MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
N° 14734 * 04

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 19/12/2024
Dossier complet le : 19/12/2024
N° d'enregistrement : 2024-8530

1 Intitulé du projet

Création d'un Retail Park d'une surface de plancher d'environ 11 590 m² d'emprise au sol, comprenant 3 bâtiments devant accueillir des moyennes surfaces + réalisation d'une aire de stationnement d'environ 309 places dont 247 perméables

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination
FIRMAMENT GESTION

Raison sociale
FIRMAMENT GESTION

N° SIRET
8 0 0 5 5 4 9 8 2 0 0 0 1 0

Type de société (SA, SCI...)
SASU

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☑ Monsieur

Nom
VUILLET-PETITE

Prénom(s)
François

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
41 a) - Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus et 39. a) Travaux, constructions de plus de 10 000 m² de SDP ou emprise au sol.	Réalisation d'une aire de stationnement d'environ 309 emplacements, dont 247 seront perméables Construction d'un Retail Park d'environ 10 586 m² de surface de plancher et environ 11 590 m² d'emprise au sol

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☑ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☑ Oui ☐ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Aménagement d'un foncier en friche composé des parcelles cadastrées section BK n°63 et section BI n° 116, 117 et 118 en partie, représentant une surface projet d'environ 42 815 m² (à affiner après passage du géomètre) pour accueillir 3 bâtiments commerciaux, une aire de stationnement, les voies d'accès VL et PL et ses espaces verts.
Les 3 bâtiments commerciaux édifiés doivent accueillir 8 cellules commerciales et un restaurant, d'une surface de plancher globale d'environ 10 586 m² (Bât A = 7 281 m², Bât 2 = 263 m², Bât 3 = 3 040 m²) pour une emprise au sol d'environ 11 590 m².
L'aire de stationnement sera composée d'environ 309 places sur 4 217 m² (dont 247 perméables en pavés filtrant 100% drainants = environ 3 309 m²) et de voiries pour les véhicules légers représentant environ 4 4976 m².
Les zones de déchargements des marchandises (zones de circulation,/manoeuvre + Quais) se développeront sur environ 3 889 m².
Les espaces verts pleine terre représenteront environ 15 363 m², soit 35,9% du foncier et comprendront 417 arbres de haute tige et des plantations diversifiées.

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'attache à reprendre une partie de foncier anciennement occupé par l'usine Cokerill, friche industrielle depuis 1985 qui devait accueillir un projet de Village de Marques, opération identifiée et autorisée en 2017 puis abandonnée mi 2023 par le promoteur JMP - SAS L'Avesnoise.
Il assure la réalisation qualitative d'un Retail Park au sein d'un vaste pôle commercial majeur pour le territoire.
De ce fait, il va participer au développement d'une zone structurante d'activités commerciales, ce qui favorisera l'attractivité et le rayonnement du pôle à l'échelle de la région. En effet, l'implantation d'enseignes à forte notoriété et complémentaires du tissu existant favorisera la dynamique local et la satisfaction des consommateurs.
Au final, l'opération permet un aménagement du territoire cohérent avec la destination de la zone (aménagement d'un terrain laissé à l'abandon, intégrant des solutions durables redonnant vie à cet espace tout en favorisant la biodiversité et le bien-être des usagers) et soutien le développement économique local par la richesse des échanges économiques qu'il souhaite apporter.
De plus, le pétitionnaire s'attache à proposer un ensemble de haute qualité environnementale entre autre au travers d'un volet paysager conséquent et d'une recherche de certification BREEAM Very Good.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet est élaboré avec une volonté de continuité de volume et d'implantation avec le bâtiment voisin, tout en respectant les règles d'urbanisme. Les bâtiments seront implantés de manière à tenir compte de la topographie du site. Les parcelles déjà terrassées, mises à plat et "plateformées", lors du précédent projet de Village de Marque abandonné, serviront de support aux nouveaux bâtiments, ce qui, de ce fait, n'engendrera pas de terrassements importants.
Les travaux consisteront à :

1 - Construire 3 bâtiments d'activité poursuivant en partie la composition du volume du Retail voisin afin d'homogénéiser l'ensemble du site. Cette configuration a l'avantage de recréer une continuité d'alignement urbain.

2 - Aménager une aire de stationnement d'environ 309 places, dont 247 perméables, ainsi que des voiries VL permettant des déplacements fluides, des cheminements doux pour les piétons et vélos et des espaces de circulation + zones de déchargement pour les livraisons. Notons que ces voiries seront raccordées aux ouvrages existants sur le domaine public.

3 - Aménager les espaces non construits en espaces verts pleine terre comprenant 4 éléments qui composeront le paysage : La strate arborée (390 arbres de haute tige plantés et 27 conservés), les noues paysagères plantées (participant à l'optimisation de la gestion des eaux pluviales), les prairies et les haies. Les zones végétalisées représenteront environ 15 363 m², soit 35,9% du foncier. Ces aménagements permettront un développement durable et environnemental de haute qualité, favorisant un retour et une diversification de la biodiversité sur site.

4 - Développer des procédés constructifs en faveur de la réduction des consommations énergétiques : Isolation renforcée, installation de panneaux photovoltaïques en toiture, mise en place d'un système de gestion optimisé des eaux pluviales (noues plantées), utilisation de matériaux issus de l'éco-construction, systèmes de chauffage et d'éclairage économe en énergie (PAC, LED,...)... = Certification BREEAM Very Good

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Ouverture au public de 8 grandes et moyennes surfaces commerciales et d'un bâtiment de services d'une surface de plancher globale d'environ 10 586 m² et d'emprise au sol d'environ 11 590 m²
Situé en entrée Nord Est de la commune d'Haumont, dans le prolongement d'un Retail Park accueillant 6 moyennes surfaces à enseignes nationales, le site fait partie du pôle commercial majeur du territoire : Aushopping - Val de Sambre. Situé à proximité d'un axe structurant, la RN2, il bénéficie de voiries et d'ouvrages existants parfaitement dimensionnés permettant un accès aisé depuis l'ensemble des communes de sa zone d'attraction.
Le stationnement sera adapté, confortable et correspondra aux attentes actuelles tant des usagers de la voiture que des cyclistes et deux roues motorisés (8 places pour les PMR dont une équipée pour les véhicules électriques, 14 places pour la recharge des véhicules électriques, 12 places famille, 8 abris vélos avec bornes électriques et 78 places pour les motos).
Le site sera accessible de manière multimodale grâce aux aménagements doux existants (trottoirs, pistes cyclables le long de l'axe de desserte du site en direction du centre d'Hautmont et dans sa proximité) et à la proximité d'arrêts de bus parfaitement desservis (environ 300 m et 400 m).
L'augmentation du trafic n'est pas de nature à modifier les fonctionnements actuels, une grande majorité des clients étant déjà des usagers du pôle commercial.
Les magasins utiliseront des équipements limitant sa consommation énergétique et l'eau.
Ils géreront de manière optimale et mutualisée leurs déchets = 4 emplacements pour le compacteur et bennes à déchets en tri sélectif.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

ⓘ La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à Permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, portant sur des établissements recevant du public.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
SURFACE TERRAIN DE L'OPERATION	42 815 m²
EMPRISE AU SOL TOTALE - SURFACE DE PLANCHER	11 590 m² - 10 586 m²
SURFACE EXTERIEUR AIRES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT	8 715 m²
SURFACE DES ESPACES VERTS	15 363 m²
NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT	309

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : _____ Voie : Boulevard John Cockerill

Lieu-dit : _____

Localité : HAUTMONT

Code postal : 5 9 3 3 0 BP : _ _ _ Cedex : _ _

Coordonnées géographiques[1]

Long. : 0 3 ° 9 2 ' 7 4 " _ Lat. : 5 0 ° 2 5 ' 8 1 " _

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : _ _ ° _ _ ' _ _ " _ Lat. : _ _ ° _ _ ' _ _ " _

Point de d'arrivée : Long. : _ _ ° _ _ ' _ _ " _ Lat. : _ _ ° _ _ ' _ _ " _

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre - Zone 1AUE = Zone à urbaniser à vocation économique

ⓘ Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☑ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☑ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

Notons qu'un précédent projet, abandonné mi 2023, a obtenu un PC sur ce même emplacement, "Village de Marques" (avis favorable de la CDAC le 02/02/2017, de la CNAC le 11/05/2017 et PC délivré le 28/06/2017). Cette opération avait fait l'objet d'une étude d'impact environnementale. Le nouveau projet permet de diminuer l'emprise foncière de 44,3%, réduire la surface de plancher total (de 19 948 m² à 10 586 m²), de modifier la programmation en conformité avec les documents d'urbanisme (115 cellules de 50 à 450 m² (avec une majorité de magasin de 150 m² en moyenne, + 6 restaurants dans le village des Marques # 8 moyennes surfaces de plus de 300 m² dans le projet présenté + 1 service), de conserver un volet paysager de haute qualité... Au regard de ces éléments, le nouveau projet aura moins d'impact sur l'environnement, d'autant plus que le terrain a été dépollué et terrassé en 2021 et que le projet permettra une désartificialisation partielle.

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

ⓘ Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☑	
En zone de montagne ?	☐	☑	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☑	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☑	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☑	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☑	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☑	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☑	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☑	☐	Le Plan d'Exposition aux Risques Inondation (PERI) de la Sambre
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☑	☐	Approbation en date du 28 septembre 1993
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☑	Dépollution réalisée en 2021
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☑	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☑	
Dans un site inscrit ?	☐	☑	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☑	
D'un site classé ?	☐	☑	

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☑	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☑	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☑	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☑	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☑	☐	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☑	Au contraire, les aménagements paysagers mis en place favoriseront le développement d'une nouvelle biodiversité sur le site.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☑	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☑	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☑	Comme l'indiquait l'Etude d'Impact Environnementale initialement effectuée
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☑	Comme l'indiquait l'Etude d'Impact Environnementale initialement effectuée
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☑	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☑	☐	Le projet présenté sera largement moins impactant que le précédent Village de Marques. De ce fait, Les répercussions du projet sur le réseau viaire local resteront compatible avec un bon fonctionnement global, les impacts sur la fluidité du trafic seront marginaux, les réserves de capacité sur les ouvrages existants seront peu modifiées n'entraînant pas de saturation. Un étude de trafic sera jointe à la demande d'AEC pour valider cela.
	Est-il source de bruit ?	☑	☐	Impact limité : Organisation des livraisons adaptée + pas d'habitations proches + les équipements mis en place seront dotés d'isolations acoustiques
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☑	☐	L'éclairage de l'ensemble est conçu de manière à limiter les nuisances lumineuses. Les magasins et les aménagements ne sont pas éclairés en permanence.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☑	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☑	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☑	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☑	☐	Gestion des EP réfléchie pour impact marginal sur l'environnement et une gestion à la parcelle : Récupération, tamponnement, infiltration, Noue de récupération, bassin de rétention, débit limité...
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☑	☐	Les déchets d'activité seront gérés de manière mutualisée. Les enseignes mettront tout en oeuvre pour un traitement et une revalorisation prenant en compte le développement durable (tri sélectif, recyclage, contrat de gestion, revalorisation...
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☑	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☑ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☑ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Le projet présenté vise à réduire son empreinte environnementale tout en proposant une offre adaptée et complémentaire de l'existant. Il s'inscrit dans la reconversion d'un ancien site industriel représentant une dent creuse urbaine. Il améliore notablement la qualité du site par des aménagements réfléchis : Prise en considération des spécificités du site avec une volonté de développement de la biodiversité, mesures adaptées aux enjeux locaux en termes de gestion des eaux pluviales, des déchets, d'intégration dans son environnement..., prise en compte et traitement des possibles nuisances, dynamisation économique locale en réponse aux attentes des habitants et aux évolutions des modes de consommation...

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Le projet Village de Marques se développait sur un foncier de 76 841 m². Cette occupation foncière a été largement réduite.
En effet, le projet porté par la SASU Firmament Gestion, qui était initialement prévu sur une emprise de 47 947 m², est aujourd'hui présenté sur une emprise de 42 815 m², soit une réduction de l'occupation des sols de 44,3%, et ce afin, entre autre, de limiter son impact sur son environnement et de le rendre plus compact.
Les mesures permettant d'éviter ou de réduire les effets négatifs sont :

- Réduction de l'artificialisation du site, les espaces verts passant de 12 623 m² à 15 532 m² (+23% de surfaces non artificialisées)
- 80% des places de stationnement seront perméables participant à limiter l'imperméabilisation et à l'optimisation de la gestion des eaux pluviales,
- Le volet paysager sera hautement qualitatif sur environ 15 363 m² (36% de la surface foncière du projet), et comprendra des plantations variées (417 arbres de haute tige, plantes hélophytes, haies, prairies...) et aménagements (noues, bassins, mobiliers écologiques - nichoirs, pierriers...) favorisant une reconquête et un développement de la biodiversité sur un site qui ne propose actuellement que peu de valeur écologique.
- L'impact carbone du projet est réduit grâce notamment à l'isolation des magasins qui permet une performance énergétique supérieure à celle imposée par la réglementation Thermique RT2012 et des équipements performants (Panneaux photovoltaïques en toiture, PAC, éclairage LED...).

Toutes ces mesures feront l'objet d'un suivi régulier et des contrats seront signés pour l'entretien des espaces et aménagements mis en place.

