



# Accompagnement BIMBY à Verdun/G

Analyse des quartiers pavillonnaires et évaluation du potentiel de densification par la filière BIMBY

*JOURNÉE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES D'OCCITANIE  
BÂTIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE - 18/06/2019 - Toulouse*

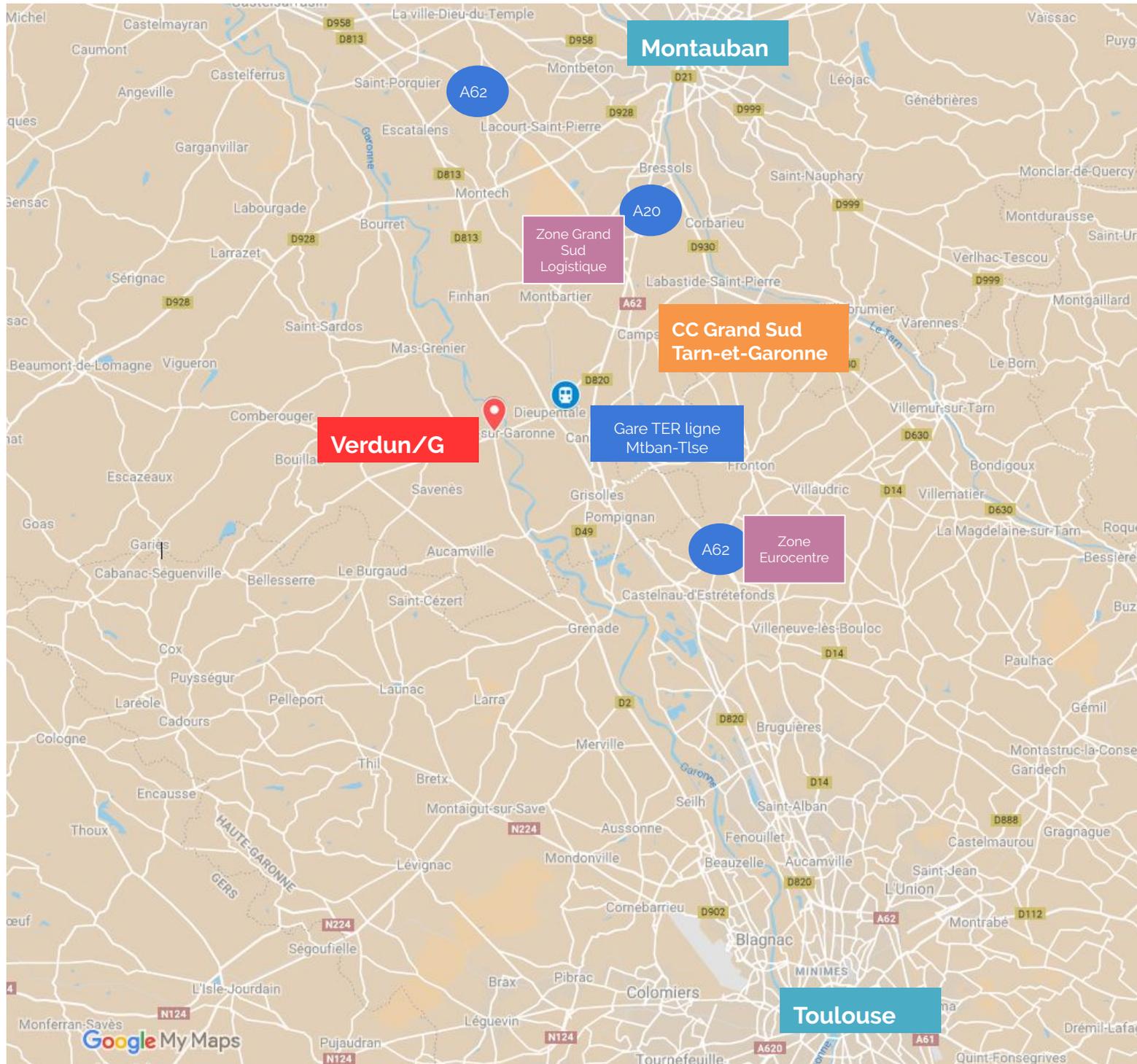
Aurélie Corbineau, Maire de Verdun-sur-Garonne



