



Réunion publique 13 juin 2013

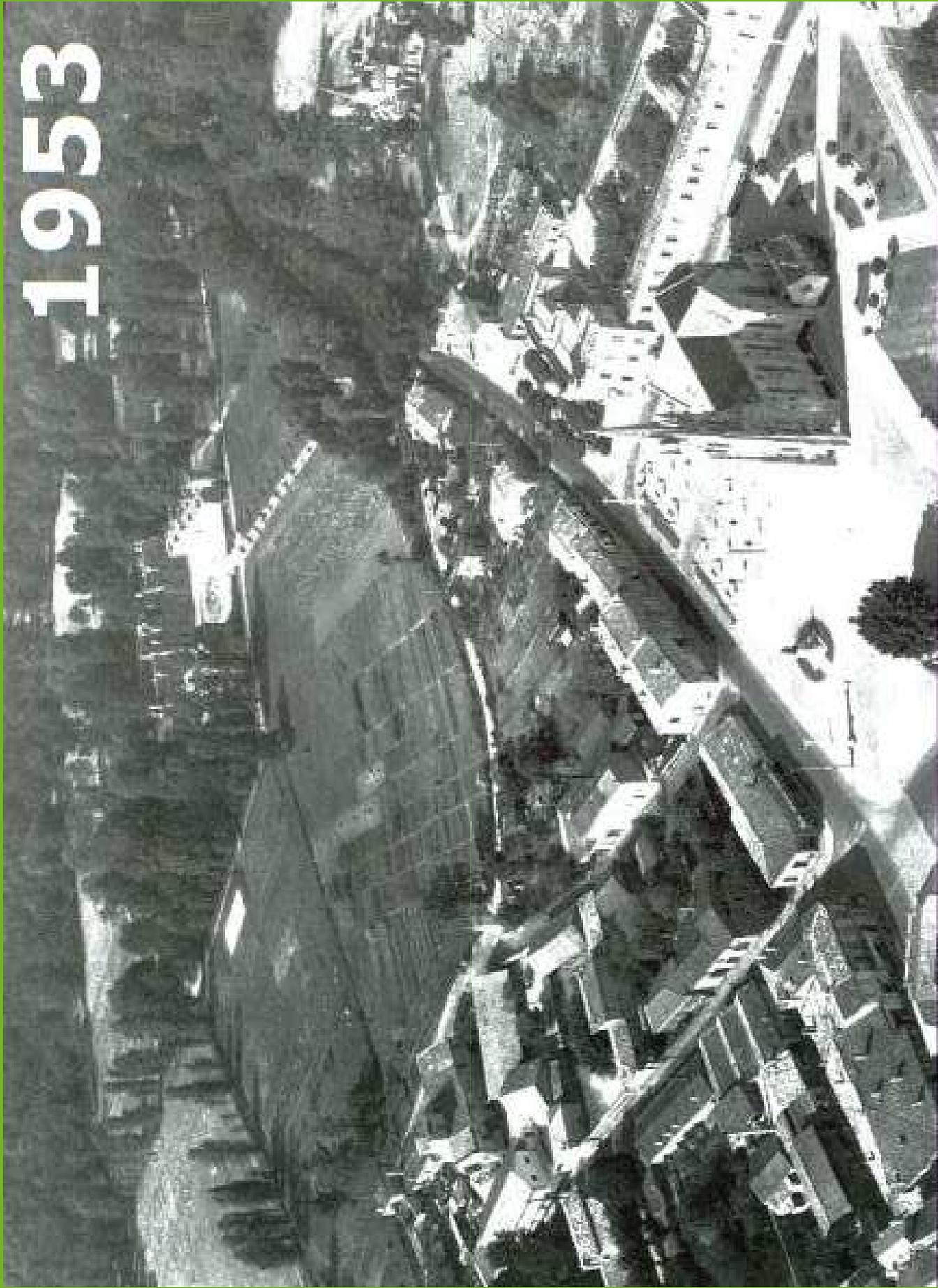
Quelle politique d'urbanisme pour quelle ville ?