7 Auto-évaluation (facultatif)

ⓘ Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le site a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale sur un projet plus vaste (Village de Marques) et plus impactant ayant obtenu une autorisation et une délivrance de PC. Le nouveau projet, qui reste intégré dans une zone d'activités structurante, sur un site sans intérêt environnemental particulier, va permettre d'assurer un aménagement qualitatif de l'espace disponible, modernisant l'offre commerciale et participant à la valorisation d'une friche industrielle. Les aménagements mis en place seront respectueux de l'environnement et favoriseront un développement durable : Espaces verts pleine terre de grande qualité et diversifiés facilitant une reconquête de la biodiversité, places perméables optimisant la gestion des EP, panneaux photovoltaïques en toiture, compacité d'ensemble,... Au final, ce nouvel équipement, sans impact majeur sur son environnement, s'attache à réduire les impacts du précédent projet tout en participant à la dynamique économique.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié**.	☑
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☑
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☑
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a),10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☑
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou petitionaire

ⓘ Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

	Objet	
1	- Les grandes lignes du projet (Historique, état actuel du site, présentation du projet) - Cartes et plans (Cadastre, Masse, Façades, organisation des surfaces, desserte multimodale) Environnement direct du site)	☐
2	- Informations sur l'environnement proche et documents d'urbanisme (Les activités agricoles, les zones d'habitats, les documents d'urbanisme - Effets du projet sur le trafic routier	☐
3	- Effets du projet sur l'environnement et la santé humaine (L'artificialisation des sols, les choix environnementaux, la gestion des eaux pluviales, les zonages de protection de la faune et de la flore, les risques	☐
4	- Autres annexes : Arrêté PC initial du Village de Marques	☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☐

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☐

Nom VUILLET-PETITF

Prénom FRANÇOIS

Qualité du signataire DGA

À REIMS

Fait le 18/12/2024

Signature du (des) demandeur(s)

SAS FIRMAMENT GESTION
14 Rue Clovis Blanchard
51100 REIMS

PROJET DE CRÉATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL SUR LA COMMUNE DE HAUTMONT

Pièces complémentaires du formulaire de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

FIRMAMENT GESTION SAS
14, rue Cliquot Blevarche
51 100 REIMS

Hautmont (59 330),
Boulevard John Cockerill

SOMMAIRE

PARTIE I : INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

A. Situation du projet. Page 4
B. Vues et photos du site du projet Page 8
C. Le projet Page 12

PARTIE II : CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

A. Plan des parcelles du projet Page 22
B. Plan masse et façades Page 23
C. Plan d'organisation sur la parcelle Page 27
D. Plan de la desserte du site en modes doux et transports collectifs Page 28
E. Plan des voies et aménagements routiers Page 31
F. Plan de l'environnement proche Page 34

PARTIE III : INFORMATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET AUX DOCUMENTS D'URBANISME

A. Les activités agricoles Page 36
B. Les zones d'habitat Page 37
C. Les documents d'urbanisme Page 39

PARTIE IV : EFFETS DU PROJET SUR LE TRAFIC ROUTIER

A. Evaluation des flux de déplacement Page 42

PARTIE IV : EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

A. L'artificialisation des sols
B. Les choix environnementaux Page 44
C. L'intégration paysagère du projet Page 46
D. La gestion des eaux pluviales Page 47
E. Cartographie des zones de protection de la faune et la flore Page 52
F. Identification des risques Page 54
Page 55

PARTIE VI : AUTRES ANNEXES

PARTIE I

INFORMATIONS RELATIVES

au projet

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

A. Situation du projet

1.Le territoire d'implantation

- La commune d'implantation

A l'échelle du territoire, la commune d'Hautmont est positionné au Sud Est du département du Nord. Elle est située à 5 km au Sud Ouest de Maubeuge, à 14 km de la frontière franco-belge, à 23 km au Sud de Mons, à 31 km au Sud Est de Valenciennes et à 64 km au Nord Est de Saint-Quentin, et est desservie principalement par la route nationale 2 qui permet la liaison entre la D649/Entrée Ouest de Maubeuge et Avesnes-sur-Helpe/Laon.

Ville du Hainaut français située dans la vallée de la Sambre, Hautmont a été durement frappée, depuis les années 1970, par la désindustrialisation et la crise de la sidérurgie du Nord-Pas-de-Calais.

Au 1er janvier 2024, Hautmont est catégorisée centre urbain intermédiaire, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de Maubeuge (partie française), une agglomération internationale regroupant 22 communes, dont elle est une commune de la banlieue. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Maubeuge (partie française), dont elle est une commune du pôle principal.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre qui représente 123 545 habitants répartis sur 43 communes.

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

A. Situation du projet

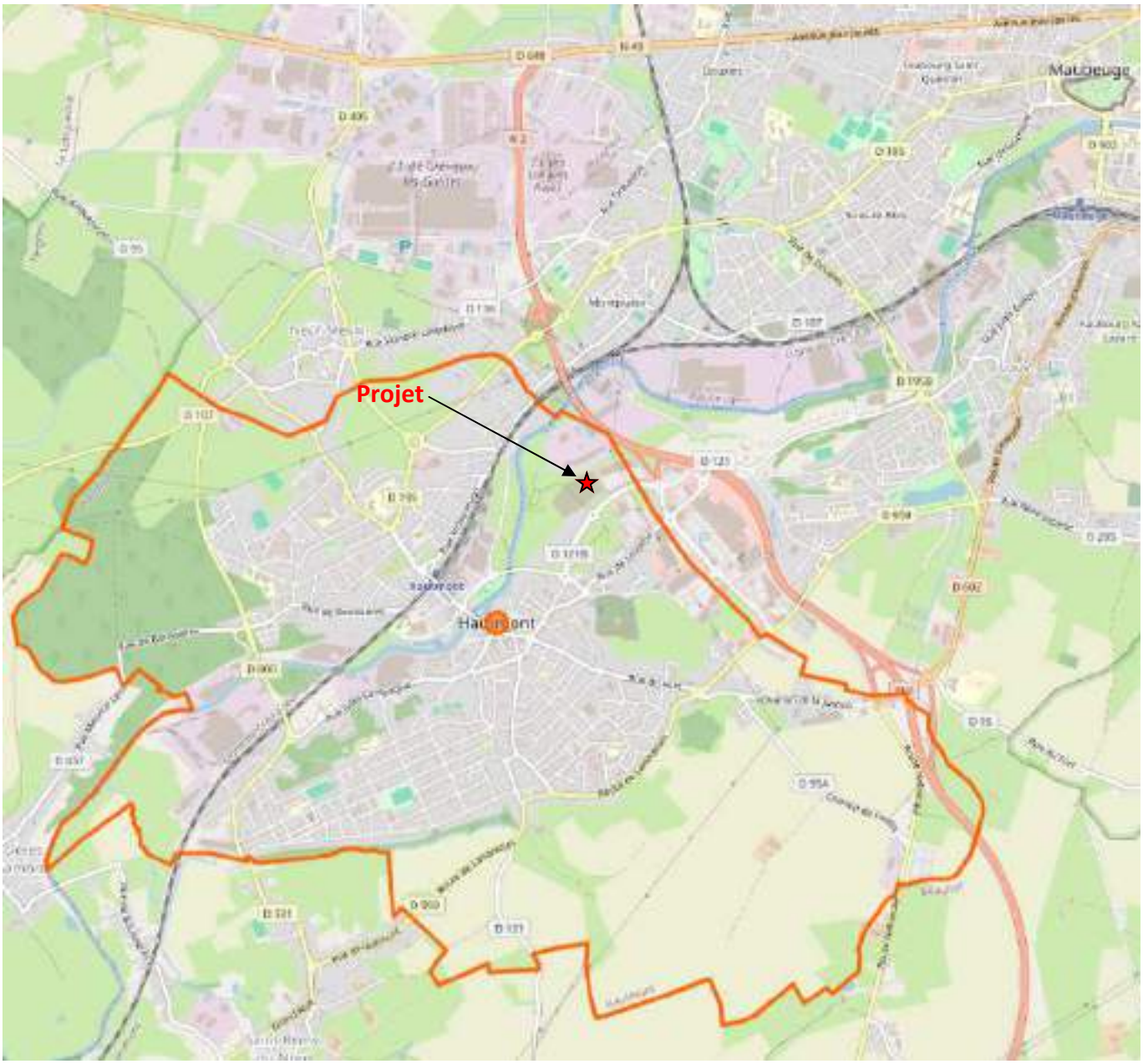
2.Localisation du projet.

- Adresse du projet

Le projet présenté est localisé en entrée Nord de la commune d'Hautmont, à proximité directe d'un axe structurant (RN2), au sein d'un environnement dédiés aux activités commerciales. En effet, le site est considéré comme faisant partie de l'offre satellite du « Centre Commercial Aushopping - Louvroil Val de Sambre », destination commerciale majeure proposant une offre diversifiée de commerces et services autour de la locomotive Auchan et d'enseignes à forte notoriété.

La situation géographique de cette zone, en limite communale Hautmont # Louvroil, et sa très bonne desserte, permettent une accessibilité aisée depuis les communes de son aire d'attraction et participent à son attractivité sur le territoire .

Plus précisément, le projet prend place en zone urbanisée, mitoyen d'un bâtiment accueillant les enseignes Intersport, Jour de Fête, Tom & Co, Magic Dépôt, Jysk et B&M (non réalisé par le pétitionnaire et sans liaison directe), sur un foncier en friche anciennement occupé par l'entreprise de métallurgie « Cockerill » (usine fermée en 1985).



I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

A. Situation du projet

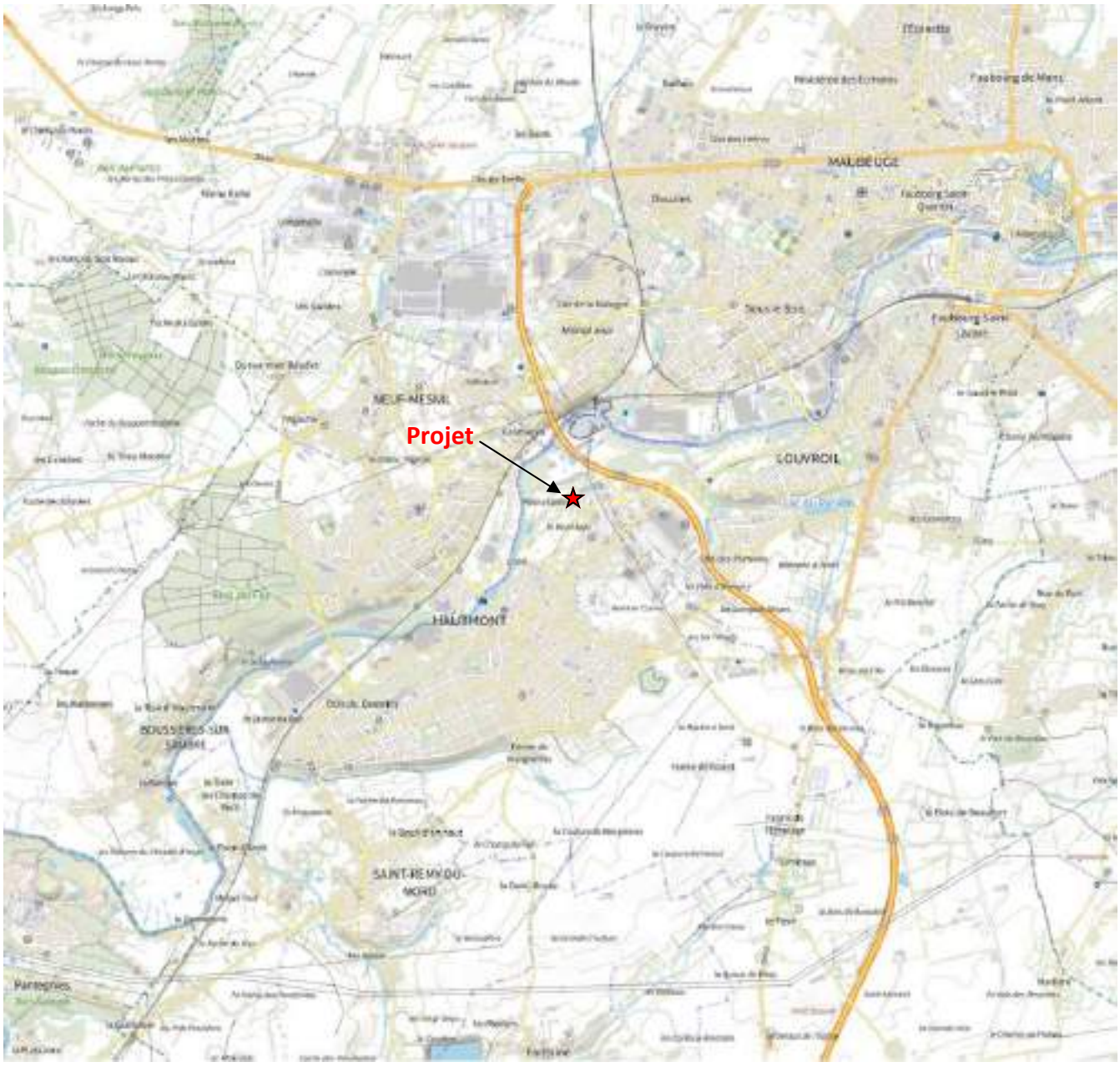
2.Localisation du projet.

- Adresse du projet

Le site est intégré dans une zone urbanisée principalement dédiée au développement d'activités.

Le projet se positionne sur un foncier d'une contenance d'environ 42 815 m² (surface qui sera affinée après passage du géomètre), boulevard John Cockerill sur la commune d'Hautmont, sur un espace classé en zone 1AUE (zone à urbaniser) du PLU.

L'extrait de carte au 1/25000ème ci-dessous ainsi que les vues pages suivantes positionnent le projet au sein de la commune de Hautmont.



