



Département des Ardennes

VILLE DE GIVET

Place Carnot

08600 – GIVET



03.24.42.69.71

Télécopie 03.24.42.02.44

<http://www.givet.fr>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Givet, le 24 février 2022

à

Monsieur le Préfet des Ardennes  
Direction Départementale des Territoires  
Service Logement et Urbanisme  
Unité Planification et Aménagement  
1, place de la Préfecture  
BP 60002  
08005 Charleville-Mézières Cedex

N/ REF : RI / JB n° 23

Objet : Avis de l'Etat / modification simplifiée du PLU de Givet

A l'attention de Madame Axelle Kamir

Monsieur le Préfet,

Par lettre du 31 décembre 2021, vous nous avez remis votre avis sur notre projet de modification simplifiée de notre PLU. Je viens, par le présent courrier, vous apporter nos réponses à vos observations.

### 1-Conversion en zone d'activité du Stade Decléf

1-1- Besoin en surface non constructible nécessaire pour que celle-ci puisse jouer correctement son rôle de surverse

1-1-1

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 Decléf 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

copies:

ew

DP

Mme Luguckiewicz.

ehmo.

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.**

### Réponse :

Comme indiqué dans le rapport de présentation, les terrains concernés par le changement de classement servent à évacuer le trop plein du bassin d'orage en cas de fortes pluies.

Il faut rappeler que ce projet a été présenté le 24 juin 2020 à la Directrice Départementale de la DDT. Celle-ci était accompagnée de ses collaborateurs, Mme Brayer Mankor, MM. Peronne, Houdinet et Genard. Le projet n'a suscité aucune remarque de leur part, si ce n'est la nécessité d'un « petit porter à connaissance sur le projet ».

Ainsi donc, la zone matérialisée en page 9 de l'OAP répond à cette demande, en reprenant le constat du fonctionnement de l'écoulement de cette surverse lors d'un épisode pluvieux préalable à l'établissement du dossier. Plus précisément, la surface non constructible découlant de ce constat est de 3 300 m<sup>2</sup> environ (soit une bande d'une largeur allant de 45m à 10m dans le sens des écoulements), ne laissant qu'une surface constructible de 4 500 m<sup>2</sup> environ, comme indiqué en page 42/85 du rappel de présentation.

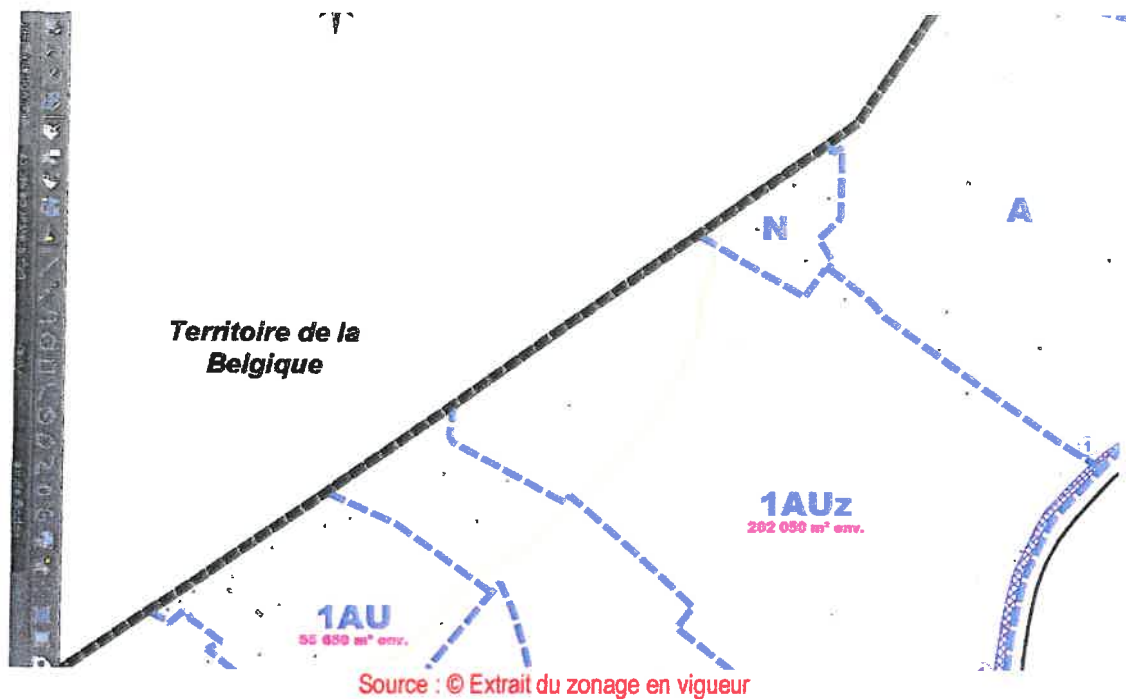
De ce fait, nous ne jugeons pas nécessaire de justifier plus précisément le besoin en surface non constructible lié à l'existence de cette surverse.

