

PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

25 juin 2018 – Ferrières-en-Gâtinais

Atelier participatif sur l'Habitat – « Habiter un territoire »

Mme LEFEVRE du bureau d'études ECMO conclut la matinée d'ateliers en interrogeant les rapporteurs de chaque table afin d'avoir les retours des participants sur les 3 ateliers.

Environ 30 personnes ont pu participer à cet atelier.

Participants :

- Voir liste de présent en annexe

Atelier 1 – Notion de densité et de qualité urbaine/rurale

- ✓ *Qu'est-ce qui fait la DENSITE ? (Implantation, hauteur etc...)*
- ✓ *Qu'est-ce qui fait la QUALITE de la densité ? (Architecture, espaces verts – individuels/collectifs).*
- ✓ *Pourquoi l'augmentation de la densité est un phénomène naturel ou social (puis porté par le législateur) observé ? (Limitation de la consommation de l'espace, coût du foncier, vie sociale etc...).*

GRP 1 (travail sur GRISSELLES)

La **densité** peut être observée grâce à une **emprise au sol verticale ou horizontale** (lotissement ou collectif). La **qualité** peut être vue **en fonction des années et des espaces verts.**

GRP 2 – (travail sur CORBEILLES)

La **densité** est liée **à l'offre et à la demande mais également liée au foncier.**

Elle peut être liée à **l'histoire du bourg**, car ce dernier évolue et s'étoffe de par les **activités et les commerces** qui se développent. Il y a également les notions de **logements sociaux (quota à respecter)**, puis l'évolution des lotissements, avec une différence qui est observable : les surfaces évoluent selon les époques et des divisions ont pu également être faites faisant évoluer la densité au sein même du lotissement. La densité est aussi liée aux **limites séparatives et à l'implantation des constructions par rapport à celles-ci ainsi qu'au développement des réseaux, l'assainissement** par exemple.

Il est fait remarquer que les extensions correspondent à des ventes de terrains agricoles.

La **qualité** de la densité est également appréciée en fonction de **l'accès aux services publics et espaces verts.**

GRP3 – (travail sur PREFONTAINES)

La **densité** dépend de **l'implantation et de la taille parcelle.** La **qualité** dépendra quant à elle de l'architecture, des espaces collectifs qui sont présents.

Il est également remarqué que les habitudes de consommation ont évoluées : dans les années 1970 et 1980 les terrains étaient de grandes superficies or ce n'est pas toujours le cas aujourd'hui.

GRP 4 (travail sur FERRIERES)

La **densité** est différenciée entre **celle des lotissements, du centre bourg.** **L'emprise au sol** permet également de faire une densité et enfin les **réseaux.**

La **qualité** de la densité se fera autour de **l'architecture, des matériaux utilisés, des espaces verts associés, et si l'habitat est aéré.**

Il est également fait la corrélation avec la migration démographique, la présence des **services publics, et des emplois.**

Mme LEFEVRE conclut ce premier échange en résumant : les espaces verts et les espaces collectifs, gages de qualités sont prégnants dans l'observation des groupes. Ainsi les élus devront donc réfléchir à cette question dans le développement des quartiers existants et nouveaux quartiers, puisque le centre-bourg ressort comme un gage de qualité ;

Ensuite une question ressort : Quelle est l'action de la collectivité sur l'aspect architectural du centre- bourg ?

Atelier 2 – morphologie urbaine

✓ *Quels sont les avantages et les inconvénients de chaque morphologie ?*

GRP 1

Le territoire est diversifié mais il ressort une **particularité sur Dordives, Ferrières et Corbeilles où l'emprise du tissu urbain est importante.**

Les points mis en avant sont la concentration d'espaces verts qui apporte une qualité de vie, **la mobilité et les transports (nombreux hameaux à desservir pour les écoles et les services publics), les emplois et l'économie de proximité** qui n'est pas toujours présente au sein du territoire et enfin **l'entretien des réseaux et de la voirie** qui peut sembler coûteux pour les morphologies tentaculaires et en tâches d'huile.

Ferrières est considérée comme une commune étant entre deux typologies : urbaine et rurale

Les seules communes véritablement urbaines sont Dordives et Fontenay, avec la présence d'une gare et 2 départementales.

