

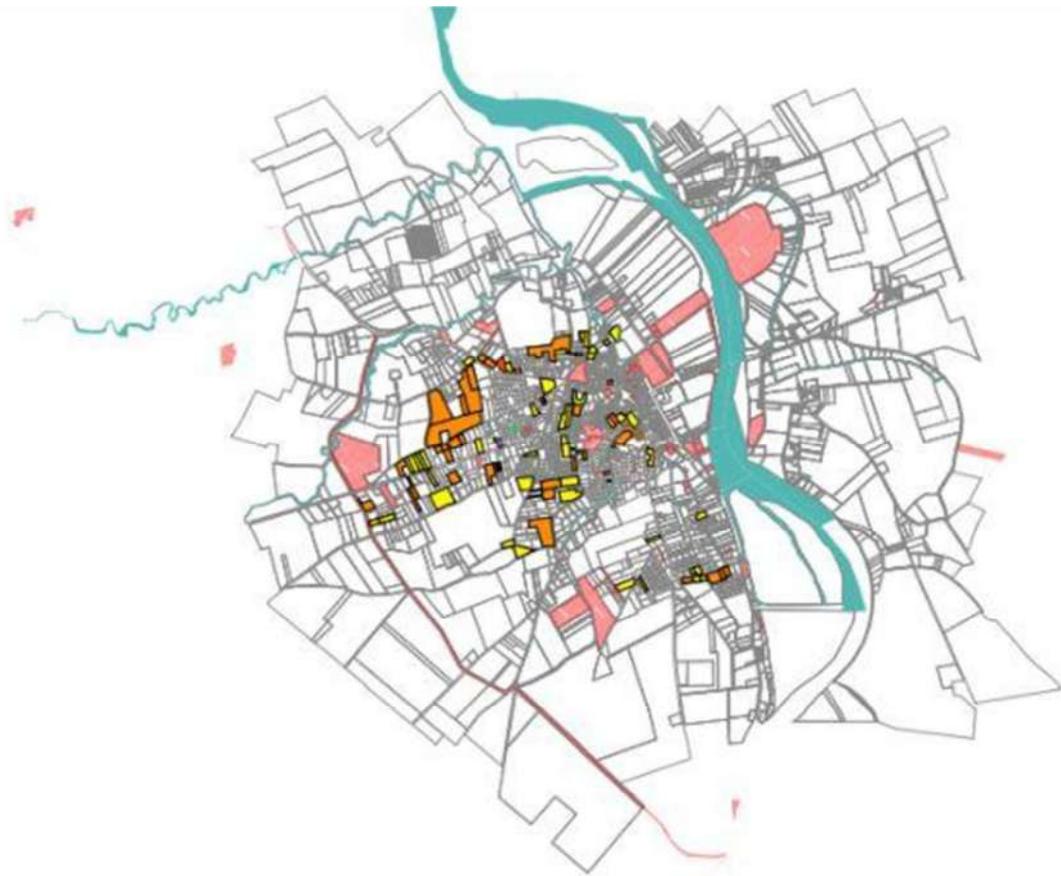
REPENSER LA VILLE DENSE À TRAVERS LES USAGES



La nouvelle équipe municipale a fait le choix de limiter le nombre de nouveaux permis de construire par an à 25 afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de limiter aujourd'hui l'étalement urbain. Les nouvelles parties urbanisées seront donc en majorité concentrées sur les enclaves et les dents creuses.

Verdun-sur-Garonne : une commune aux forts potentiels de densification

Etats des lieux des dents creuses et enclaves : trois typologies distinctes allant du cœur de village aux entrées de ville



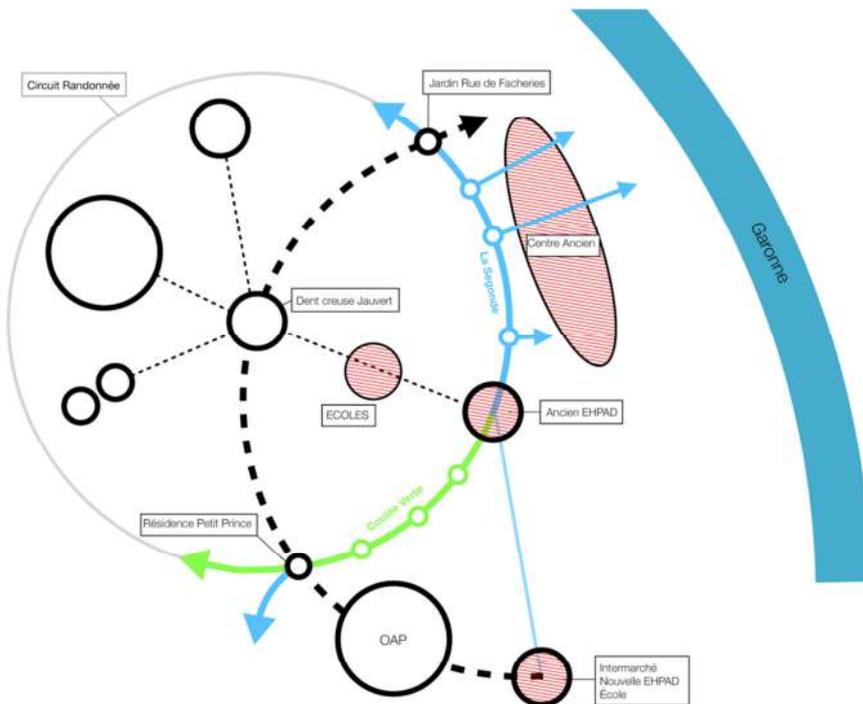
En jaune : les parcelles divisibles, un travail chirurgical sur de petites entités

En orange : les friches, des enclaves importantes à forts potentiels

En rose : le foncier de la commune

On remarque principalement des connexions radiales ; il nous semble donc pertinent d'utiliser les dents creuses pour casser la structure étoilée et permettre une meilleure aération sur des axes secondaires.