Direction territoriale Ile-de-France



# Verdun-sur-Garonne, centralité locale, entre deux pôles urbains

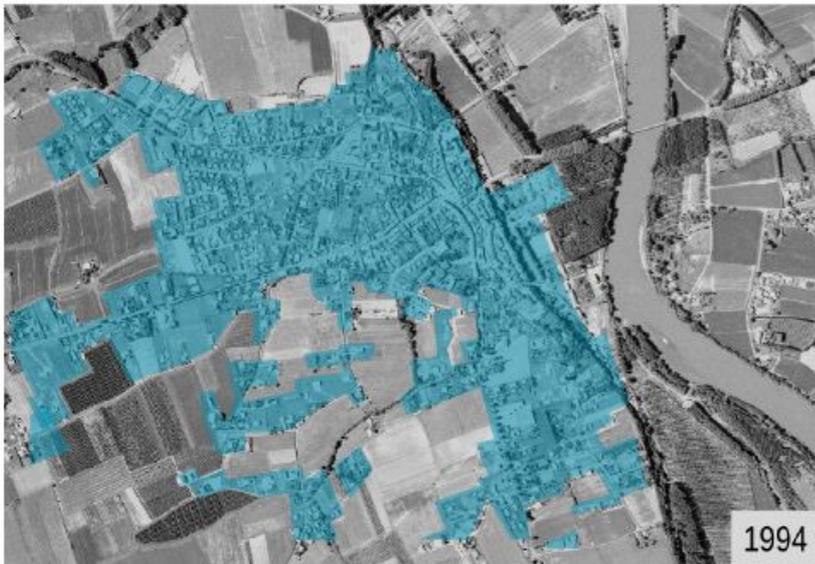
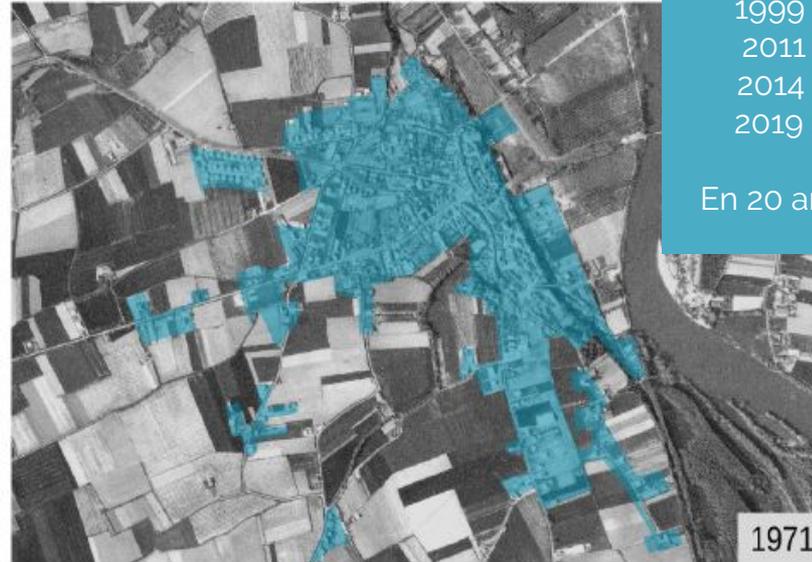


# Croissance de l'enveloppe urbaine: un étalement urbain important

Verdun s/ Garonne :