I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

A. Situation du projet

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

B. Vues aérienne du site et du projet

Vue du site actuel

❶ Septembre 2023

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

B. Vues aérienne du site et du projet

Vue du site actuel

Vue du site futur

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

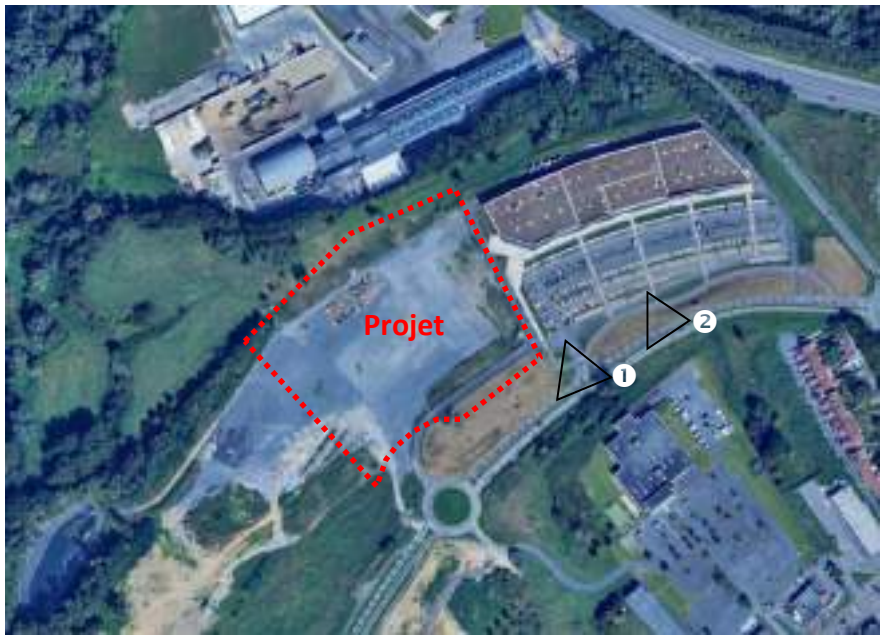
B. Vue et photo du site (2022)

❶ Septembre 2023

❷ Septembre 2023

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

B. Vue et photo du site (2022)



❶ Septembre 2023

❷ Septembre 2023

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

C. Le projet

1. Les grandes lignes du projet

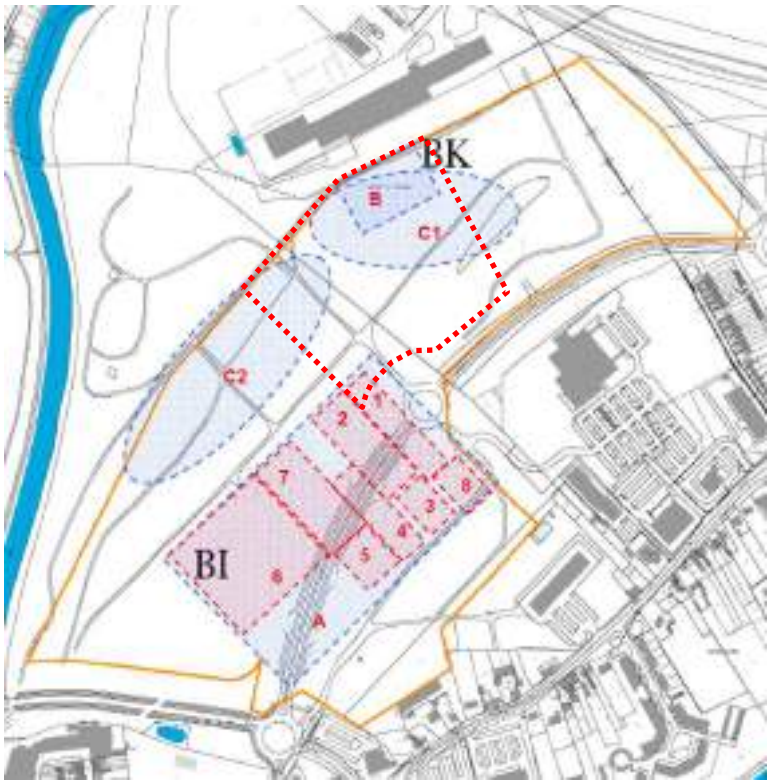
- Historique

Anciennement le site était occupé par l'entreprise de sidérurgie Cockerill, fermée en 1985, et considéré comme friche après cette date.

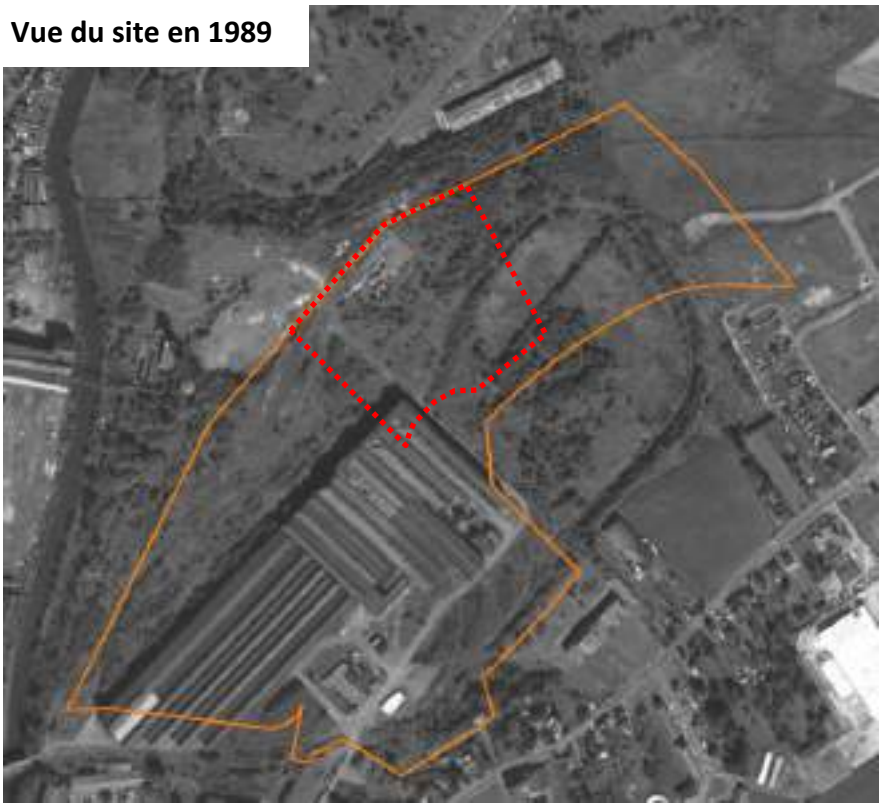
Les **anciens bâtiments industriels** (A), présents entre 1929, au plus tard, et 1989, au plus tôt ayant abrité :

- Un parc un lingot (1),
- Des fours (2),
- Une forge (3),
- Un atelier de construction et réparation (4),
- Un local d'entretien (5),
- Différents hall dont un hall de four de prétraitement thermique et 2 halls de parachèvement des trains. (6),
- La zone des laminoirs (7),
- L'atelier hydraulique (8),
- La zone ayant abrité une **sous station électrique** (B), dans la partie Nord du site.

Deux zones observées au Nord-Ouest des ancien bâtiments industriels (C1 et C2) ayant servi de **zone de stockage** non identifié entre 1949 et 1989. Le positionnement de la zone C2 correspond à la localisation de l'ancien crassier (zone de stockage des résidus issus du process).



Vue du site en 1989



I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

C. Le projet

1. Les grandes lignes du projet

- Historique

Dans le cadre de la requalification de cette friche Cockerill, le site devait accueillir l'implantation d'un concept de Village de Marques dénommé « Designer Outlet L'Escale-Hautmont » (123 boutiques sur 15 590 m² de surface de vente sur 76 841 m² de foncier), projet autorisé par la CDAC du Nord en 2017, conjointement à la création d'un Retail Park de 8 717 m² et d'un ensemble commercial de 825 m².

Ce projet n'a jamais vu le jour, le promoteur JMP (SAS L'Avesnoise) ayant abandonné l'opération mi 2023.

Vue du projet village des marques

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

C. Le projet

1. Les grandes lignes du projet

- Etat actuel du site

L'assiette cadastrale du site est positionné sur les parcelles section BK n°63 et section BI n°116, 117 et n°118p d'une contenance totale de 67 839 m². **Le tènement foncier dédié au projet est d'environ 42 815 m². Notons que l'occupation du foncier est largement diminuée par rapport au projet Village de Marques = diminution de 44,3%**.

Le terrain, aujourd'hui en majorité terrassé (dépollution et terrassement réalisés en 2021) et donc en grande partie artificialisé, est vierge de construction.

- Description générale du projet présenté

Après la défection du promoteur JMP - SAS L'Avesnoise, Firmament Gestion souhaite développer un nouveau projet sur ce site laissé à l'abandon et d'ors et déjà largement artificialisé.

L'opération envisagée consiste à boucler l'aménagement du foncier situé dans le prolongement d'un Retail Park accueillant les enseignes Intersport (1 350 m²), Jour de Fête (1 400 m²), Tom & Co (500 m²), Jysk (900 m²), Magik Dépôt (1 500 m²) et B&M (2 600 m²), d'une surface de vente totale de 8 250 m².

Ce nouveau bâtiment est destiné à accueillir uniquement des grandes et moyennes surfaces (surfaces de vente supérieures à 300 m²) et un bâtiment de services afin de respecter les équilibres du territoire et les préconisations des documents d'urbanisme.

Plus spécifiquement, le site sera composé de 3 bâtiments intégrant respectivement :

- Bâtiment A = 5 moyennes surfaces - Surface de plancher = Environ 7 281 m²,
- Bâtiment B = 1 bâtiment de service - Surface de plancher = Environ 263 m²,
- Bâtiment C = 3 moyennes surfaces - Surface de plancher = Environ 3 040 m².

Pour une surface de plancher globale d'environ 10 586 m² et une surface de vente d'environ 9 400 m².

- Le parc de stationnement

Cet ensemble sera doté d'un parking d'environ 309 places, dont :

- ✓ 8 pour les personnes à mobilité réduite (dont 1 équipée pour la recharge des véhicules électriques),
- ✓ 14 dotées de bornes pour la recharge des véhicules électriques,
- ✓ 12 places « famille ».

Précisons que 247 places seront perméables (pavés filtrants type Ecovégétal - 100% drainantes) et que des espaces seront dédié au stationnement des deux roues (**8 abris** vélos comprenant 2 bornes de rechargement électrique dédiées chacun pour **80** places de vélo au total + **78** places de parking 2 roues motorisés).

- Aménagements prévus

Les aménagements prévus permettront l'édification d'un ensemble commercial constitué de :

- 3 bâtiments d'une emprise au sol total d'environ 11 590 m² et d'une surface de plancher globale d'environ 10 586 m²,
- Une aire de stationnement de 309 places représentant environ 8 715 m² (4 217 m² de surface des places de stationnement dont 3 309 m² perméables et 4 497 m² de voies de circulation VL),
- D'un mail piétonnier permettant de liaisonner les différents magasins,
- D'une voirie PL en périphérie arrière des bâtiments et d'aires de livraison sur environ 3 889 m²,
- D'espaces végétalisés d'une surface totale d'environ 15 363 m² comprenant 417 arbres (dont 390 plantés et 27 conservés).

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

C. Le projet

2. Les spécificités du projet

- Les intentions

Le projet propose la réalisation de trois bâtiments indépendants, à destination de commerces de moyennes surfaces et de services. Ces bâtiments viennent compléter l'attractivité du site à l'échelle de la région et, plus largement, à celle du territoire frontalier que représente la Sambre-Avesnois.

Le projet participe ainsi au développement économique local par la richesse des échanges économiques qu'il souhaite apporter.

Bien que conçu en toute autonomie, le projet est élaboré avec une volonté de continuité de volume et d'implantation avec le bâtiment voisin, tout en respectant les règles d'urbanisme.

Les bâtiments seront implantés de manière à tenir compte de la topographie du site. La parcelle déjà mise à plat, lors d'un précédent projet de Village de Marques abandonné, servira de support aux nouveaux bâtiments qui de ce fait n'engendrera pas de terrassements importants.

Le projet propose de poursuivre la composition du volume du Retail voisin récemment réalisé, en reconduisant la composition géométrique circulaire de son implantation, afin d'homogénéiser l'ensemble du site. Cette configuration ayant l'avantage de recréer une continuité d'alignement urbain. Un retour le long de la voie d'accès donnant sur le rond-point, vient casser cette composition afin de volontairement marquer l'achèvement du développement commercial de la zone ; les terrains mitoyens en continuité vers l'OUEST (HAUTMONT) ne permettant plus l'implantation de commerces.

- L'architecture

Bien que le bâti soit de type « industriel », le pétitionnaire a souhaité créer un projet architectural original en travaillant sur les contrastes de formes, de volumes et de textures des matériaux de finition.

Les bâtiments viendront s'implanter sur la plateforme existante, déjà artificialisée, sans engendrer de mouvement de terre et donc de terrassements importants complémentaires. Ils sont aussi conçus de manière compacte, pour limiter leur emprise au sol.

Les parkings seront entièrement végétalisés, agrémentés et complétés par la mise en place de nombreux arbres d'essences locales et faisant transition avec la voie d'accès. Des noues paysagères qui traversent ces parkings, permettront de gérer l'écoulement, le tamponnement et la filtration naturelle de eaux de ruissellement pour freiner la circulation des eaux de pluie et participer à l'amélioration de la biodiversité.

La structure de bâti sera privilégiée en ossature bois et/ou métal. Un soin tout particulier sera apporté à l'isolation des parois des bâtiments ; sol, murs périphériques et toiture, afin d'obtenir les coefficients significatifs permettant d'économiser l'énergie. Les finitions des « peaux extérieures » seront soignées, avec une large utilisation de matériaux variés et durables (bois, briques, métal).