L'idée a été de s'appuyer sur les dents creuses pour faciliter les déplacements doux entre les espaces publics.



Deux trames se dégagent prioritairement : une qui reprend le cours de la Segonde et la coulée verte, et l'autre qui relie les quartiers périphériques entre eux dans une logique concentrique.

Par ailleurs, ce maillage permet de consolider et d'étendre le centre-ville, et de renforcer la polarité du quartier de la nouvelle école.

Du réseau viare aux modes d'habiter : une mise en valeur de la trame verte et bleue

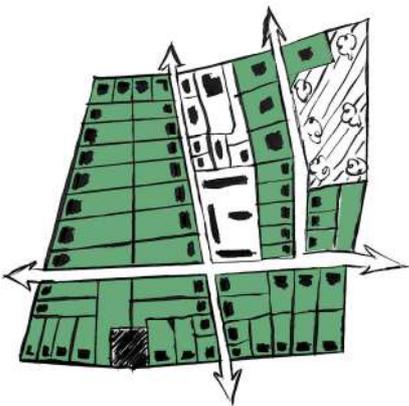
De nouvelles circulations pour une meilleure appropriation de l'espace

Objectifs :

- Améliorer les déplacements et favoriser le développement des modes actifs afin de développer un partage de l'espace public,
- Sécuriser les mobilités et assurer la qualité du cadre de vie (pistes cyclables et trottoirs)

Aménager de nouvelles rues à usages mixtes permettant de créer de l'urbanité

L'idée est d'éviter de refaire les impasses des lotissements afin de permettre à ces quartiers d'être traversés et fréquentés par les habitants de la commune et proposer des cheminements piétons et vélos afin de rendre les lieux plus agréables. Ces espaces résiduels doivent donc être soignés et qualitatifs avec la présence de mobiliers urbains et d'espaces verts. Par ailleurs, l'enjeu est de proposer une séparation des modes de circulations automobiles et des modes de circulation doux, le tout dans une programmation par phases en priorisant d'abord la réalisation des plus grosses artères pour ensuite réaliser des cheminements doux, le tout dans un souci de priorisation financière.



Des espaces publics reliés par les nouveaux cheminements doux

Objectif : Développer les continuités des espaces publics entre les quartiers.

Une importance est donnée aux espaces publics dans la recherche de quartiers vécus afin d'éviter l'effet dortoir et de promouvoir des liens sociaux entre les habitants.

L'objectif est de créer des espaces publics de qualité pour attirer des commerces et prévoir des sites permettant l'implantation de nouveaux équipements à proximité de l'urbanisation nouvelle et de l'urbain existant.

L'idée est d'assurer et développer les équipements destinés à l'enfance et à l'adolescence.

Des besoins diversifiés de logements

Objectif : Assurer l'équilibre social de l'habitat sur l'ensemble de la commune en répondant aux besoins de chacun.

Locatif et Accession sociale à la propriété pour accompagner les mobilités résidentielles

L'habitat « HLM loué vide » représente 6,1% de l'ensemble des résidences principales, soit 104 logements selon l'INSEE. Les données communales nous permettent de dénombrer 149 logements sociaux, soit 8% du parc total de logements. Suite à la Loi ALUR et avec l'entrée dans l'EPCI de la commune, Verdun-sur-Garonne a l'obligation d'atteindre les 25% de logements sociaux. L'enjeu est donc de développer le logement social sur l'intégralité de la commune pour tendre vers plus de mixité sociale.

L'augmentation du parc social permettrait aussi de favoriser la mixité des formes de logements afin d'assurer le parcours résidentiel des jeunes ménages sur le territoire, le tout en favorisant la construction de petits logements locatifs et en accession à la propriété à destination des jeunes ménages primo-accédants, dans l'optique de conforter la hausse du taux de natalité.

Sortir de l'opposition entre logement individuel et collectif par le biais de l'habitat intermédiaire

Il existe aujourd'hui une vacance importante dans les logements individuels denses et mitoyens du centre-ville et dans les logements collectifs sociaux en entrée de ville.

L'objectif est donc de construire des logements intermédiaires afin d'augmenter la part du parc social tout en répondant aux besoins des habitants en assurant des logements neufs et confortables accessibles à tous.

Diversité des formes urbaines et cohérence paysagère pour un meilleur « espace vécu »

Objectif : Permettre à l'habitant de s'approprier la ville dans sa diversité.

L'objectif étant de favoriser l'intégration des constructions à leur environnement existant (formes urbaines, hauteur, espaces libres végétalisés...) ; en comblant les dents creuses, notamment les arrières de Henri Jauvert situé à proximité du cœur de village. Le but ici est d'élargir le cœur de village dans un esprit urbain du fait des hauteurs importantes en centre-bourg.

Pour ce qui est de la future entrée de ville au niveau du collège, on se situe entre une zone pavillonnaire sur des plus grandes parcelles et des terrains agricoles. La densification doit donc se faire à un degré moindre, pour permettre une meilleure intégration paysagère aux lotissements environnants et pour une préservation d'un cône de visibilité en direction des champs.

L'idée est de créer un effet de rue, en valorisant la proximité avec les espaces naturels et agricoles qui marquent l'identité de la commune.

Axes de réflexion

Faut-il promouvoir plus de densité dans le cœur de village, afin de respecter l'harmonie paysagère urbaine dense de ce territoire, ou profiter des dents creuses pour aérer et verdir le centre-ville, déplaçant ainsi les densités sur les entrées de villes très peu denses aujourd'hui ?