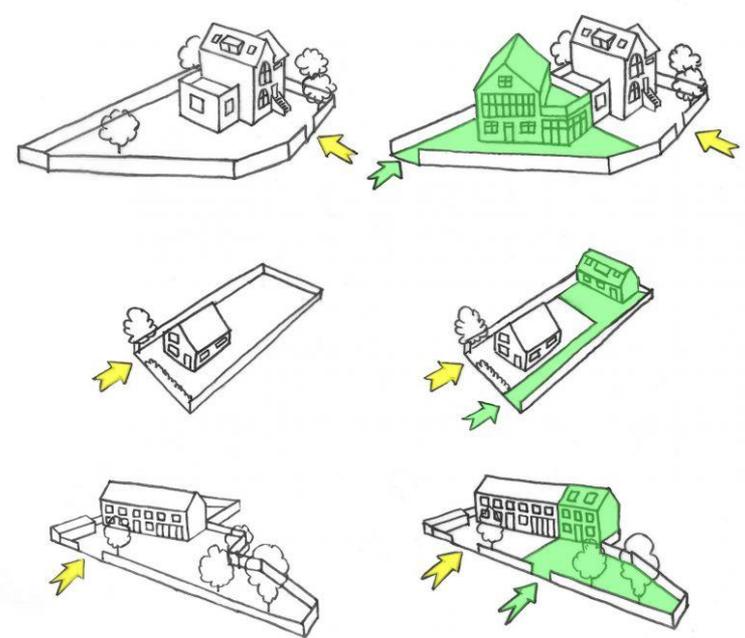
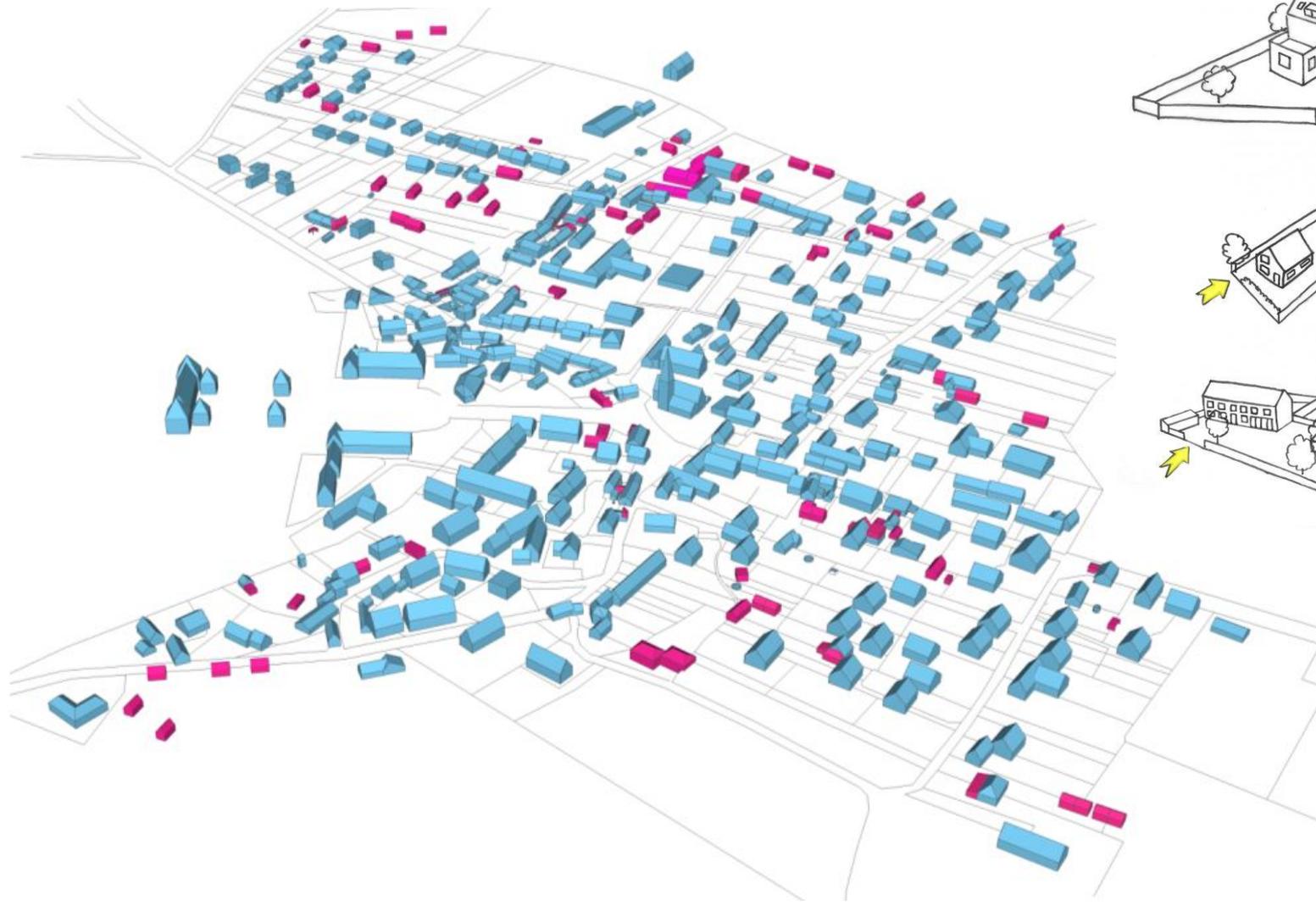
1999 : 3 067 habitants  
2011 : 4 317 habitants  
2014 : 4 730 habitants  
2019 : 4 900 habitants