La toiture des bâtiments qui n'est pas occupée par les panneaux photovoltaïques sera revêtue d'une membrane claire permettant le réfléchissement des rayons du soleil et donc de limiter les apports solaires et de ce fait de limiter les consommations énergétiques des enseignes utilisatrices du site.

Chaque matériau utilisé sur l'ensemble du projet, disposera de sa fiche de déclaration environnementale (« FDES » / « DEP » / « PEP »).

Le Projet intègre des compositions de « STREET ART » qui viendront ponctuer le bâtiment. « Avec pour volonté de faire découvrir l'art urbain et de le rendre accessible à tous, le promoteur entreprise à mission, s'est donné pour objectif d'intégrer des œuvres de Street Art au cœur de ses centres commerciaux. Pour passer de la galerie marchande à une galerie d'art sans même s'en apercevoir » ;

Un parvis viendra s'insérer dans les trames vertes pour relier l'ensemble des cellules et des différents bâtiments créant une continuité visuelle et physique, invitant le public à parcourir le site à pied.

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

C. Le projet

2. Les spécificités du projet

- La certification BREEAM Very Good

BREEAM signifie Building Research Establishment's Environmental Assessment Method. Il s'agit d'un outil d'évaluation de la performance environnementale d'un projet de bâtiment neuf, réhabilité ou rééquipé.

Les bénéfices d'une telle certification sont variés :

☑ Faire reconnaître à l'échelle internationale la performance environnementale du bâtiment à travers une approche multicritère ;

☑ Envisager les meilleures pratiques de construction durable dès la conception, à travers un système simple et pédagogique ;

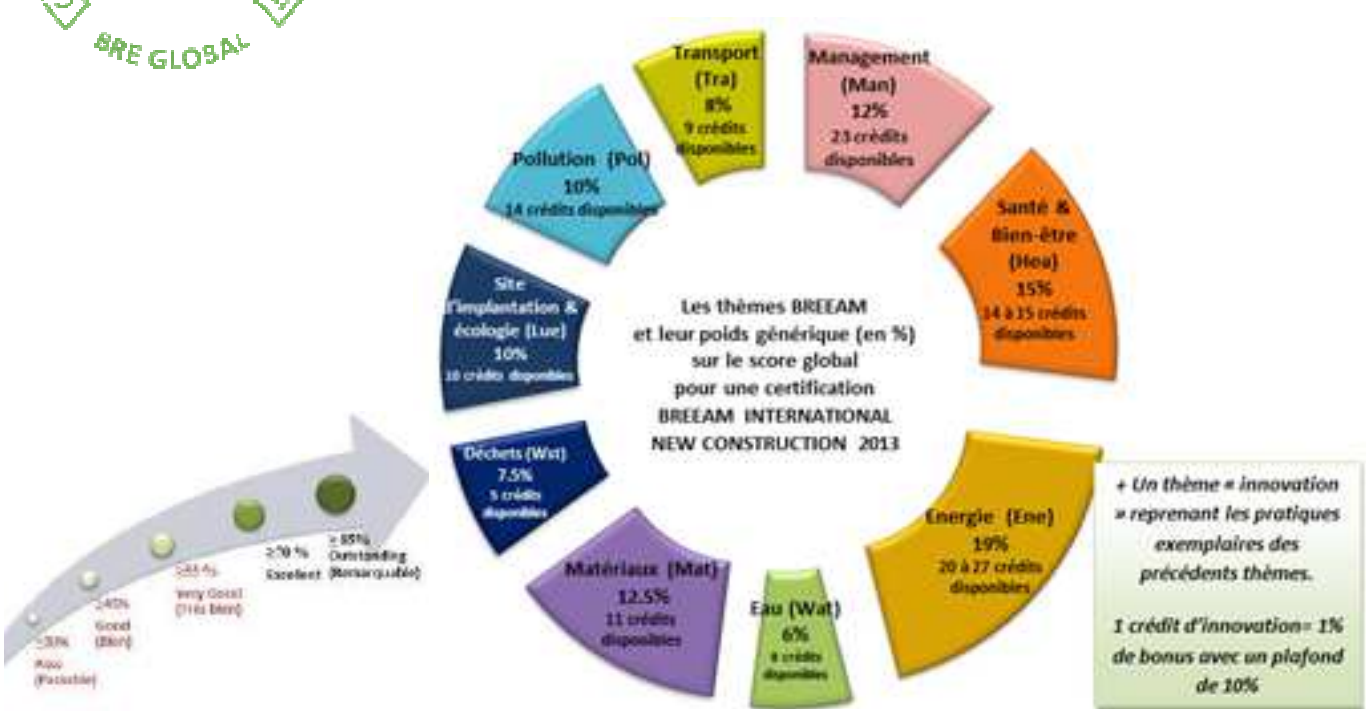
☑ Réduire les coûts d'exploitation dus à l'utilisation des ressources, tout en améliorant significativement le confort et la santé des usagers.

La notation est simple, elle fonctionne comme un bulletin scolaire où les « notes des matières » sont ici les scores des différents thèmes environnementaux du BREEAM.

Pour alimenter le score d'un thème, il est question de répondre aux exigences **des préoccupations environnementales du thème appelées « issues ».** Le « bulletin global » permet ainsi d'avoir un **pourcentage global**, donnant accès à **un niveau de performance telle une « mention ».**

Le niveau souhaité pour le projet présenté sur Hautmont est le niveau VERY GOOD.

Cette certification de renommée internationale nécessitera d'intégrer la performance énergétique dès la phase conception, avec l'obtention d'un gain sur les consommations énergétiques réglementaires (Cep).



I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

C. Le projet

2. Les spécificités du projet

- Les aménagements paysagers

Quatre éléments qui composent le paysage sont utilisés pour intégrer le projet dans son environnement :

⇨ Les arbres,
⇨ les noues paysagères,
⇨ les prairies,
⇨ les haies.

☑ LES ARBRES :

Le travail précis d'une strate arborée est réalisé sur différents niveaux (différentes hauteurs d'arbres). Un paillage systématique sera réalisé afin de :

o Limiter les entretiens
o Limiter les développements des herbes « indésirables »
o Limiter les lessivages des sols
o Réduire les besoins en eau

Les essences d'arbres seront choisies dans le panel des essences locales. Environ 390 arbres seront plantés sur l'ensemble de la parcelle qui n'en comprend à ce jour que 27.

Nous rappelons ici que la parcelle est à l'origine une friche industrielle et que les plantations existantes ne sont que des rejets correspondant à un recepage naturel. Néanmoins, aucun arbre ne sera abattu dans le cadre de la réalisation du projet.

o Les arbres situés dans les espaces verts le long du boulevard seront choisis parmi des essences à faible développement, caduques et peu denses, ceci pour agrémenter les circulations et accompagner la composition du projet sans masquer la vue sur les bâtiments.

o Les arbres situés dans les noues des parkings seront choisis parmi des essences à canopée large, afin que les places de parking et les voieries soient couvertes en été à 50% minimum. Cela permet de protéger du rayonnement solaire et d'éviter les effets du réchauffement climatique, notamment les surchauffes de l'air sur les « mares de parking traditionnelles des centres commerciaux). o Les arbres situés dans la noue arrière seront choisis parmi les essences ayant une forte capacité d'absorption d'eau.

o Les arbres situés sur l'espace laissé libre à l'arrière du projet seront choisis parmi les essences déjà existantes sur les abords du site, afin de créer une frange boisée formant un écran végétal naturel entre les berges de la Sambre et les constructions.

☑ LES NOUES PAYSAGERES :

Un talutage en noues sera réalisé à chaque peigne du parking, le long du parvis et en fond de parcelle afin de récolter les eaux de ruissellement des voiries et des bâtiments. Chaque noue sera reliée à la suivante afin de canaliser ces eaux, faciliter leur tamponnement, leur infiltration avant d'être collectée vers le bassin d'orage de la zone, qui limitera le débit de rejet vers la Sambre conformément à l'étude validée par l'arrêté préfectoral modifié du 18 avril 2018.

3 types de noues seront mises en œuvre :

1. Les noues de parking

Elles seront plantées d'essences rémanentes (type typha, quenouilles, roseaux communs et autres).

2. Les spécificités du projet

- Les aménagements paysagers

2. Les noues latérales, le long des parvis

Ces noues seront essentiellement paysagées avec des plantations ornementales.

3. La noue arrière

Elles seront dotées de plantes hélophytes adaptées aux milieux humides.

Toutes les noues seront donc abondamment plantées afin de favoriser l'évapotranspiration et donc la diminution naturelle du cumul des eaux pluviales collectées, tout en participant au rafraichissement du site et au développement de la biodiversité. Elle offriront une végétation luxuriante et variée. Les zones planes seront agrémentées de vivaces sélectionnées pour leur attrait esthétique et leur capacité rémanente.

☑ LES PRAIRIES

Les espaces libres situés tout autour du projet seront paysagés suivant leur positionnement :

Arrière du bâtiment :

o Prairie Fleurie avec sélection de plantes mellifères pour accueil des polinisateurs. Elles ont besoin d'un faible entretien, n'ont pas de nécessité d'arrosage, et laissent place au développement de la biodiversité.

Avant des bâtiments :

o Arbres à faible développement pour assurer un accompagnement ornemental des bâtiments et des voiries. Arbres décoratifs et floraux privilégiés. Engazonnement d'agrément accompagné de buissons plantés en haies.

☑ LES HAIES

C'est une référence aux haies, qui historiquement composent le paysage agricole de l'Avesnois.

Largement supprimées depuis de nombreuses années, elles sont restaurées et reviennent aujourd'hui, dans le paysage, tant elles jouent un rôle important pour le retour de la biodiversité, de la conservation de l'humidité des sols et de la lutte contre l'érosion des sols.

Les espaces laissés en prairie engazonnés seront ainsi, accompagnés de haies linéaires. Celles-ci seront plantées pour marquer les cheminements en longeant les circulations douces : pistes cyclables et cheminement piétonnier. Elles accompagnent la circulation en guidant le promeneur sur le site.

En parallèle, elles accueillent, outre les insectes, les oiseaux en leur proposant un abri pour la nidification.

La notice paysagère détaillée, ainsi que le dispositif de traitement des eaux pluviales via les noues, sont présentés dans la partie « Effets du projet sur l'environnement et la santé humaine » dans la suite de ces annexes.

3. Les insertions et perspectives du projet

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

C. Le projet

3. Les insertions et perspectives du projet

PARTIE II

CARTES ET PLANS

relatifs au projet

II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

A. Le plan cadastral

Département :
NORD

Commune :
HAUTMONT

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 03/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

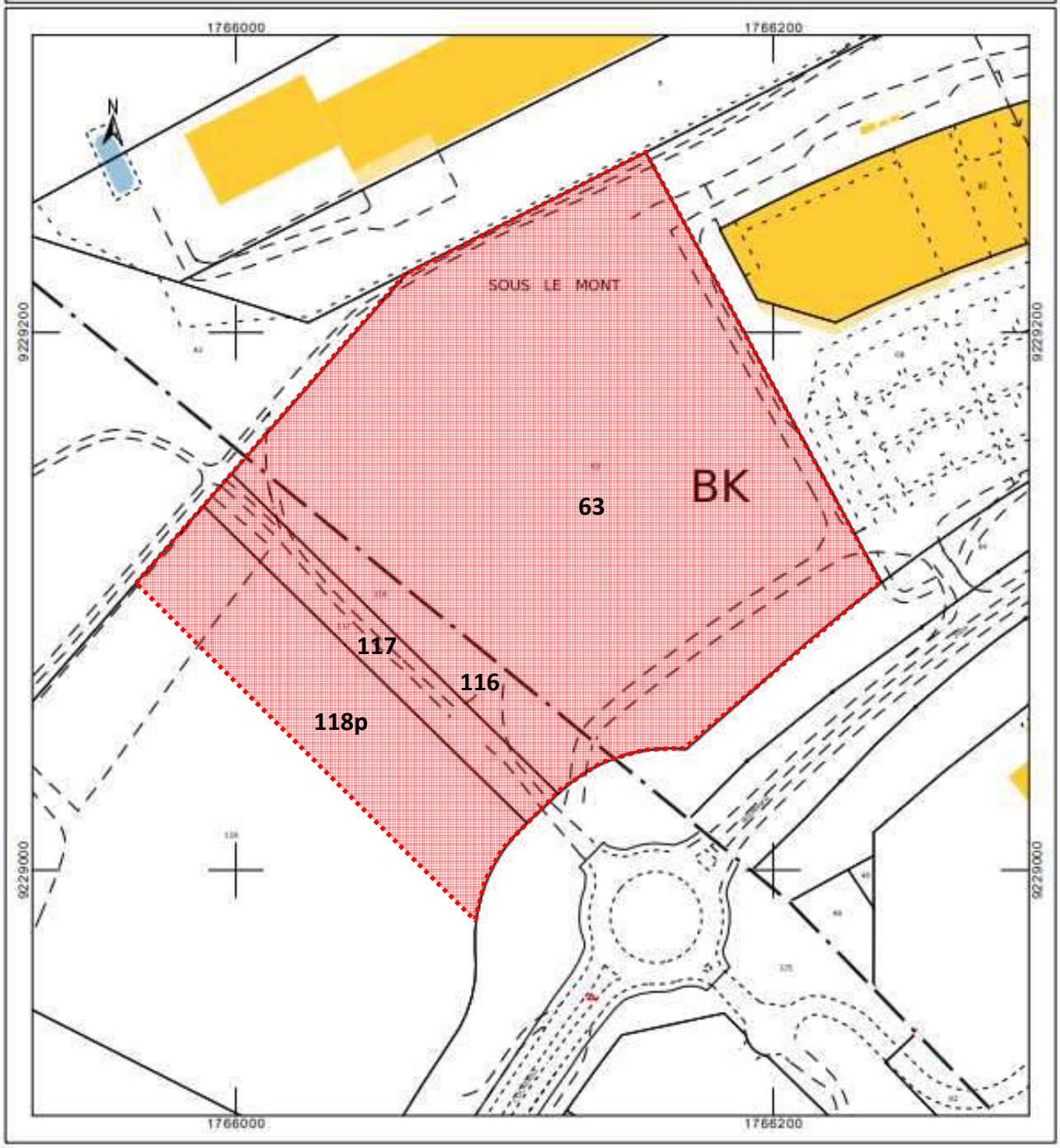
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts fonciers
Pôle de topographie et de gestion cadastrale Rue Raoul Follereau 59300
59300 VALENCIENNES
tél. 03 20 95 85 53 -fax
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

