|  |  |
| --- | --- |
| PLUi de la Communauté des Communes Giennoises  13 décembre 2018  **COTECH – Outils réglementaires spécifique Ville de Gien** |  |

Mr LAURENT indique que cette réunion permet d’établir une discussion globale sur les outils spécifiques qui peuvent être mis en place pour la ville de Gien.

Mme LEFEVRE explique qu’il est intéressant de travailler plus spécifiquement sur Gien étant donné qu’elle constitue la ville centre et accueillera dans les années futures la majeure partie de la population de l’intercommunalité.

Enjeux des prochaines années :

* Zones économiques. Les spécificités de la zone de la Bosserie seront traitées lors de la réunion de janvier.
* Habitat : requalification du centre-ville avec l’action cœur de ville ainsi que le secteur de Bel-air.

L’objectif est de recentrer un maximum de population sur la ville centre pour réduire les déplacements et optimiser les équipements existants.

* Commerces : Les élus devront se positionner sur la définition des zones de centralités en faisant attention de ne pas déséquilibrer la centralité existante qu’est le cœur de ville de Gien.
* Secteur mixte de la Gare

Mme LEFEVRE explique que sur des villes de la taille de celle de Gien, il sera compliqué de se concentrer sur deux centralités sans les concurrencer entre elles.

1. **OAP par secteur / quartier**

GEOMEXPERT fera des suggestions aux élus suite aux choix qui seront réalisés.

Ces périmètres, s’ils sont validés seront inscrits sur le zonage. Ces OAP ont pour objectifs de cristalliser des choix politique sur des secteurs précis. Ainsi, les futurs projets seront obligés d’être en compatibilité avec ces OAP.

**OAP - Cœur de ville :**

L’OAP donnera des conditions de maintien des caractéristiques définies. Elle permettra d’assoir un programme de volonté politiques d’amélioration de l’existant ou d’aménagement.

**OAP - Polyclinique :**

L’idée sur ce secteur est de prévoir des directives sur les déplacements et de maitriser les éventuelles divisons parcellaires à venir.

**OPA - Bel Air :**

Ici il est envisagé d’accompagner la future entrée de ville ou plutôt la périphérie, comme l‘indiquent les élus.

Ce quartier aura un impact fort sur le paysage, l’insertion dans l’existant doit être un enjeu majeur.

1. **OAP – zone AU**

Mme LEFEVRE présente l’OAP Bel-Air et le schéma de principe lié.

Les élus devront se positionner sur leur volonté d’accueillir et/ou non des équipements ou commerces au sein du secteur aussi que sur la typologie des logements.

Pour rappel, le schéma est de principe et les futurs projets devront s’exprimer en termes de compatibilité avec les OAP.

Suites aux remarques de Mr Hidas, sur la gestion des eaux pluviales, Mme LEFEVRE explique que les eaux pluviales des lots devront se gérer à la parcelle. Quant à la gestion des eaux de voiries, elles devront être gérées en bassin. Ce dernier devra être de qualité, paysager et non bâché. Il permettra d’être un espace de vie.

Les élus indiquent que ces terrains ne sont pas perméables. Mme LEFEVRE explique que l‘étude de sol qui déterminera le choix à faire. Mme PEYNOT explique qu’à proximité un lotissement récent a permis d’installer une canalisation qui se déverse dans un bassin plus loin.

Une autre zone AU est en projet sur Gien, elle sera évoqué lors de la prochaine réunion.

1. **Servitudes de projet**

Pour justifier une servitude, un projet doit être défini.

La servitude donne un droit de délaissement au propriétaire, il peut ainsi mettre en demeure la commune d’acquérir son terrain. La commune a 1 an pour se positionner, si elle ne prend pas la décision d’acheter, la servitude s’annule.

GEOMEXPERT propose aux élus une servitudes de projet sur le quartier Gare. Il est expliqué que le périmètre est une proposition à adapter par les élus.

Mme LEFEVRE explique qu’il faut voir cet outil comme un facilitateur d’amélioration du secteur. La revalorisation de la gare et les investissements engagés permettra au quartier de prendre de la valeur.

1. **Secteurs au titre du R151-34 3°**

Cet outil permet la délivrance d’autorisations d’urbanisme mais à condition qu’il y ait démolition. Il peut être mis en place dans le cas des friches par exemple, la Polyclinique. Ce type d’outils doit être ciblé à la parcelle et au bâtiment.