En 20 ans, +1800 habitants



# Qu'est-ce que la démarche BIMBY?

Build In My BackYard - Construire dans mon jardin



# Pourquoi ?

## Pour la commune:

- maîtriser l'étalement urbain et limiter les déplacements
- préserver les terres agricoles
- rentabiliser les réseaux (eau potable, viaire, assainissement)
- favoriser la filière économique locale

## Pour les habitants:

- permettre aux propriétaires de valoriser leurs biens et répondre à leurs besoins de **parcours résidentiel**
- permettre l'**accession à la propriété à petit prix**



# Contenu de l'étude BIMBY

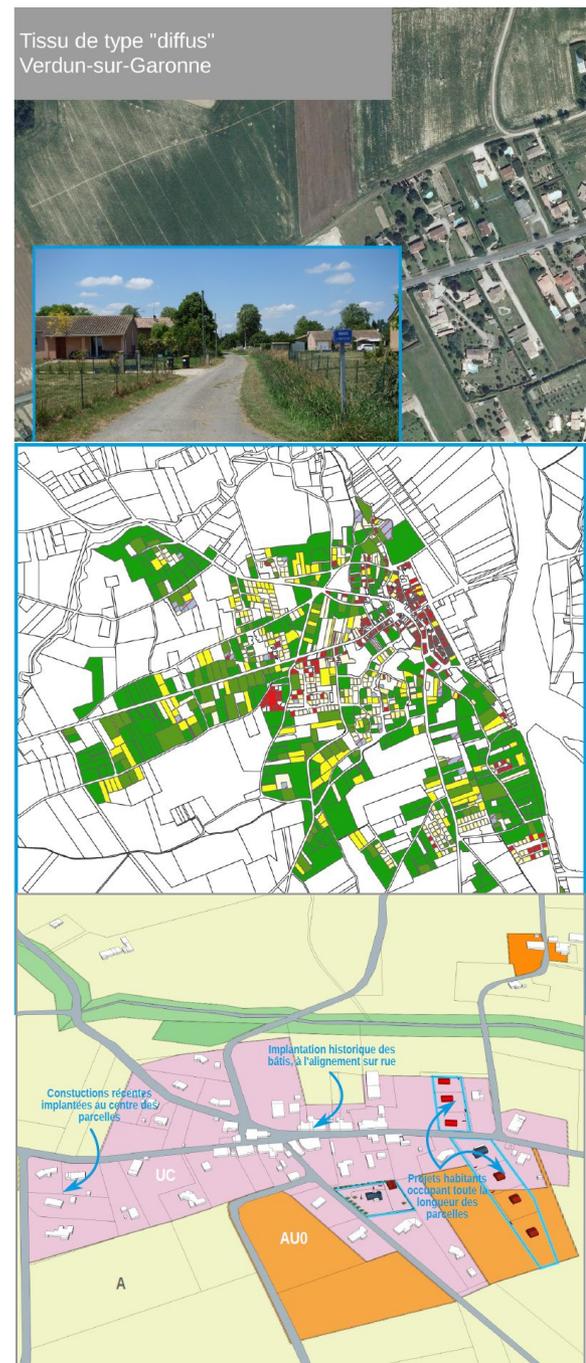
## 1) Analyse

- urbaine et paysagère : *typologie des tissus, éléments paysagers intéressants,...*
- des divisions spontanées depuis 2006
- immobilière

## 2) Évaluation du potentiel

- gisement morphologique
- gisement réglementaire
- résultats de la consultation des habitants

## 3) Pistes pour le futur PLU



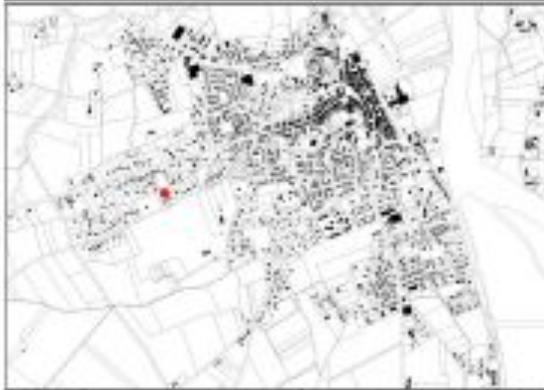
# Résultats de l'étude

- Analyse urbaine et paysagère



- Analyse des procédures de transformation
  - règlement très permissif
  - **42 procédures de densification douce** entre 2006 et 2015
  - > **94 logements**, soit 1/3 des logements construits sur la période