B. Le plan masse et façades

LEGENDE

- Plateforme existante
- Espaces verts
- Limites de propriété
- Réseaux EP existants - ø1200 à 2000
- Canalisation AEP existante - ø400

Surface zones perméables (Existant)	12 633,89 m²
Surface zones imperméables (Existant)	30 181,12 m²

II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

B. Le plan masse et façades

LEGENDE

limites de propriété

Arbres à existant = 27

Arbres à abattre = 0

Arbres à planter = 390

Arbres planté sur l'espace public = 25

TOTAL des arbres intraparcellaire = 417

309 places de voitures

80 places de deux roues non-motorisés

78 places de deux roues motorisés

Surface zones perméables (Projet)	24 142,12 m²
Surface zones imperméables (Projet)	18 672,88 m²

II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

B. Le plan masse et façades

Elévation Nord - Bâtiment A

Elévation Sud - Bâtiment A

Elévation Ouest - Bâtiment A

Elévation Est - Bâtiment A

Elévation Nord - Bâtiment C

Elévation Sud - Bâtiment C

Elévation Ouest - Bâtiment C

Elévation Est - Bâtiment C

II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

B. Le plan masse et façades

Elévation Nord - Bâtiment B

Elévation Sud - Bâtiment B

Elévation Est - Bâtiment B

Elévation Ouest - Bâtiment B

II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

C. Le plan d'organisation sur la parcelle

Emprise au sol = Environ 11 590 m²
Surface de plancher = Environ 10 586 m²

Surface affectée aux circulations VL et au stationnement = Environ 8 715 m² dont environ 3 309 m² perméables

Espaces verts = Environ 15 363 m²

II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

D. Plan de la desserte en modes doux et transports en commun

Aménagements piétons/vélos

Aménagements piétons (Trottoirs)

II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

D. Plan de la desserte en modes doux et transports en commun

Plan Circulations douces

LEGENDE

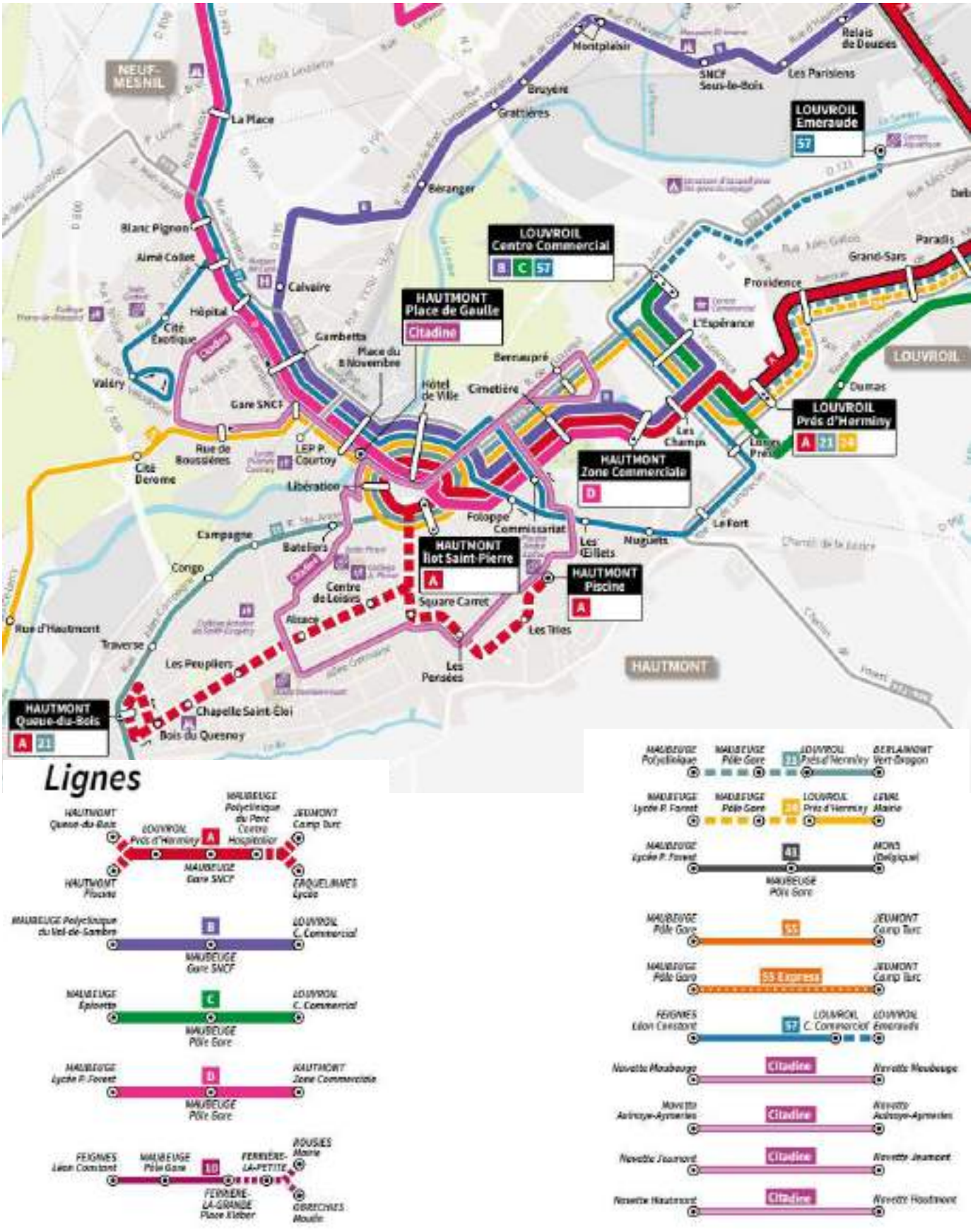
Circulation Piétons

Circulation Vélos

II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

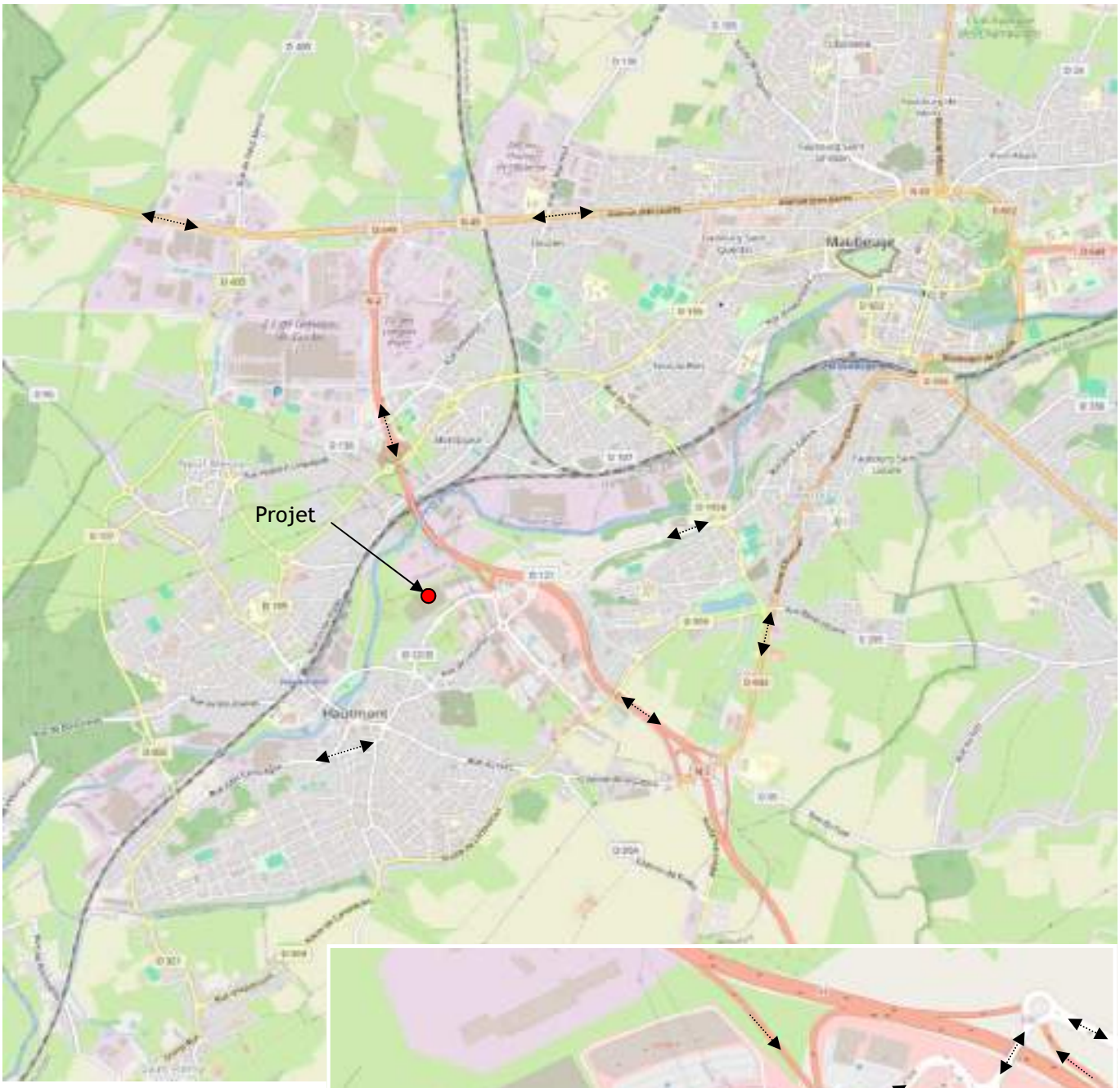
D. Plan de la desserte en modes doux et transports en commun

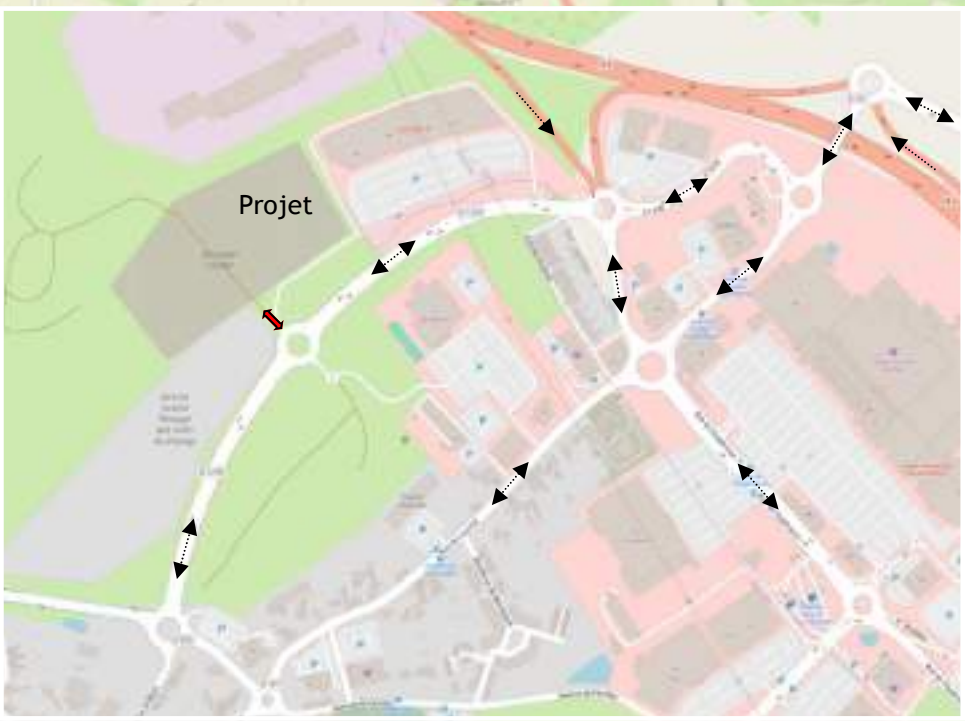
Hautmont est desservie par plusieurs lignes du réseau Stibus. Les arrêts les plus proches sont « Bernaupre » (300 m) et « Centre Commercial » (400 m) situés à environ 8 minutes à pied. Ils son desservis par les lignes B, C, 21, 24, 61, 63, 64, 57, D108, DB23 et Citadine. Le site sera accessible via les aménagements existants.



