sans transport, sans service n'apporte pas de qualité**
- ➔ **Ne pas construire partout**

Notre vision de l'urbanisme et de l'habitat à Mérignac

- ➔ **Promouvoir le centre ville mais renforcer l'attractivité des quartiers**
- ➔ **Préserver l'équilibre entre habitat collectif et pavillonnaire**
- ➔ **Densifier sans transport, sans service n'apporte pas de qualité**
- ➔ **Ne pas construire partout**

Notre vision de l'urbanisme et de l'habitat à Mérignac



Notre vision de l'urbanisme et de l'habitat à Mérignac

Préserver l'intimité des quartiers

Privilégier le logement des familles : logement de qualité, avec des normes écologiques et de convivialité

Cette « densification » doit être privilégiée:

- ➔ sur les quartiers Mérignac Soleil – Pichey
- ➔ sur l'axe de Kennedy

ET accompagnée d'une politique d'espaces verts et récréatifs

Le caractère spécifique et l'identité de chaque quartier doit être conservé.

Préserver dans la plupart des cas la structure R+1 des quartiers pavillonnaires et d'échoppes

Réflexion à mener avec les habitants pour les faire évoluer (division parcellaire)

Notre vision de l'urbanisme et de l'habitat à Mérignac

Préserver l'intimité des quartiers

Attention particulière pour le:

- Maintien des services rendus en mairies annexes**
- Bon équilibre de l'effectif des écoles**
- Soutien des équipements sociaux**
- Programme ambitieux de développement et de contrat d'installation des commerces de proximité dans chaque quartier**

Notre vision de l'urbanisme et de l'habitat à Mérignac

Préserver le patrimoine naturel

Le reconquérir ou le renforcer pour :

- Constituer un réservoir de nature**
- Bénéficier d'une protection naturelle et bioclimatique pour faire face au dérèglement climatique à venir.**
- Offrir aux habitants des lieux de respiration préservés**

Exemple : Les terrains CIPOLI ou d'autres espaces comme la coulée verte...

Développer les jardins partagés à grande échelle à l'instar des secteurs du Burck ou du Luchey en menant une politique d'occupation des espaces délaissés de voiries aménagées

Notre vision de l'urbanisme et de l'habitat à Mérignac

Préserver le patrimoine naturel

- Mettre en œuvre un objectif de coefficient de biodiversité ou biotope par quartier
- Protéger de manière définitive la véritable coulée verte que possède Mérignac
- Financer le « service publique » qu'est la nature par un « Fond Vert » au même titre que d'autres investissements

Notre vision de l'urbanisme et de l'habitat à Mérignac

Reconquérir l'espace public

- Urgence de proposer une ville fluide avec

- Déplacements doux priorités

- Circulation apaisée

- Commerce de proximité vivifié

...pour que la rue retrouvée devienne le lien de la vie urbaine

Notre vision de l'urbanisme et de l'habitat à Mérignac

Reconquérir l'espace public

Nos propositions :

- ➔ **Modérer le trafic sur les axes principaux de circulation**
- ➔ **Reconquérir l'espace public au profit des modes doux**
- ➔ **Renforcer les quartiers apaisés**
- ➔ **Gérer le stationnement**
- ➔ **Développer les couloirs de bus et aménagements cyclables**

