


COMMUNE DE GIVET

	<b>Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme</b>
	<b>RÉSUMÉ NON TECHNIQUE</b>

**PHASE DE MISE À DISPOSITION DU DOSSIER AUPRÈS DU  
PUBLIC**

*PROJET DE PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER DE PLU FINALISÉ LE 12 JUILLET 2021*

*Vu pour être mis à la disposition du  
public durant un mois.*

*Cachet de la Mairie et signature du Maire :*

*M. Robert ITUCCI*

Document initial :

Approuvé le : 22.04.1977

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
03.09.2014		24.04.2017	<i>(droit commun)</i>		



## SOMMAIRE

1.	<i>Objets de cette procédure de modification simplifiée du PLU</i>	2
2.	<i>Nature et justifications des adaptations apportées au PLU</i>	2
3.	<i>Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre de la procédure sur l'environnement</i>	5
4.	<i>Suivi des effets de la modification simplifiée du PLU</i>	6

# 1. OBJETS DE CETTE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Par délibération du 12 décembre 2017, partiellement modifiée par délibération du 20 décembre 2018, le conseil municipal de Givet a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, portant sur les cinq objets suivants :

- 1) Revoir le zonage des terrains annexes du terrain de football du stade DECLEF qui ne sont plus utilisés, afin de permettre l'éventuelle extension des bâtiments artisanaux et/ou commerciaux de la zone.
- 2) Rendre impossible pendant un délai de 7 ans la transformation en logements des activités commerciales, artisanales et tertiaires au sein du périmètre dit de « centralité » en centre-ville de Givet,
- 3) Revoir la règle d'implantation des abris de jardin pour faciliter leur entretien,
- 4) Revoir le classement actuel de parcelles accueillant des habitations et intégrées à la zone d'activités UZ, rue des Trois Fourchettes,
- 5) Profiter de la mise en œuvre de cette procédure pour reclasser en zone urbaine UB la tranche 1 du lotissement Bon Secours (travaux de viabilisation du site aujourd'hui réalisés).

**Pour le point n°5**, il a été jugé au final préférable de différer cette intégration en zone urbaine UB lors d'une autre procédure de P.L.U., en considérant que :

- la commercialisation des lots est déjà en cours sur la base du règlement en vigueur de la zone à urbaniser 1AU,
- cette tranche 1 du quartier n'est pas à ce jour bâtie dans son entièreté.

En l'état, le reclassement en zone UB ne relève pas à ce jour d'une urgence ou d'un besoin d'adaptation réglementaire particulier.

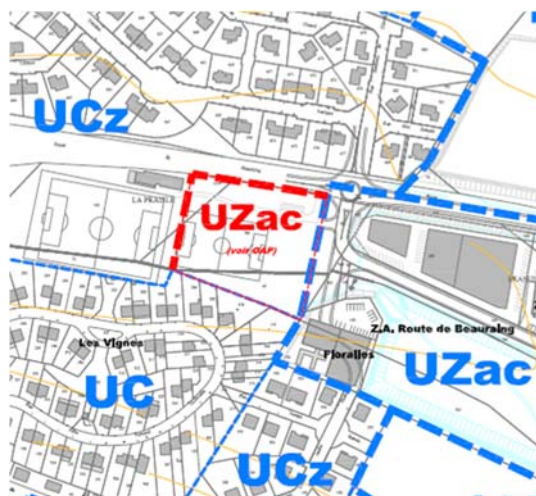
## 2. NATURE ET JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APPORTEES AU PLU

### 2.1. RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE UZAC DU TERRAIN STABILISE DECLEF

Le classement actuel du terrain stabilisé en zone urbaine UCz du PLU ne permet pas en l'état d'accueillir des bâtiments à usage d'activités, car ce classement vise une occupation « habitats sous forme majoritaire d'opération d'ensembles ».

La municipalité de Givet souhaite l'intégration du stade non utilisé à la zone urbaine riveraine dite « UZac », sur une superficie totale approchée de 9200 m<sup>2</sup>. Il s'agit de la zone d'activités communale de la route de Beauraing, comprenant déjà des commerces, artisans et services divers.