II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

E. Le plan des principales voies, aménagements routiers existants





II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

E. Le plan des principales voies, aménagements routiers existants

Plan Circulations
Véhicules légers

LEGENDE

Circulation Véhicules légers

II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

E. Le plan des principales voies, aménagements routiers existants

Plan Circulations
Poids lourds - Site

II. CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

F. Le plan de l'environnement direct du site

Intersport
Jour de Fête
Tom & Co
Jysk
Magik Dépôt
B&M

Décathlon
Ixina
La Grande Récré
Burger King
L'Arlecchino
Lidl
Poltronesofa

Electro Dépôt
L'Incroyable
Mc Donald's
Darty
Speedy
Aubert
King Jouet

Grand Frais
Quick
Basic Fit
Buffalo Grill

Auchan et sa galerie (Undiz, Devred, Furet du Nord, JD Sport, Jules, Jott, Mango, Pandora, Sephora, Yves Rocher, Rituals, Okaïdi, Micromania…)
Les 3 Brasseurs, Conforama
Leroy Merlin, But
Norauto, Armand Thiery
Vert Baudet, Des Marques & Vous
Auchan Drive, La Halle
VIB'S, Tape à l'Œil, Gifi
Chausséa, Kiabi

Action, Easy Cash
Besson Chaussures
Picard, Cuisinella
King Buffet, Foir'Fouille
Auquiert, Caves Carpentier
B&B, Body Park
Les Mariés d'Amélie
Boulangerie Louise
Réauté, C&A
Gémo, Orchestra
Damart, Maxi Zoo

PARTIE III

INFORMATIONS RELATIVES

à l'environnement proche du projet
et aux documents d'urbanisme

III. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT DU PROJET ET AUX DOCUMENTS D'URBANISME

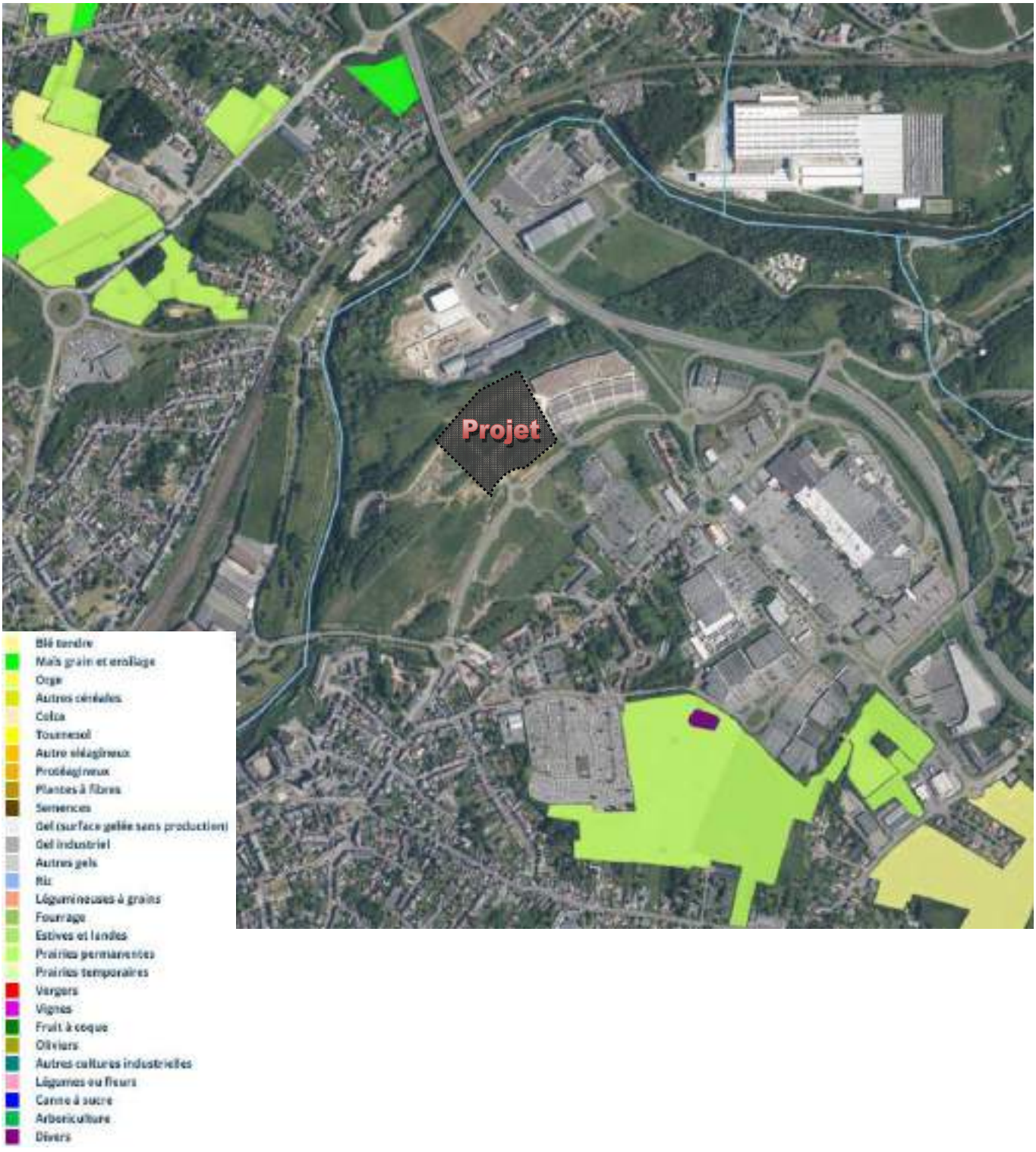
A. Les activités agricoles

- Les activités agricoles

Le foncier du projet n'est pas catégorisé en zone agricole.

Dans l'environnement proche du projet, nous constatons une représentativité des espaces agricoles sur les franges Nord Ouest et Sud Est.

Ci après, cartographie « détail des cultures dans l'environnement proche du projet - RPG 2023 » :



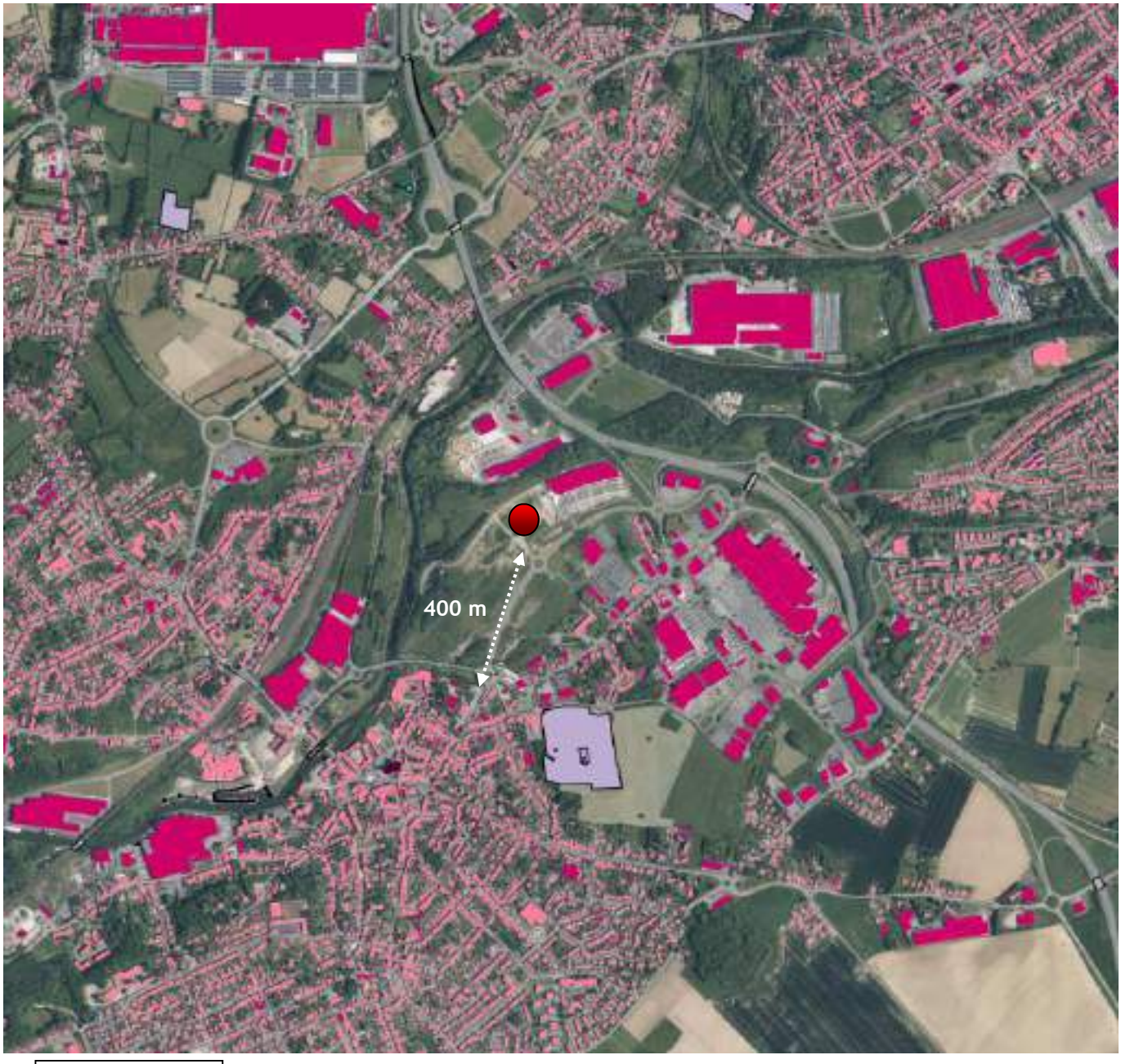
III. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT DU PROJET ET AUX DOCUMENTS D'URBANISME

B. Les zones d'habitat

- Les zones d'habitation

L'environnement direct du projet est un espace principalement dédié au développement économique. De ce fait, nous retrouvons au Nord Ouest et au Sud Est de nombreuses activités, dont celles du pôle Aushopping Louvroil Val De Sambre, organisées autour de l'hypermarché Auchan et proposant de nombreuses grandes surfaces à forte notoriété telles : 4 Murs, Action, Aubert, B&M, Besson, But, C&A, Chausséa, Darty, Décathlon, Electro Dépôt, Gémo, Furet du Nord, Gifi, Intersport, Jysk, Kiabi, L'Incroyable, La Grande Récré, Leroy Merlin, Maxi Zoo, Orchestra, Sephora, Conforama…

Les zones de logements les plus proches sont situées au Sud du site à environ 400 mètres (début du tissu d'habitat d'Hautmont). Notons que la Mairie de Hautmont est situé à 1 km, celle de Louvroil à 3 km et celle de Maubeuge à 4,8 km. Précisons que les habitations proches sont accessibles de manière piétonne via les aménagements existants.



III. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT DU PROJET ET AUX DOCUMENTS D'URBANISME

B. Les zones d'habitat

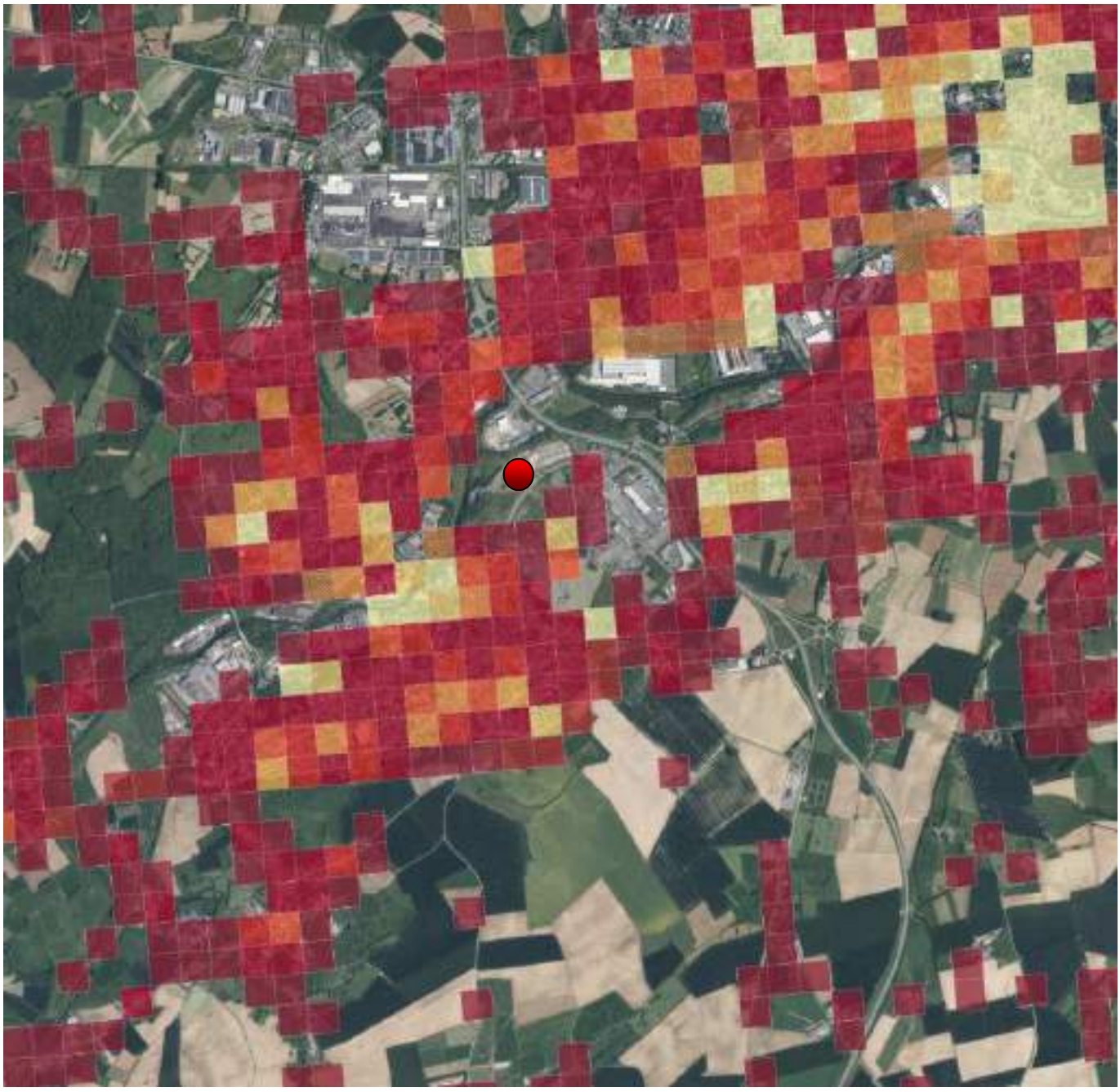
- Le type d'habitat

Au niveau de l'habitat, le taux de logements individuels est largement dominant, même si il existe une certaine mixité, principalement sur Maubeuge.

