



**PRÉFET  
DES ARDENNES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

MAIRIE de GIVET  
COURRIER *A. PAQUET*

du 03 JAN. 2022

N° *23*

Direction départementale des territoires

Service logement et urbanisme

Unité planification et aménagement

Affaire suivie par : Axelle Kamir

Tel : 03 51 16 51 38

@ : [axelle.kamir@ardennes.gouv.fr](mailto:axelle.kamir@ardennes.gouv.fr)

Charleville-Mézières, le 31 DEC. 2021

Le Préfet

à

Monsieur le Maire  
Mairie de Givet  
Place Carnot  
08600 GIVET

Objet : avis de l'État / modification simplifiée du plan local d'urbanisme de GIVET

Vous m'avez communiqué pour avis, le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Givet le 14 octobre 2021. Prescrite le 17 décembre 2017, celle-ci porte sur plusieurs objets :

- la conversion en zone d'activité du stade Declef ;
- la préservation des linéaires marchands ;
- l'implantation des abris de jardin ;
- la conversion en zone résidentielle du secteur des trois fourchettes.

### 1 ) Conversion en zone d'activité du stade Declef

Le rapport de présentation, page 5, rappelle que le secteur est classé actuellement en zone UCz correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Famenne. Le règlement écrit en vigueur issu du PLU approuvé le 3 septembre 2014 précise que peuvent être autorisées sous conditions « dans le secteur UCz : Toute construction ou occupation du sol traitée en référence au programme des équipements publics et aux orientations complémentaires d'urbanisme du dossier de réalisation de ZAC », bien que la ZAC ne soit pas annexée au PLU. Le dossier de réalisation de la ZAC de la Famenne du 10 juillet 1985 prévoit que les occupations et utilisations du sol admises sont : « les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de services, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ».

Par principe, les dispositions de ZAC se substituent à celles du document d'urbanisme, sauf actes supprimant la ZAC ou constatant l'achèvement de la zone. Celle-ci reste donc opposable.

Sur le fond, un bassin d'orage a été créé (voir page 37 du rapport de présentation) dans le cadre de la réalisation d'une zone d'activité le long de la RD 949. Le stade Declef et son terrain stabilisé constituent une zone de surverse en cas de pluies exceptionnelles. À cet effet, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du projet de modification

simplifiée de PLU prévoient la « préservation d'une zone non urbanisée permettant l'écoulement des eaux en cas de débordement du bassin d'orage communal lors d'épisodes pluvieux exceptionnels (respect du principe prévu dans l'arrêté préfectoral d'autorisation n°2011-310 du 9 juin 2011) ».

Cette zone est matérialisée par une emprise schématique par l'OAP graphique. Il n'est pas possible de s'assurer de la proportionnalité aux enjeux du secteur de cette mesure d'évitement (proposée à la page 42 du rapport de présentation), en effet, l'emprise non urbanisée reste « à définir précisément en phase opérationnelle », ce qui démontre une insuffisance de l'évaluation environnementale.

**Je vous demande de justifier plus précisément quantitativement le besoin en surface non constructible nécessaire pour que celle-ci joue correctement son rôle de surverse.**

L'évaluation environnementale conclut à la réalisation de mesures compensatoires à l'imperméabilisation projetée du stade alors même qu'elle a identifié des enjeux « moyens » en matière de zone humide sur le secteur du stade (voir page 41). Pour rappel, les mesures compensatoires ne doivent être employées qu'en dernier recours en cas d'absence d'alternative à la réalisation du projet. Aucune alternative au projet d'extension des zones d'activités pour une emprise de 4 500 m<sup>2</sup> n'est exposée par le rapport de présentation. Le PLU en vigueur, dispose, par exemple, de 20,20 ha de zones 1AUz (voir page 23 du rapport de présentation).

**L'évaluation environnementale présente des incohérences et des insuffisances dans la mise en œuvre de sa séquence éviter / réduire / compenser.**

L'évaluation environnementale conclut à des enjeux « moyens » en matière de zone humide sur le secteur (voir tableau page 41) alors même que « Les sondages pédologiques ont révélé la présence d'un sol présentant des traces d'hydromorphie dès les premiers centimètres. Ceci indique la présence d'une zone humide ». En cohérence avec les enjeux identifiés dans le rapport de présentation, le règlement écrit et l'OAP devront prévoir les dispositions permettant de fixer des règles opposables au projet permettant de préserver la zone humide de façon proportionnée.