PLAN APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE



▲ Source : extrait du projet de modification du PLU de Givet

RAPPEL DÉNOMINATION DES ZONES	
<b>Zones urbaines</b>	
<b>UA</b>	Zone Urbaine mixte Centres anciens du Petit Givet et du Grand Givet, emprise bâtie du Fort de Charlemont (dite "Charles Quint")
<b>UB</b>	Zone Urbaine mixte Extensions urbaines proches des centres anciens.
<b>UC</b>	Zone Urbaine mixte : Extensions urbaines périphériques sous forme majoritairement d'opérations d'ensemble.
<b>UZ</b>	Zone d'activités économiques : P.A.Co.G., Z.A. communale de la route de Beauraing, Centre aquatique, Zone commerciale).
<b>Zones à urbaniser</b>	
<b>1AU</b>	Zone à urbaniser à court terme
<b>2AU</b>	Zone à urbaniser à long terme
<b>Zones agricoles et zones naturelles</b>	
<b>A</b>	Zone Agricole
<b>N</b>	Zone Naturelle et Forestière

Cette réintégration se base sur les constats suivants :

- a) Le terrain de football en stabilisé n'est plus utilisé par le Club de Football.
- b) La partie herbeuse sert, très rarement de terrain de jeux pour quelques adolescents. La Ville a le projet de créer un city stade à proximité pour les accueillir confortablement.
- c) Il arrive que des gens du voyage s'y installent sauvagement, alors qu'il existe sur le territoire de Givet une aire d'accueil prévue à cet effet.

En conclusion, la municipalité souhaite aujourd'hui faire évoluer les dispositions règlementaires liées à ce secteur communal, les objectifs poursuivis étant les suivants :

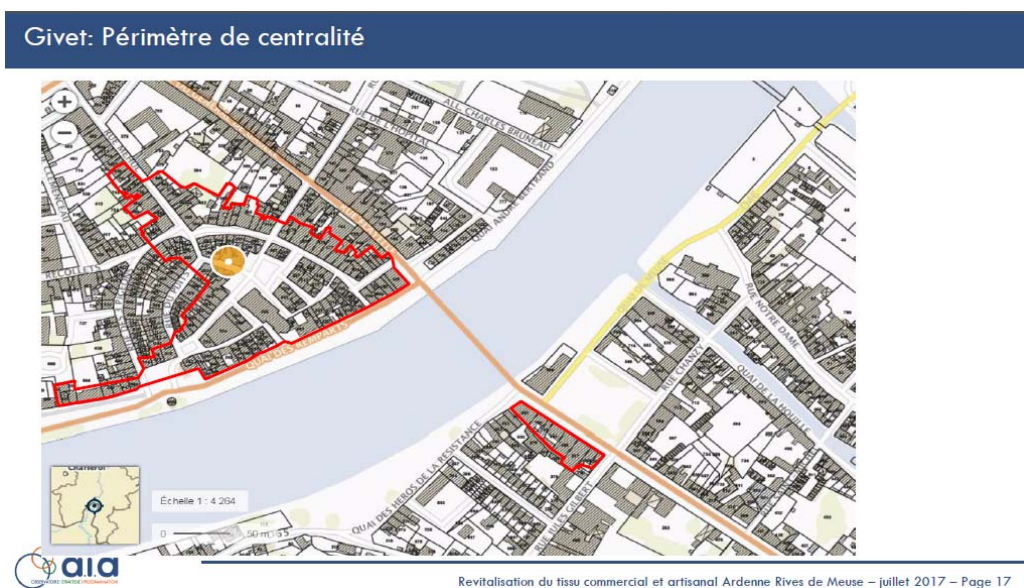
- 1) Permettre la construction de bâtiments qui complèteraient l'offre existante à proximité : Il y a une forte demande des propriétaires exploitants des bâtiments voisins de la zone d'activités communale pour acheter de nouveaux terrains. Par ailleurs, la recherche de terrains commerciaux à bâtir route de Beauraing reste forte.
- 2) Prendre en compte les habitations riveraines, tant pour préserver le cheminement piéton actuel, que pour intégrer une zone tampon les protégeant, et en limitant la hauteur des bâtiments à construire.

**Des règles complémentaires à celles déjà établies pour la zone urbaine globale UZ sont ainsi édictées dans l'emprise des terrains reclassés en zone UZac.** Elles sont listées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et un rappel à ces OAP est indiqué sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

## 2.2. PRESERVATION DES « LINEAIRES MARCHANDS » EN CENTRE-VILLE

Une étude sur la revitalisation du tissu commercial et artisanal du territoire d'Ardenne Rives de Meuse a été réalisée en 2017, et plus particulièrement dans ses bourgs-centres, à savoir Givet, Fumay, Revin, et les deux Vireux.

Elle débouche sur la délimitation de **périmètre dit de centralité (ou de sauvegarde)**, et vise la mise en place de moyens de redynamisation des centres bourgs concernés.



Le périmètre de centralité (multi-site) défini à Givet est intégré au PLU, avec un report sur le plan de zonage n°4B5. Ce périmètre de centralité vient « s'ajouter » à celui du périmètre inchangé de la zone urbaine UA du PLU, qui couvre quant à elle les centres anciens givetois.