Néanmoins, la démolition étant couteuse, cet outil pourrait freiner des investisseurs.

1. **Emplacements réservés pour des équipements**

Les emplacements réservés donnent également le droit de délaissement.

La proposition du bureau d’études se situe sur des cœurs d’ilots en centre-ville. L’idée étant de permettre d’ajouter du stationnement en cœur d’ilots pour désengorger le centre-ville. Le périmètre de ces emplacements réservés, s’ils sont choisis, devront être discutés avec l’ABF.

1. **Mixité fonctionnelle**

La mixité est un principe qui envisage de mêler le commerce et l’habitation, entre autres.

Mme LEEVRE rappelle que le code de l’urbanisme prévoit 5 destinations au PLUi.

Ainsi, l’outil peut être de 3 possibilités :

* Sur une unité foncière, il est possible de mixer les fonctions. Par exemple, il est possible d’imposer une superficie de plancher destinée à autre chose que de l’habitat. Cela implique d’accompagner l’aménageur pour être facilitateur et de l’aider à trouver un commerce potentiel.
* Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages, avec un rez-de-chaussée réservé au commerce.
* Identifier et délimiter périmètres pour développer une diversité commerciale. Cet outil permet de cibler les commerces de proximité.

Mme LEFEVRE explique que le problème de Gien c’est la dispersion des flux, de nombreux équipements étant au Nord et non en centre-ville. Il a été observé que si les équipements sont en centre-ville, les habitants fréquente plus les commerces du centre car à proximité. De plus, elle ajoute que la position de l’enfant a été occulté depuis de nombreuses années dans le centre-ville. Or il faut le prendre en compte pour permettre de redynamiser les centres-villes par les jeunes ménages.

L’objectif du remembrement en volume est expliqué. Le détail de sa mise en place sera prévu en janvier. Il est possible ainsi de :

* Recréer des volumes commerciaux plus grand
* Créer des appartements plus grands

1. **Mixité sociale**

Questions : peut-on bloquer les marchands de sommeil ? Mme LEFEVRE explique que l’acquisition, foncière est un des outils pour prendre en main certains ilots. L’emplacement réservé peut affiner la volonté d’acquérir.

Pour les ventes actuelles, l’outil des déclarations d’intention d’aliéner (DIA) permet de se porter acquéreur via le droit de préemption. Or l’achat représente un cout non négligeable pour les communes.

Concernant la rue Bernard Palissy, Mme LEFEVRE explique que le plus important politiquement est de faire revenir des habitants pour permettre la réimplantation des commerces.

Les élus se questionnent sur un ilot qui est en vente et dont l’achat du bien doit être décidé.

1. **Droit de préemption commercial**

Cet outil est indépendant du PLUi mais il est intéressant pour les commerces vacants.

Les loyers commerciaux sont souvent très élevés. Ainsi, si la commune est propriétaire des fonds, elle peut fixer des loyers modérés pour permettre la préservation des commerces et le réinvestissement de la vacance.

Mr BOULEAU explique, qu’au regard de la prise de compétence « commerces », le droit de préemption restera communal.

Mme LEFEVRE indique aux élus que l’acquisition de commerces ne suffit pas à elle seule pour contrebalancer la vacance. Un animateur de centre-ville permet de développer une nouvelle dynamique en étant l’interlocuteur unique des commerces au quotidien.

**Conclusion**

Les élus devront travailler sur les outils grâce aux plans fournis par GEOMEXPERT afin de déterminer lesquels sont mis en place. Il est rappelé aux élus, qu’il n’y a aucune obligation de mise en place de ces outils de la part des élus.

Les questions pourront être envoyées à Mme PEYNOT, GEOMEXPERT répondra aux élus.

Mme LEFEVRE explique qu’il est prévu après trois réunions spécifiques sur la ville de Gien, dont une réunion de synthèse avec les référents PLUi pour qu’ils puissent comprendre les outils qui auront été mis en place.

Mme LEFEVRE suggère une réunion publique spécifique sur la ville de Gien selon les choix politiques qui vont être effectués.

**Les superficies des zones et périmètres proposés seront communiquées aux élus.**