Mérignac

Salle de Capeyron

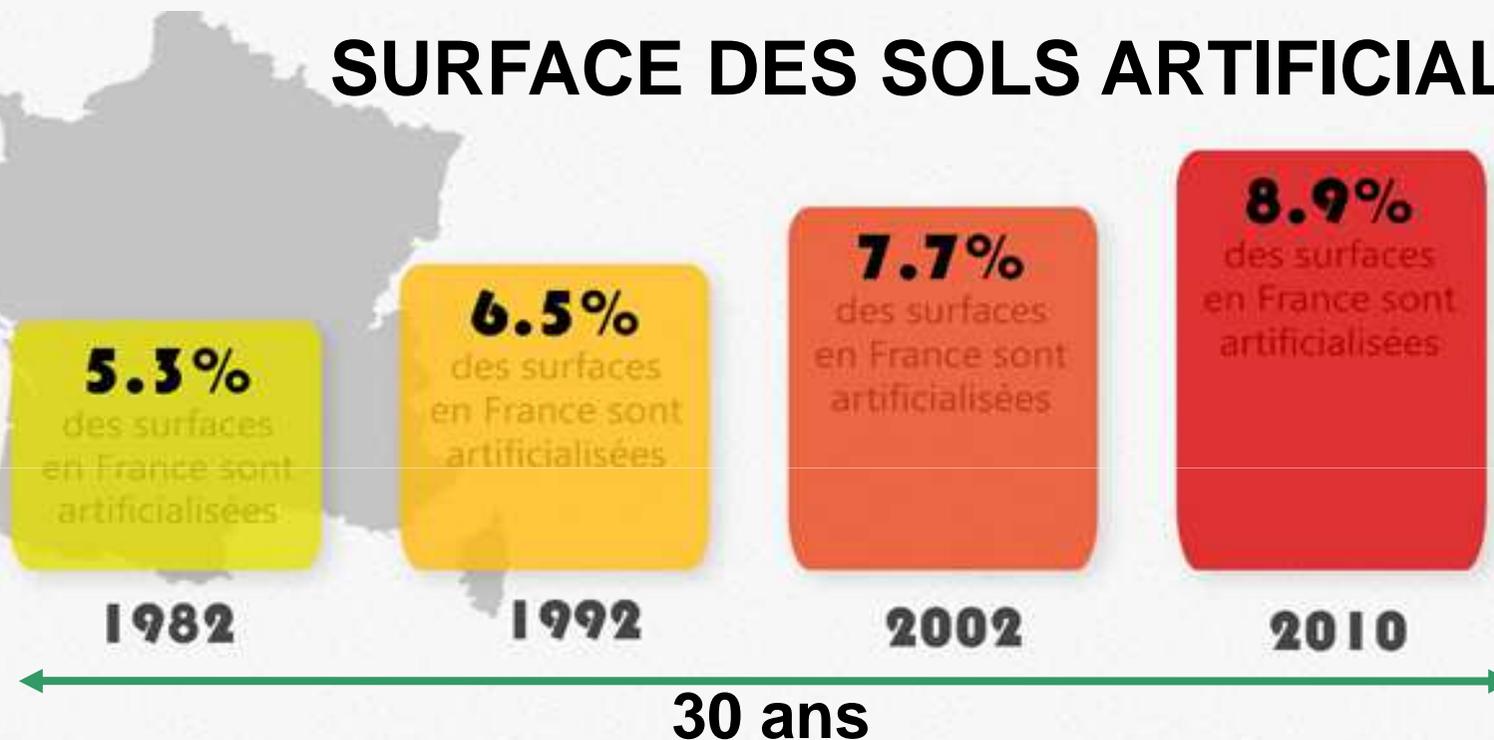


1953



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

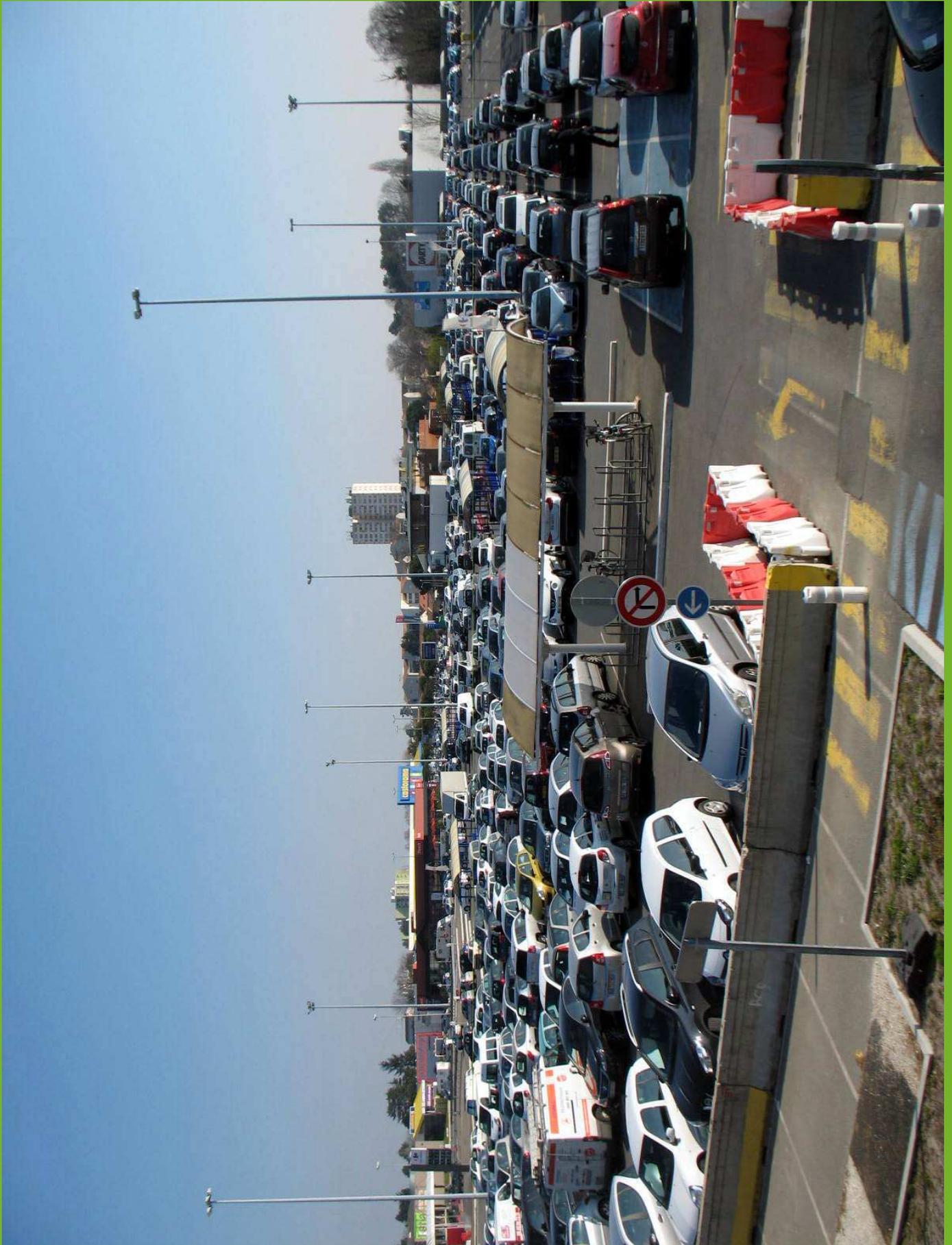
➔ CU Lyon 2 484 hab/km²

➔ 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**

L'étalement urbain coûte cher

Social et économique

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

Consommation Energétique

- 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**
- ➔ **Accueillir des nouveaux habitants**
(80 000 hab. en 2030)
- ➔ **Préserver les espaces naturels existants et la coulée verte**
- ➔ **Intensifier la ville**



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**





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

Pour atteindre 80 mille habitants 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 = 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

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**