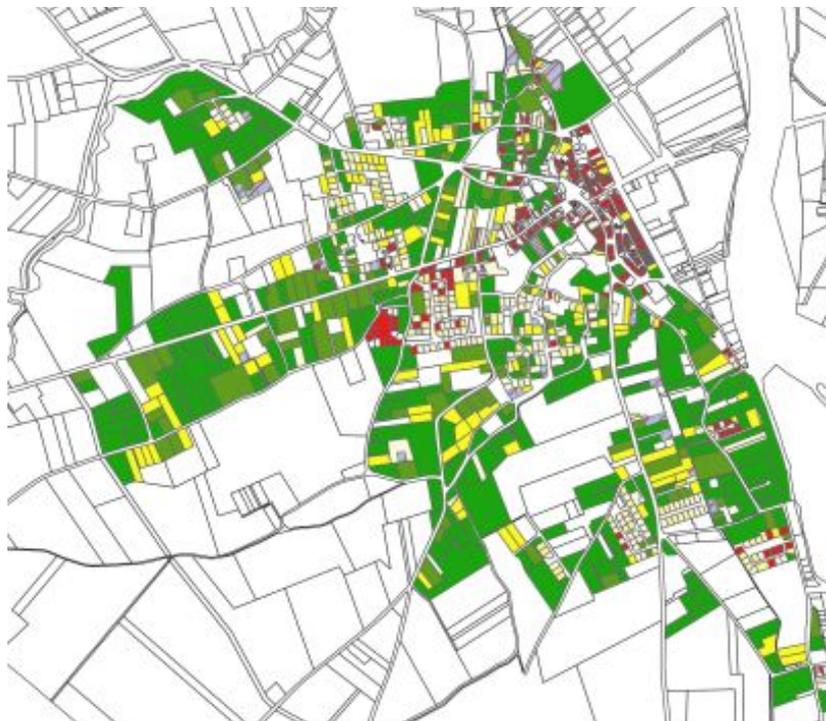


- **Analyse immobilière**

2 produits manquants :

- les **terrains à bâtir**
- les maisons de surface **100-150 m<sup>2</sup>**

- **Étude du gisement**



# LES ENTRETIENS avec les habitants

# La MÉTHODE d'entretien



...un entretien gratuit  
avec un architecte



...une heure de  
discussion  
individuelle



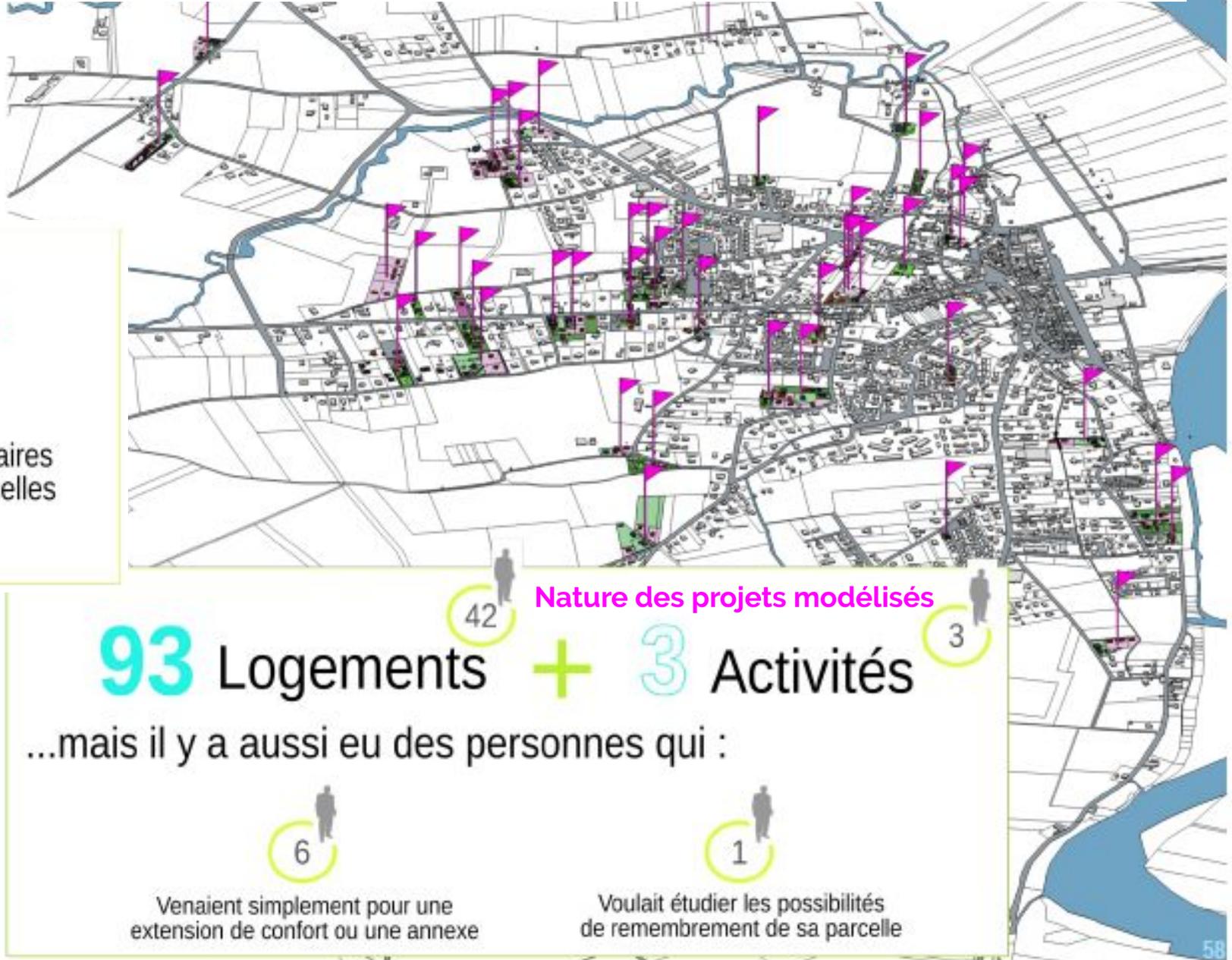
...un logiciel interactif  
de modélisation 3d