1-1-2 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.**

### Réponse :

Effectivement le PLU en vigueur dispose de 20,20 ha de zones 1AUz. Toutefois, ces 20,20 ha de zones 1AUz ne sont rien d'autre que les terrains fléchés pour l'extension future du Parc d'Activités Communautaire de Givet, comme on le voit sur le schéma ci-dessous



Ces terrains ne sont pas utilisables en l'état car non viabilisés.

Le motif du choix communal des terrains, objets de la présente modification, pour en faire une extension de la zone d'activités communale de la route de Beauraing est qu'il y a une forte demande d'investisseurs pour acquérir ces terrains à cet endroit précis et pas d'autres terrains ailleurs. En effet, ils sont voisins d'une zone commerciale à très fort potentiel d'attractivité marchande, avec une excellente visibilité depuis cet axe routier très fréquenté. Il était donc impossible de présenter une alternative ailleurs à ces investisseurs. C'est pour cela que la commune a choisi de réduire l'impact sur la zone humide, grâce aux 3 300 m<sup>2</sup> de terrains non constructibles cités plus haut, et de compenser le reste par la restauration d'une zone humide au lieudit « Mont des Parisiens », par convention avec le CENCA, comme indiqué en page 42/85 du rapport de présentation.

### 1-1-3

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.

### Réponse :

Les OAP telles que définies à ce jour ne nous apparaissent pas succinctes, en ce sens qu'elles posent bien les principes d'aménagement retenus pour le secteur UZac.

Concernant la hauteur des bâtiments limitée à 5 m, le rapport de présentation mentionne en pages 8/85 et 42/85 les objectifs poursuivis par la commune en la matière, à savoir la prise en compte des habitations riveraines, et la maîtrise des impacts sur le paysage en lien avec la charte du PNRA (page 71/85).

Les terrains concernés sont des terrains communaux. Il est absolument évident que la Ville, avant de les vendre :

- 1) s'assurera du maintien de la liaison piétonne entre l'habitat riverain et la route de Beauraing,
- 2) maintiendra la desserte routière du stade Declef,
- 3) limitera à 5 m la hauteur des bâtiments qui seront construits,
- 4) conservera une zone tampon de 10 m avec les habitations riveraines, en lien avec le point 5 ci-dessous,
- 5) préservera la zone non urbanisée permettant l'écoulement des eaux, comme indiqué supra.

Nous n'avons pas, à ce stade, jugé nécessaire et obligatoire de préciser graphiquement ces engagements.

Quant à la nature des activités qui s'installeront sur ces terrains communaux, la Ville s'assurera, lors de la vente, qu'elles ne seront pas en concurrence avec le Centre Ville.

## 2- Préservation des linéaires marchands

Pas de remarque

## 3- Implantation des abris de jardin

Pas de remarque

## 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 Ginnet-Dinant doit être intégrée dans les réflexions (nuisances potentielles).**

### Réponse :

• La parcelle AW 289 a été acquise par la Ville à l'EPIC « SNCF Réseau » en 2016. En page 15 de l'acte de vente, il est indiqué :  
« Le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter, notamment, de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée. Il n'a jamais été exercé sur le bien et les terrains voisins d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, notamment celles visées par les articles L. 514-20 et suivants du Code de l'Environnement. »  
Il est donc inutile, à ce stade, de réaliser une étude ciblée sur cette parcelle.

• Les parcelles privées AW 149 et BE 255, sont des dépendances des parcelles privées BE 296 et BE 294, avec le même propriétaire. Accepter l'insertion de cette parcelle BE 296 en secteur UB emporte, selon nous, le classement de leurs dépendances dans le même secteur.

- L'hypothèse de la réouverture de la voie ferrée Givet-Dinant ne peut être intégrée dans les réflexions, puisque la Ville de Givet n'a aucune connaissance des conditions de cette réouverture.

Pour conclure, je souhaite un entretien avec vos services pour présenter nos réponses et échanger sur leur contenu, afin de savoir si elles vous paraissent suffisantes pour dissiper vos doutes sur notre projet.

Dans cette attente, veuillez recevoir, Monsieur le Préfet, l'assurance de mon plus profond respect.

*Le Maire*

**Robert ITUCCI**