La commune de Hautmont présente un parc majoritairement individuel (76,3% du parc des logements).

Les logements collectifs représentent eux 23,4%. Le taux de logements vacants est de 8,5%.

L'habitat social sur Hautmont représente 33,3% (source INSEE).



III. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT DU PROJET ET AUX DOCUMENTS D'URBANISME

C. Les documents d'urbanisme

- Le SCOT et les documents associés

Aujourd'hui, et à l'issue de la mise en œuvre de la réforme territoriale, le périmètre du SCoT Sambre-Avesnois est composé de 4 EPCI :

- la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre
- la Communauté de Communes du Pays de Mormal
- la Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois
- la Communauté de Communes du Sud de l'Avesnois .

Le SCoT comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Notons que dans le projet de SCoT, le DOO précise entre autre que :

« *Les localisations préférentielles des commerces sont définies en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture* ».

Et que le PLUI ajoute que :

« Concentrer les établissements à fort rayonnement : pour les établissements ou ensemble d'établissements commerciaux recherchant une large attractivité, au-delà du territoire, leur localisation sera de préférence concentrée sur les pôles de rayonnement, à savoir le centre-ville de Maubeuge dans la mesure du possible, et l'espace commercial Val de Sambre, dans ses limites actives actuelles ».

Le projet développe un ensemble commercial de 10 586,1 m² de SDP avec une majorité des cellules de plus de 1 000 m² (75%), soit un ensemble à fort rayonnement. Dans ce cadre, le projet répond aux objectifs suivants :

- L'implantation assure une cohérence d'aménagement : Le projet s'attache à reprendre un site qui a fait l'objet d'une autorisation commerciale partiellement mise en œuvre, sur une ancienne friche industrielle. Il se développe dans le prolongement d'un ensemble existant assurant une concentration et une continuité du bâti, ainsi qu'une densification d'un espace dédié au développement économique, cela à proximité immédiate du pôle majeur et stratégique du territoire, Espace commercial Val De Sambre, renforçant son rayonnement et son attractivité. De plus, sa localisation permet une limitation des déplacements en concentrant les équipements autour de ce pôle.

- Les surfaces développées n'ont pas vocation à intégrer les centres villes : La taille des magasins développés, ainsi que les besoins logistiques qu'ils engendrent, ne permettent pas une implantation dans les cœurs de ville qui proposent des surfaces disponibles réduites.

- L'opération permet de réduire la consommation d'espace : Le Village des Marques qui devait être implanté proposait 15 590 m² de surface de vente. Cette surface est réduite à moins de 10 000 m² dans le projet présenté, soit une économie de plus de 5 000 m².

- L'intégration urbaine est assurée par la qualité environnementale, paysagère et architecturale du projet : En effet, les aménagements mis en place permettent une désartificialisation et désimperméabilisation des sols, une réduction des consommations énergétiques (isolation très performante, utilisation d'énergie renouvelable…), un traitement hautement qualitatif des espaces verts sur plus de 35% du foncier (et 390 arbres plantés + une végétalisation complémentaire variée - Prairies, Haies, noues paysagères...), une gestion optimisée des eaux pluviales, une organisation intégrant pleinement les modes doux, des bâtiments utilisant des matériaux durables...

III. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT DU PROJET ET AUX DOCUMENTS D'URBANISME

C. Les documents d'urbanisme

- Le PLU

Le projet est située sur la commune de Hautmont qui est couverte par un PLUi.

Dans ce document, le foncier est en zone **1AUE = *Zone à urbaniser à vocation économique***.

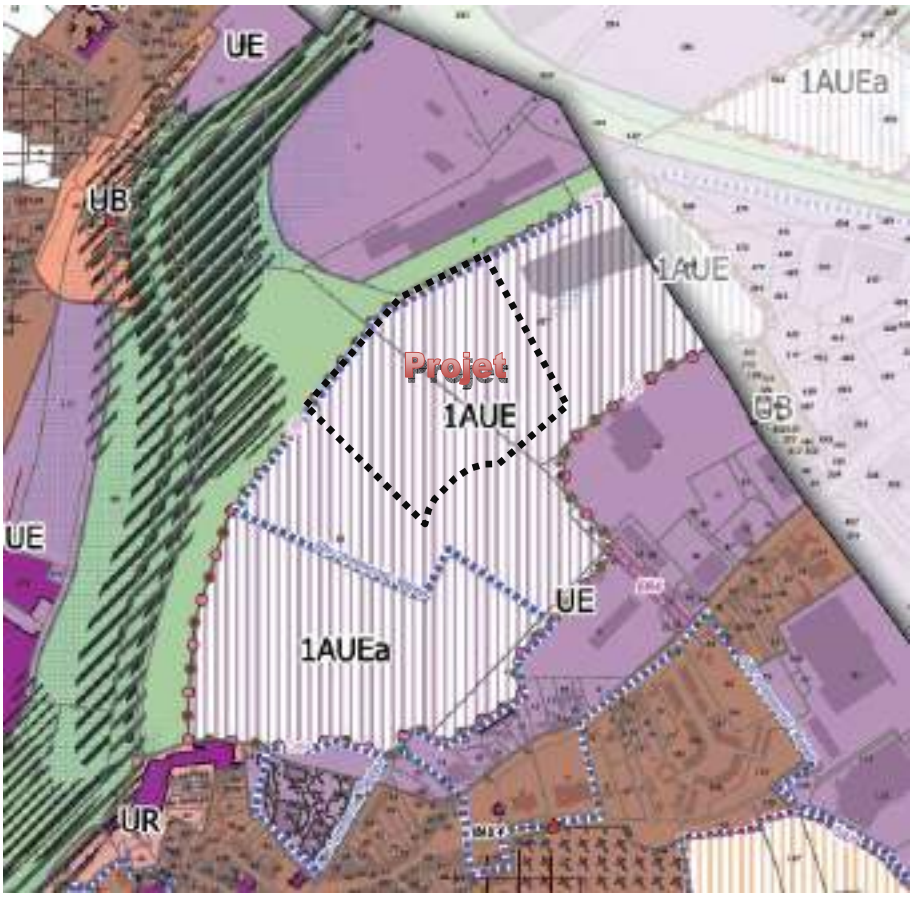
Le projet respecte les orientations du PLUi , dont :

« Sur les sites commerciaux majeurs identifiés au plan de zonage :

- *Sont autorisés les commerces de détails et gros d'une surface minimale de 300 m² de surface de plancher.*
- *les commerces de détails et gros doivent bénéficier d'un point d'accès en transport en commun à moins de 300 mètres du bâtiment ou de l'ensemble commercial. »*

« Concentrer les établissements à fort rayonnement: pour les établissements ou ensemble d'établissements commerciaux recherchant une large attractivité, au-delà du territoire, leur localisation sera de préférence concentrée sur les pôles de rayonnement, à savoir le centre-ville de Maubeuge dans la mesure du possible, et l'espace commercial Val de Sambre, dans ses limites actives actuelles. »

Le projet est en phase avec les documents d'urbanisme opposables.



Zones à urbaniser

Zone 1AU à urbaniser à vocation principale habitat

Zone 1AUE spécifique à court terme à vocation principale activités

Zone 1AUEa spécifique à court terme à vocation principale activités soumis à des dispositions particulières

PARTIE IV

EFFETS DU PROJET

Sur le trafic routier

IV. EFFETS DU PROJET SUR LE TRAFIC ROUTIER

A. Évaluation des flux de déplacement

- Les flux de véhicules légers induits par la clientèle

Lors de la présentation du dossier initial, comprenant le Retail Park aujourd'hui construit et la Village des Marques, un étude trafic avait été produite.

La génération de trafic (entrées + sorties) liée au Village de Marques était estimé à 340 véhicules à l'heure de pointe soir et 660 véhicules à l'heure de pointe du samedi après-midi.

Or, dans le cadre du projet présenté, le trafic engendré sera largement diminué du fait principalement :

- d'une programmation nettement moins impactante qu'un Village de Marques ayant un rayonnement beaucoup plus large et une attractivité plus importante : Zone de chalandise du Village de Marques supérieure à 2 millions de personne sur une distance évaluée à environ 90 minutes de temps voiture contre une zone de chalandise projet présenté d'environ 20 minutes représentant environ 150 000 habitants),

- d'enseignes en moyennes surfaces qui viennent en complémentarité avec le tissu existant et qui de ce fait capteront en grande partie une clientèle qui fréquente déjà le site.

On estime que le projet devrait générer :

- 260 véhicules à l'heure de pointe soir et 350 véhicules à l'heure de pointe du samedi après-midi en entrée + sortie (réduction de 25 à 47% du trafic envisagé initialement).

A cela il faut ajouter le foisonnement et/ou les fréquentations croisées, estimés à 60% des usagers de l'ensemble commercial qui fréquenteront le nouveau Retail Park.

De ce fait, l'augmentation de trafic lié au projet est estimée à

- 104 véhicules en entrée et sortie à l'heure de pointe soir,

- 140 véhicules en entrée et sortie à l'heure de pointe du samedi après-midi.

Au regard de la diminution du trafic généré par le nouveau projet en comparaison avec le Village de Marques, du bon dimensionnement des axes, des infrastructures existantes, des flux déjà existants, et des flux prévus :

- Les répercussions du projet sur le réseau viaire local resteront compatible avec un bon fonctionnement global

- Les impacts sur la fluidité du trafic seront marginaux,

- Les réserves de capacité sur les ouvrages existants seront peu modifiées, n'entraînant pas de saturation.

NB : Une étude trafic sera réalisée 1er trimestre 2025 par le pétitionnaire, dans le cadre du Permis de Construire valant AEC, pour valider le bon fonctionnement viaire.

PARTIE V

EFFET DU PROJET

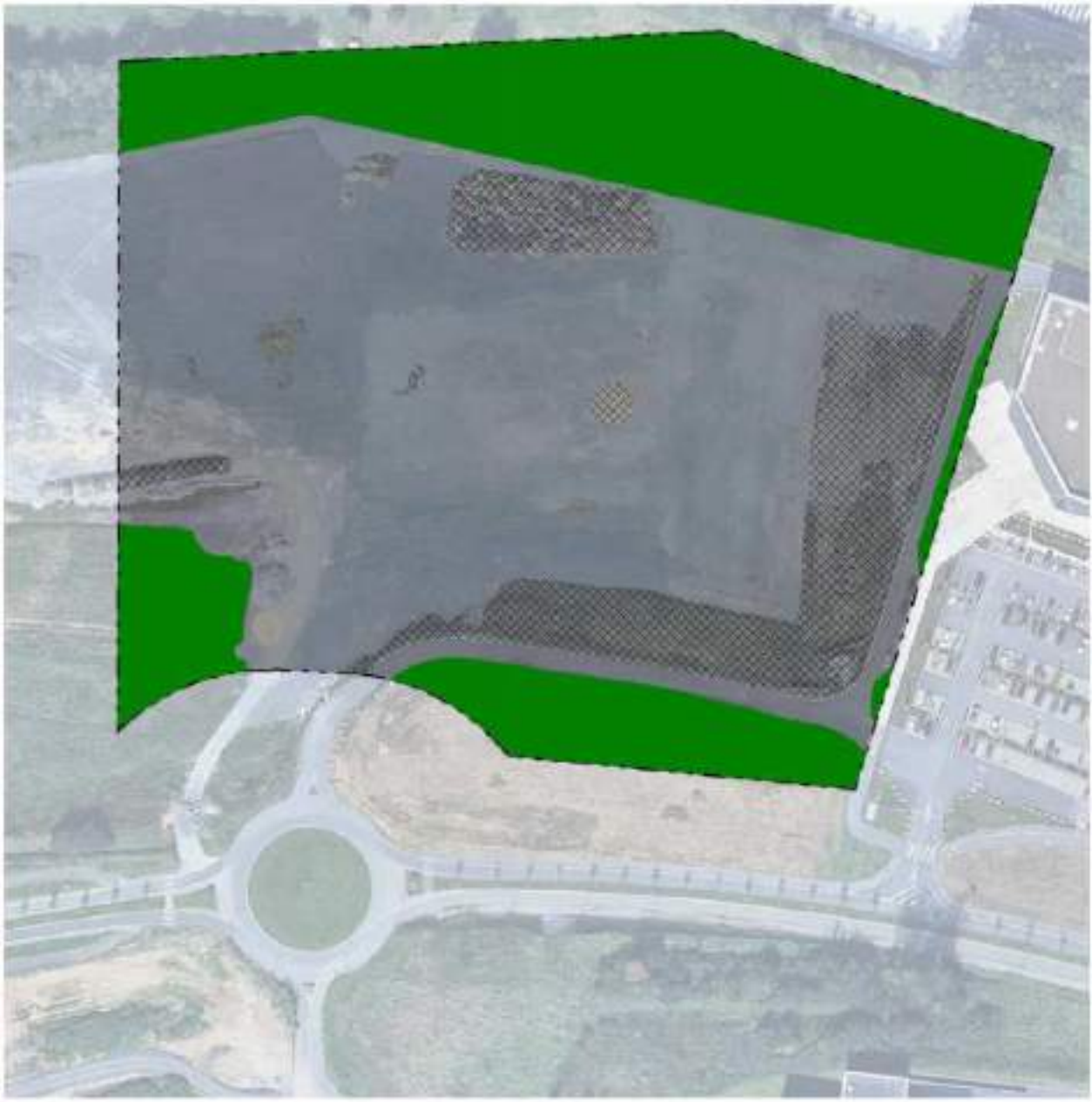
sur l'environnement et la santé humaine

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

A. L'artificialisation des sols

Une plateforme, destinée à recevoir la construction et les voiries du précédent projet abandonné, a été réalisée en 2021, et est toujours présente à ce jour.