...un contexte de réflexion  
libre (sans règles)

# Entretiens avec les habitants

## Les résultats de la concertation



47 Entretiens

soit 3% des propriétaires de maisons individuelles

42 Nature des projets modélisés + 3 Activités

**93** Logements + **3** Activités

...mais il y a aussi eu des personnes qui :

6

Venaient simplement pour une extension de confort ou une annexe

1

Voulait étudier les possibilités de remembrement de sa parcelle



# Bilan des entretiens

Un fort potentiel de création de logements en densification douce, à relativement court terme.

 47 entretiens soit **3%** des propriétaires de maisons individuelles

**93** Logements <sup>42</sup> + **3** Activités <sup>3</sup>  
dont **66** <sup>37</sup> logements en densification douce

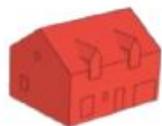
PLU actuel =  
55 nouveaux  
logements/an.

Maisons < 70m<sup>2</sup>



**6%**

Maisons  
> 70m<sup>2</sup> et <110m<sup>2</sup>



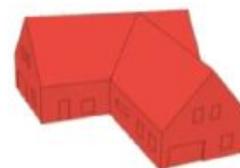
**76%**

Maisons  
> 110m<sup>2</sup> et <150m<sup>2</sup>



**6%**

Maisons >150m<sup>2</sup>

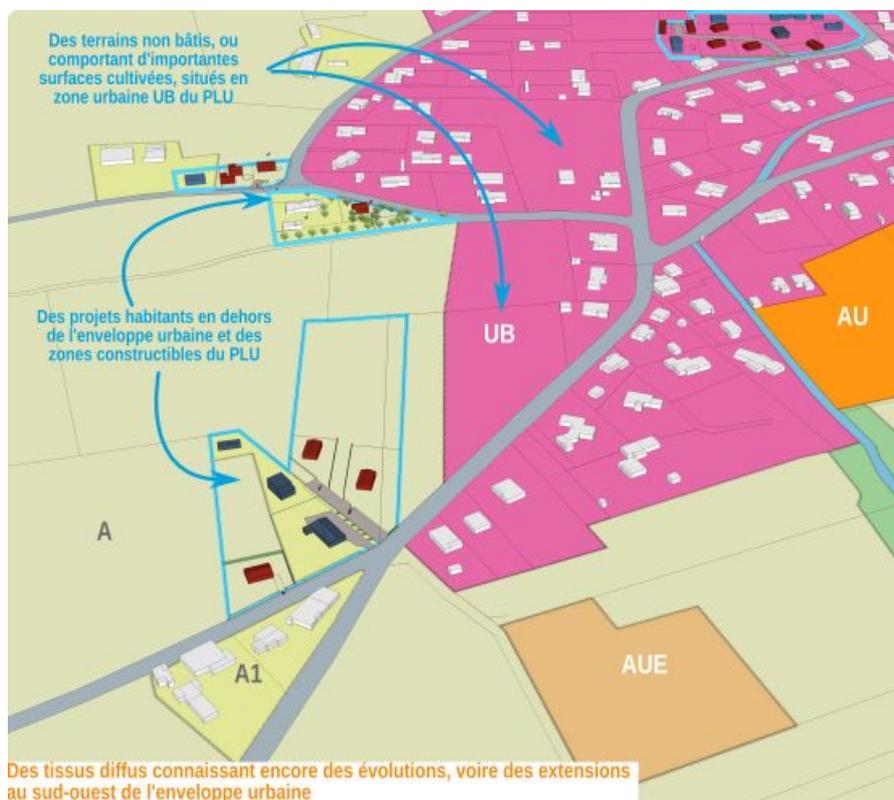


**12%**



**68%** projettent de créer un ou des logement(s) dans les 5 ans à venir, **24%** entre 5 et 10 ans, **8%** à plus de 10 ans

- Pistes et questions réglementaires