Le règlement écrit prévoit la règle suivante, qui s'applique uniquement dans le périmètre de sauvegarde des linéaires marchands de l'hyper-centre Givetois :

*« Dès la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU, le changement de destination en logements des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou tertiaires ne peut avoir lieu pendant un délai de 7 ans à compter de leur cessation d'activités commerciales, artisanales ou tertiaires ».*

Cette adaptation réglementaire souhaitée **ne remet pas en cause** :

- **la mixité globale des fonctions souhaitées par le P.L.U. en vigueur**, car cette interdiction de changement de destination est seulement ciblée aux linéaires commerciaux situés au sein du périmètre de sauvegarde.
- **les orientations du projet politique défini par la commune à travers son PLU révisé en 2014 (P.A.D.D.), qui prévoit** :
  - . de renforcer l'attractivité des commerces du centre-ville,
  - . de poursuivre la diversification de l'offre de produits, commerces et de services de proximité compatible avec **le maintien de l'équipement commercial du centre-ville**.

Cette démarche volontaire fait l'objet d'un acte fort du projet de territoire de la Communauté de Communes, avec pour objectifs de :

- recentrer l'offre commerciale afin de donner plus de visibilité
- éviter la dilution de l'offre et limiter le poids de la vacance commerciale
- prioriser géographiquement l'implantation de porteurs de projets
- gérer et optimiser les flux
- créer un véritable lieu de vie, identifié et partagé.

### 2.3. IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDINS

L'assouplissement réglementaire souhaité par la municipalité intervient suite aux problématiques soulevées pour l'entretien des abris de jardins, lorsqu'ils sont implantés en limites séparatives.

Après analyse, le règlement du P.L.U. en vigueur prévoit déjà des implantations différentes « aux règles de base » pour les annexes (dont font partie les abris de jardin) :

- en zones urbaines UB et UC,
- en zone à urbaniser 1AU.

Seul le règlement écrit du PLU est concerné par des modifications.

Afin de clarifier la règle, la municipalité souhaite que soient mentionnés explicitement les abris de jardins dans les articles concernés. La zone urbaine UA étant régulièrement visée par la problématique susvisée, le règlement est complété pour faire mention également des abris de jardins.

### 2.4. PRISE EN COMPTE D'HABITATIONS ET D'ACQUISITIONS FONCIERES COMMUNALES LE LONG DE LA RUE DES TROIS FOURCHETTES

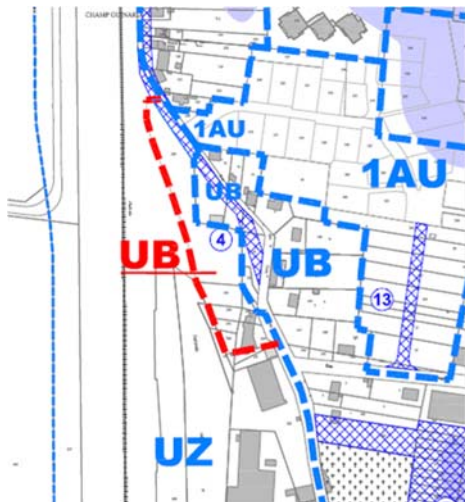
Des constructions à usage d'habitations et leurs annexes sont implantées le long de la rue des Trois Fourchettes. Anciennement rattachées aux activités riveraines, elles sont aujourd'hui occupées par des tiers.

Courant 2017, des propriétaires se sont manifestés auprès de la municipalité pour apprécier les possibilités de changement de destination d'une construction existante (garage) en faveur de l'habitat. Les dispositions réglementaires en vigueur ne permettent pas la réalisation de ce projet car les terrains sont englobés dans la zone à vocation d'activités UZ du Plan Local d'Urbanisme.

Les parcelles privées BE n°255 et AW n°149 se voient aussi reclassées en zone UB, afin d'éviter une « enclave résiduelle de zone UZ », au sein d'un front bâti existant et futur le long de la rue des Trois Fourchettes. Il s'agit essentiellement d'une zone de jardins, pour certains en friche, et faisant face à un front bâti d'habitations.