Le secteur UZa du stade Declef est traité par une OAP (facultative en zone urbanisée) en page 9. Très succincte, elle indique que les projets « devront prendre en compte les cinq dispositions suivantes :

- le « maintien d'une liaison piétonne vers le(s) quartier(s) d'habitat riverain (Les Vignes) » : l'OAP graphique devrait la faire figurer.
- le « maintien d'une desserte routière du stade Declef et ses annexes » ; ce point est essentiel, car il s'agit du seul accès existant : l'OAP graphique devrait explicitement matérialiser cette desserte.
- la « hauteur des bâtiments limitée à 5 m (en tout point) » : cette règle ne trouve pas sa justification dans le rapport de présentation. Elle ne peut être fixée par une OAP dans un rapport de compatibilité.
- la « création d'une zone tampon de 10 m avec les habitations riveraines ».
- Et la « préservation d'une zone non urbanisée permettant l'écoulement des eaux » : cf paragraphe ci-dessus relatif à l'évaluation environnementale.

**L'OAP graphique doit être précisée des éléments mentionnés aux cinq points qui précèdent.**

**Au regard des éléments soulevés relatifs à la gestion des eaux et des différents manques ou imprécisions qui précèdent je suis dans l'impossibilité d'émettre un avis favorable sur la conversion en zone d'activité du stade Declef. Il appartient à la maîtrise d'ouvrage de compléter le dossier en conséquence.**

S'agissant de la nature des activités qui seront développées au sein de la zone, il conviendra d'être attentif à ce qu'elles n'entrent pas en concurrence avec celles présentes en centre-ville et avec le projet de revitalisation défini par l'ORT.

## 2 ) Préservation des linéaires marchands

La délimitation du périmètre de centralité vient compléter les actions de la commune de Givet en faveur de la revitalisation des centres bourg. Elle s'est engagée avec la Communauté de communes Ardennes Rives de Meuse dans une opération de revitalisation des territoires. Ce périmètre de centralité, avec le droit de préemption institué par la commune donnera des moyens opérationnels à la commune de Givet pour maîtriser son dynamisme économique.

**Ce point n'appelle pas de remarque de ma part.**

## 3 ) Implantation des abris de jardin

**Ce point n'appelle pas de remarque de ma part.**

## 4 ) Conversion en zone résidentielle du secteur des trois fourchettes

Le projet de modification simplifiée du PLU vise à basculer des parcelles riveraines à la voie ferrée de zone UZ à vocation d'activités en zone UB à vocation résidentielle.

Les modifications régularisent la situation pour des habitations existantes et bâties sur les parcelles BE n°293, 294, 295, 296 et 186 pour une superficie totale approchée de 1 600 m<sup>2</sup>.

Elle vise également à classer en zone UB les parcelles privées BE n°255 et AW n°149, occupées par des jardins, pour certains en friche, afin d'éviter une « enclave résiduelle de zone UZ ».

Par ailleurs, la commune souhaite, par le biais de cette modification convertir également 5 000 m<sup>2</sup> (parcelle AW n°289 qu'elle a acquise) pour agrandir le quartier résidentiel du « bon secours » en cours d'aménagement. Or cette parcelle, ainsi que la parcelle AW n°149 et une partie de la parcelle BE n°294, sont grevées par la servitude T1 relative aux voies ferrées. L'évaluation environnementale constate la présence de la servitude (page 39 du rapport de présentation) sans traiter ses impacts sur le projet.

En outre, la parcelle AW n°289 actuellement à l'état de friche est occupée par des bâtis en ruine et des remblais. Les anciennes photographies aériennes montrent que les parcelles BE n°255 et AW n°149 ont également eu une vocation ferroviaire. En raison de leur état, de la situation historique sous la propriété du gestionnaire des voies ferrées et de la présence de la servitude T1, la commune **doit assurer l'absence de pollution des sols par une étude ciblée à la parcelle avant de planifier toute urbanisation à vocation résidentielle.** Les impacts environnementaux pour la population à venir doivent être connus, identifiés et le PLU doit en prendre acte pour édicter les règles de nature à assurer la santé et la qualité de vie des résidents sur le secteur des trois fourchettes.

L'évaluation environnementale devra être complétée (page 35) au chapitre « approche liée à la pollution des sols » pour ce secteur.

**J'émetts en conséquence un avis favorable quant au reclassement des parcelles bâties BE n°293, 294, 295, 296 et 186 en zone UB.**

**Le diagnostic de la situation des parcelles BE n°255 AW n°149 et 289 au regard d'une potentielle pollution doit d'être précisé au document, tout comme l'impact de la servitude T1. Ces éléments manquant, je ne peux émettre un avis favorable quant au classement en zone UB de ces parcelles. Par ailleurs, l'hypothèse de la réouverture de la voie ferrée Ginet-Dinant doit être intégrée dans les réflexions (nuisances potentielles).**

Le présent avis de l'État doit figurer au dossier de modification simplifiée du PLU mis à disposition du public dans la poursuite de la procédure définie à l'article L 153-47 du Code de l'urbanisme.

Le Préfet,