  - nécessité de bien **définir l'enveloppe urbaine** dans le futur PLU

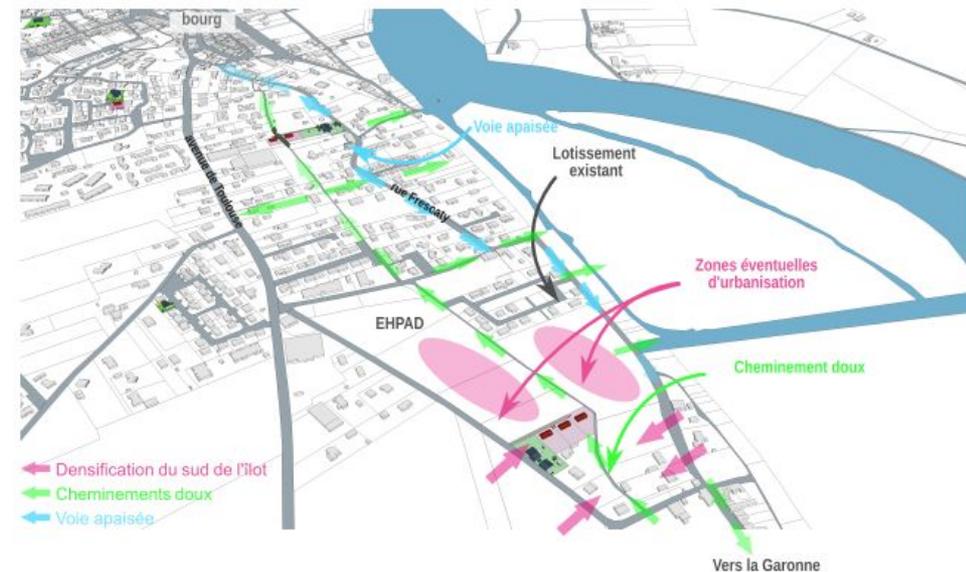


- des questions sur la **mixité fonctionnelle**, sur la volonté ou pas de préserver les formes urbaines existantes

- préserver une **taille de jardin minimum** et fonctionnelle
- encourager la **mutualisation des accès** ; pour permettre la **construction en second rideau**
- des pistes de réflexion pour de  **futures OAP** sur certains îlots



↑  
Densification  
des franges



Création d'un réseau de déplacements apaisés, dans le cadre de projets d'urbanisation

# Les suites de l'étude BIMBY

- **Pour la collectivité :**

- **révision du Plan Local d'Urbanisme** (en cours)

- > PLUi Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne

- **Pour la DDT :**

- expérience capitalisée en interne DDT dans un guide vers une densité acceptable

- valorisation de la démarche auprès des partenaires (collectivités, BE,...) : plaquette, forum des élus,...

# Mise en œuvre de la démarche BIMBY Verdun-sur-Garonne

Aurélie Corbineau, Maire de Verdun-sur-Garonne [aurelie.corbineau@gmail.com](mailto:aurelie.corbineau@gmail.com) 06 64 39 82 16