Ce reclassement en zone UB entraîne l'intégration dans cette même zone des parcelles riveraines BE 255 et AW 149, et de la parcelle communale AW 289 pour rationaliser la bande d'habitat le long de cette rue et éviter de former une « enclave de zone d'activités UZ »

#### PLAN APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE



▲ Source : extrait du projet de modification du PLU de Givet

RAPPEL DÉNOMINATION DES ZONES	
<b>Zones urbaines</b>	
<b>UA</b>	<b>Zone Urbaine mixte</b> Centres anciens du Pâdi Givet et du Grand Givet, emprise bâtie du Fort de Charlemont (dite "Charles Quint")
<b>UB</b>	<b>Zone Urbaine mixte</b> Extensions urbaines proches des centres anciens.
<b>UC</b>	<b>Zone Urbaine mixte</b> : Extensions urbaines périphériques sous forme majoritairement d'opérations d'ensemble.
<b>UZ</b>	<b>Zone d'activités économiques</b> : P.A.Co.G., Z.A. communale de la route de Beauraing, Centre aqualudique, Zone commerciale).
<b>Zones à urbaniser</b>	
<b>1AU</b>	Zone à urbaniser à court terme
<b>2AU</b>	Zone à urbaniser à long terme
<b>Zones agricoles et zones naturelles</b>	
<b>A</b>	Zone Agricole
<b>N</b>	Zone Naturelle et Forestière

En conclusion, la municipalité souhaite profiter de la mise en œuvre de cette procédure pour :

- reclasser la « poche d'habitat » existante dans la zone urbaine UB riveraine (les constructions et leurs jardins attenants),
- homogénéiser la réglementation de son ensemble foncier riveraine de cette poche d'habitat en élargissant de façon mesurée les limites de la zone urbaine UB (cf. plan page précédente).

#### Pour la rue des trois Fourchettes :

- favoriser le maintien des ménages givetois et la réhabilitation de constructions existantes au cœur de la zone urbanisée,
- permettre la gestion courante des bâtiments existants et leur extension limitée.

## 3. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

La mise en œuvre de cette procédure de modification simplifiée du PLU présente des incidences négligeables sur l'environnement car ces zones sont des zones urbaines qui ne sont pas en zone naturelles ni agricole.

- Pour autant des incidences ont été relevés sur les milieux naturels concernant les zones humides pour le secteur du stade :

Le Parc Naturel Régional des Ardennes a réalisé la délimitation des zones humides au niveau du secteur de « la Praise » le 16 novembre 2018.

Un rapport a été ensuite adressé à la commune de Givet sur les parcelles cadastrées AN 786, 61 et 720 pour partie. Il est annexé dans sa globalité au présent rapport de présentation. Celle-ci n'étant pas évitée par la municipalité, elle fait l'objet de mesures compensatoires. Le 23 décembre 2020, la commune de Givet a conclu un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans avec le Conservatoire d'Espaces Naturels de Champagne-Ardenne (CENCA). Ce bail court à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2020 et il porte sur 4 parcelles situées au lieudit « Mont des Parisiens », sur une surface cadastrale totale de 9ha 21a 99ca en nature de sapinière : section AV n°3, 4, 5 et 115.

**À travers ce bail, le CENCA s'est engagé auprès de la Ville de Givet à restaurer cette friche en zone humide mésohygrophile.**

**Les travaux auront lieu pas avant fin 2022 voire 2023** (source : *Conservatoire d'espaces naturels de Champagne-Ardenne*).

**La commune de Givet n'occulte pas pour autant les sensibilités environnementales relevées.** L'autre enjeu le plus fort identifié porte sur le risque naturel d'inondations.

Le secteur de l'hyper-centre est compris en zone bleue (risque modéré) et rouge (risque fort) du PPRI « Meuse aval » actuellement en vigueur.

Or, le PPRI « Meuse aval » est actuellement en cours de révision, son approbation devant intervenir d'ici fin 2021. Pour information, dans ce document, en cours de construction, la zone a été identifiée en zone bleu clair et bleu foncée et dans une zone d'arrière digue.

**Des projets développés le cas échéant dans la zone inondable devront respecter le Plan de Prévention des Risques d'inondations (P.P.R.i.). C'est le cas pour des projets situés dans le périmètre de sauvegarde des commerces de l'hyper-centre givetois.**

**Les adaptations réglementaires apportées au PLU de Givet vont aussi se conjuguer avec les autres obligations auxquelles les porteurs de projet devront répondre** : respect du Plan de Prévention des Risques inondations, prise en compte de mesures de prévention contre les pollutions chroniques et accidentelles vis-à-vis de la ressource en eau souterraine, respect des servitudes d'utilités publiques.

## 4. SUIVI DES EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Un dispositif de suivi des effets sur l'environnement de cette procédure de révision simplifiée du PLU est proposé et détaillé dans le rapport de présentation environnemental (pièce n°1A). Ce dispositif est proportionné à l'objet de cette procédure, et il pourra à l'avenir, le cas échéant, être complété et/ou modifié.