GRP 2

La concentration de services, d'emplois et des réseaux est mise en avant pour qualifier l'avantage de la morphologie concentrique. L'inconvénient mis en avant est les **nuisances sonores** que cela engendre.

Pour la morphologie en taches d'huile et linéaire, l'inconvénient est de ne pas avoir de centre de vie. La problématique de l'extension des réseaux est également abordée.

GRP 3

La morphologie concentrique permet d'avoir un regroupement des réseaux et des voiries mais cela engendre des nuisances diverses.

La morphologie en taches d'huile peut s'observer sur Ferrières avec un réseau viaire plus important, et permet plus de tranquillité. Le caractère aéré semble être un point positif mais engendre un éloignement des services ou autres et un coût financier important pour le déploiement des réseaux.

Concernant la morphologie linéaire, l'inconvénient premier est le bruit (axe routier et ferroviaire).

GRP 4

La morphologie concentrique permet d'avoir une présence de réseau, des services à la population mais l'inconvénient serait que l'espace semble peu aéré. Elle est la plus optimale pour les investissements des réseaux mais la densité ne semble pas toujours être compatible avec les besoins de la population.

Il doit être trouvé un compromis entre l'optimisation des dépenses et les besoins. **Il doit être proposé des services (mobilité, commerces, ...)**. Il doit être trouvé un équilibre entre les espaces publics/privés afin d'avoir des espaces plus aérés.

Atelier 3 : ENJEUX

- ✓ ***Quels sont enjeux pour demain en fonction des besoins différencié des populations ?***

GRP 1 (travail sur PREFONTAINES)

Il a été compliqué de trouver une réponse à toutes les catégories d'habitats. Le point significatif est celui de la **proximité d'un professionnel de santé** mais en règle générale le besoin est l'accès aux services proximité depuis le domicile, **la mobilité** est donc également primordiale.

GRP 2 (travail sur GRISSELLES)

L'accès à l'emploi semble être primordial pour les jeunes couples avec enfants à l'avenir. Il en va de même pour l'accès à un **centre attractif** avec des espaces verts et des liaisons douces. **Pour les personnes âgées**, la question de l'accueil dans un pôle plus grand sera à poser pour faciliter l'accès soins ou à d'autres services.

GRP 3 (travail sur FERRIERES)

Il ressort un besoin **de mixité sociale** : personnes âgées, couples, jeunes enfants.

Il a été observé une problématique **d'accès au centre et aux services de proximité pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.**

Il faudrait donc mettre en adéquation les besoins de la population et les services existants. Des réserves foncières seront donc peut-être nécessaires.

GRP4 (travail sur CORBEILLES)

Le plus important est **d'éviter le développement de communes dortoir.** La mixité semble importante.

Un **accueil particulier doit se développer pour une catégorie de la population** (EHPAD (Établissement Hospitalier d'Accueil de la Dépendance), PMR (Personne à Mobilité Réduite), ...) mais la question doit se faire sur l'ensemble du territoire intercommunal. Des studios par exemple sont nécessaires pour les personnes les plus isolées.

Les écoles restent le pivot du développement de la population.

Les problèmes de transports et de mobilité sont à prendre en compte dans le développement ainsi **que l'accès au numérique.** Le télétravail est une forme d'emploi qui est amené à évoluer, la réflexion doit donc se faire.

L'accessibilité de la voirie semble également importante pour les personnes à mobilité réduite. Enfin, les **espaces verts et de loisirs, ainsi que les équipements sportifs** doivent être développés.

Atelier 4

Pour conclure, Mme LEFEVRE explique que globalement il ressort de cet atelier :

- **La réflexion sur l'habitat ne peut se faire sans la mise en parallèle avec d'autres thématiques** (équipements et services). Il faut également mettre en corrélation **la capacité d'investissement des communes ou de l'intercommunalité** avec la politique de développement de l'habitat.
- Toutes les formes d'habitat correspondent à une diversité de catégories de population, ainsi comment le territoire de la Communauté de Communes des Quatre Vallées va-t-il se positionner pour accéder à cette mixité et à cette diversité ?