- Le terrain est donc artificialisé au sens de la règlementation à 70,51% soit environ 30 191 m².



ARTIFICIALISATION - EXISTANT	SURFACE	% vis-à-vis de la surface de l'emprise du projet
SURFACE NON ARTIFICIALISEE	12 623,37 m²	29,49 %
SURFACE ARTIFICIALISEE DECAPEE + PLATEFORME SURFACE ARTIFICIALISEE DECAPEE + TALUS ET STOCKAGE MATERIAUX	30 191,63 m²	70,51 %
SURFACE DE L'EMPRISE DU PROJET HORS ZONE AGRICOLE	42 815 m²	100 %

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

A. L'artificialisation des sols

Le projet, une fois réalisé, permettra la désartificialisation d'une partie du site par rapport à son état actuel. En effet :

- Le projet propose de rendre à la nature, en fin de projet, un reliquat d'espace vert d'environ 2 909 m² la zone végétalisée passant ainsi de 12 623 m² à 15 532 m².

Ces 2 909 m² seront donc rendus à la nature sous forme de prairie fleurie et d'un espace fortement boisé situé entre la Sambre et le projet.

ARTIFICIALISATION - PROJET	SURFACE	% vis-à-vis de la surface de l'emprise du projet
SURFACE NON ARTIFICIALISEE	15 532,61 m²	36,28 %
SURFACE ARTIFICIALISEE VOIRIE + TROTTOIRS SURFACE ARTIFICIALISEE BATIMENTS	27 282,39 m²	63,72 %
SURFACE DE L'EMPRISE DU PROJET HORS ZONE AGRICOLE	42 815 m²	100 %

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

B. Les choix environnementaux

GESTION DES RESSOURCES ET ÉNERGIES

Une attention particulière sera portée sur le traitement des parois, et sur les équipements techniques, dans le respect de la réglementation thermique en vigueur, mais aussi dans une volonté affichée d'une réponse pertinente aux enjeux environnementaux.

UNE ENVELOPPE PERFORMANTE

L'implantation et le fonctionnement du projet sur le site sont soigneusement étudiés afin de limiter les terrassements et les évacuations des terres excédentaires. Les remblais seront exécutés avec les matériaux du site, en évitant au maximum les remblais d'apport.

- 1- ISOLATION

  - Sur isolation des parois
  - Gestion des ponts thermiques – Perméabilité du bâtiment
  - L'ensemble des ruptures d'isolant entre toutes les façades seront analysées et traitées pour améliorer les caractéristiques du bâtiment.

- 2- APPORTS SOLAIRES ET CONFORT D'ETE

La diminution des apports solaires sera particulièrement recherchée par :

- La mise en œuvre d'une membrane d'étanchéité (blanche ou gris très clair) en toiture, favorisant la réflectivité des rayons du soleil et diminuant donc les apports solaires d'été. Ceci permettant de diminuer les besoins en climatisation, tout en augmentant le confort d'été.
- La mise en œuvre de panneaux solaires en autoconsommation

LIMITER LA CONSOMMATION DES SYSTÈMES DE PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE ET DES ÉQUIPEMENTS

L'ensemble du projet est conçu de manière à optimiser et limiter les consommations énergétiques.

- 1- ENERGIE RENOUVELABLE - CHAUFFAGE – RAFRAICHISSEMENT - VENTILATION

Le Promoteur n'a pas la responsabilité du choix du type de chauffage-rafraichissement des cellules commerciales.

Pour autant, les preneurs seront poussés à privilégier l'utilisation des pompes à chaleur à fluide "vert" de type « très hautes performances énergétiques », permettant de fonctionner en FREE COOLING. Cela permet de limiter le recours à la climatisation.

L'apport d'air neuf extérieur sera asservi à des sondes de pollution d'air (sonde CO2).

- 2- ELECTRICITE

Il sera imposé aux preneurs de l'ensemble des surfaces d'utiliser du matériel fonctionnant avec des lampes LEDS pour l'éclairage intérieur de tous ses locaux (vente, réserves, bureaux, etc…).

Les éclairages extérieurs seront quant à eux réalisés avec des appareils fonctionnant avec des lampes LEDS.

Les prises de rechargement des abris vélos seront directement alimentées par l'électricité produite par les panneaux solaires de chaque cellule.

De plus, un tri sélectif sera mis en place tout au long du chantier, en s'appuyant sur les filières locales.

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

C. L'intégration paysagère du projet

Le projet s'attache à intégrer des solutions durables, tels que des espaces verts et des installations communautaires, pour redonner vie à cet espace tout en favorisant la biodiversité et en attirant un public.

Pour cela, différents thèmes d'aménagements seront traités par espace, participant au développement de la biodiversité et à un traitement hautement qualitatif du foncier et même de ses limites.

Aménagement d'une haie le long de la piste cyclable (en dehors du foncier projet)

Dans le cadre de l'aménagement paysager le long de la promenade vélo, nous proposons la plantation d'une haie bocagère composée d'arbustes bas, choisis pour ne pas marquer excessivement l'ensemble de l'aménagement. Cette haie sera ponctuée de quelques jeunes baliveaux, utilisant les mêmes essences que celles plantées à l'arrière des bâtiments, assurant ainsi une cohérence visuelle. Les essences sélectionnées offriront des abris et des sources de nourriture à la faune locale, notamment aux oiseaux.

La haie sera implantée sur une largeur de 2 à 2,5 mètres, permettant une densité suffisante pour favoriser la biodiversité tout en maintenant une esthétique soignée. Une bande de pelouse sera aménagée entre la voie cyclable et la jeune haie, garantissant une distanciation sécurisée pour les cyclistes. Nous avons opté pour des arbustes à faible développement, principalement des espèces basitones, qui supporteront un entretien régulier et repartiront de la base si nécessaire. Les jeunes plants, d'une taille de 60/80 cm, s'intégreront harmonieusement au paysage.

Pour favoriser leur croissance et limiter l'entretien, nous mettrons en place un double paillage au pied des arbustes. Des manchons biodégradables protégeront les jeunes plants, contribuant ainsi à leur développement optimal dans cet environnement.

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

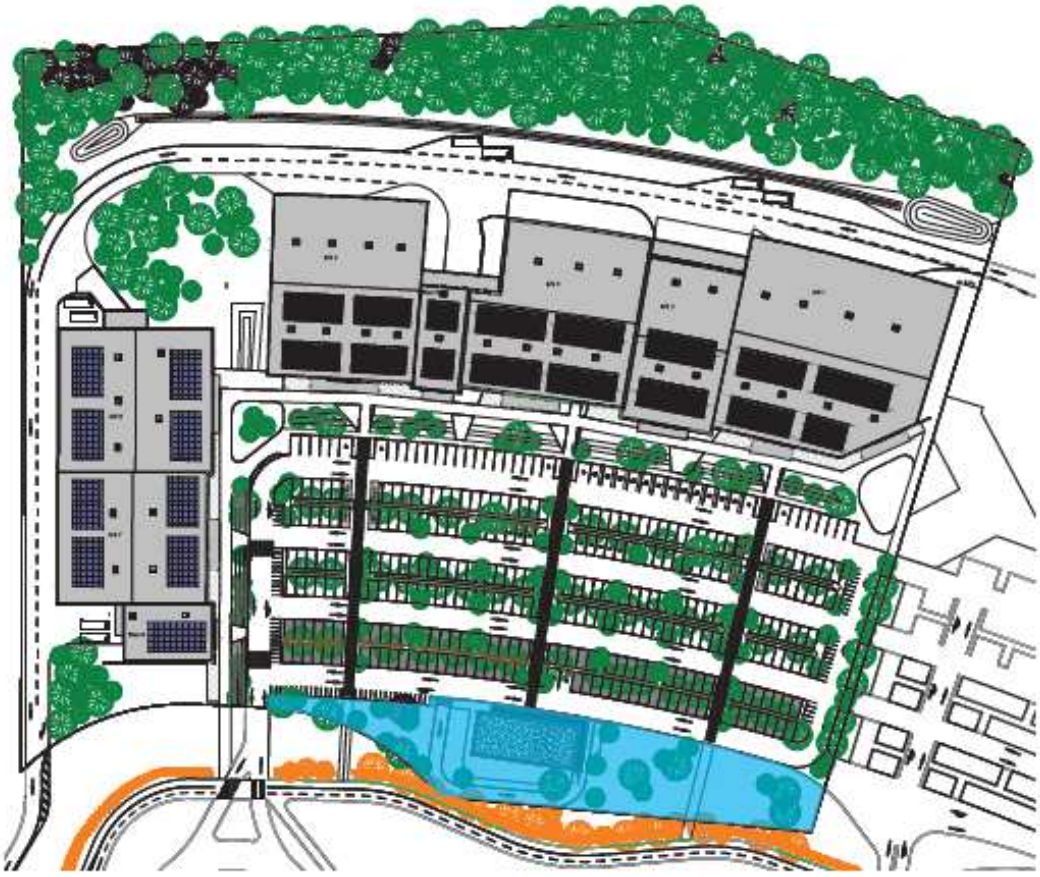
C. L'intégration paysagère du projet

Zone de transition parking # boulevard

Dans le cadre de l'aménagement paysager le long du boulevard, nous proposons une solution élégante et écologique pour la zone visible du drive. Un écran végétal composé exclusivement d'arbres en cépées de taille 300/350 en motte grillagée sera mis en place, créant ainsi une barrière naturelle esthétique et fonctionnelle. Pour optimiser la croissance et la santé de ces arbres, nous prévoyons l'utilisation d'une toile de paillage épaisse et biodégradable. Cette toile, d'une durée de vie minimale de 3 ans, permettra de maintenir l'humidité du sol et de limiter la pousse des adventices. En complément, un enrochement léger composé de blocs de pierres concassées de calibre 200/400 mm sera mis en place, renforçant ainsi la protection contre les mauvaises herbes et créant ainsi un habitat pour la faune présente sur le site et ses alentours.

Cette approche présente plusieurs avantages. Tout d'abord, elle réduit considérablement le besoin de débroussaillage, évitant ainsi les risques d'endommagement de la base des arbres. De plus, pour assurer la stabilité et la pérennité des plantations, nous prévoyons un ancrage de motte pour chaque arbre. Cette technique garantira une meilleure résistance aux vents et favorisera un enracinement optimal.

Ce dispositif global vise à créer un environnement propice au développement harmonieux des arbres tout en minimisant les interventions d'entretien, pour un résultat à la fois esthétique et durable.



V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

C. L'intégration paysagère du projet

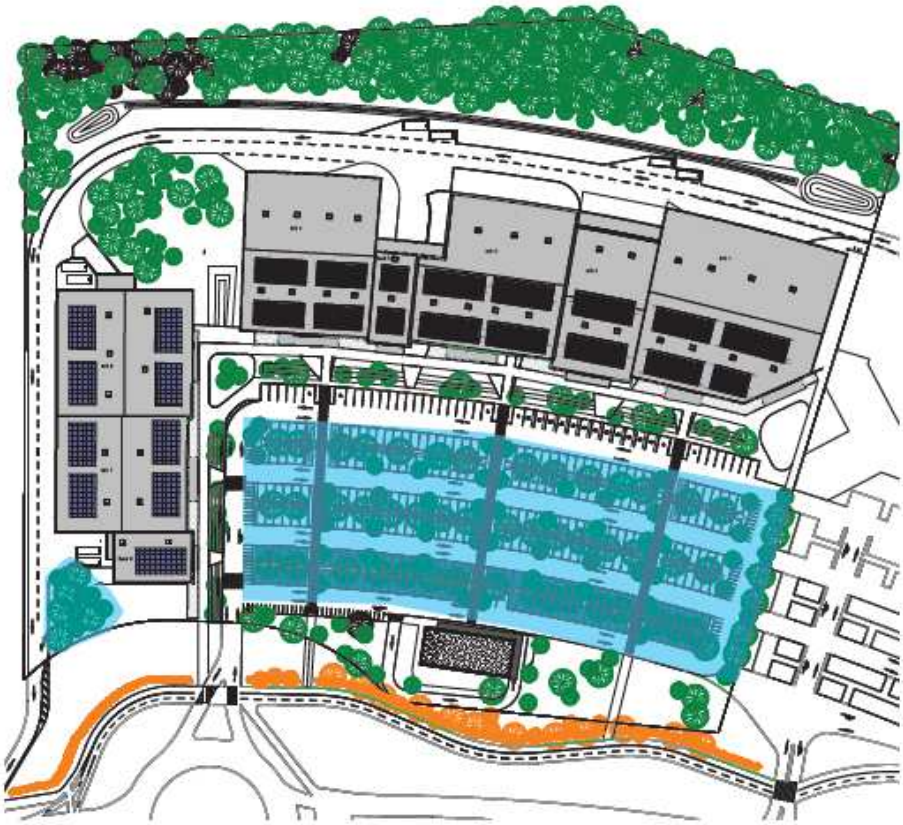
Plantation du parking

Pour les plantations du parking, nous avons élaboré une stratégie visant à optimiser la croissance et la protection des arbres, tout en assurant une esthétique durable et fonctionnelle. Nous prévoyons l'utilisation d'arbres de petite force, avec une circonférence de tronc de 12/14 cm (mesurée à 1 m du sol), plantés en racines nues. Ce choix est motivé par leur capacité supérieure à se développer rapidement. En effet, ces jeunes arbres peuvent, en seulement 3 ans, atteindre la taille d'un arbre initialement planté en 18/20.

Pour assurer la sécurité et le bon développement des plantations, nous préconisons la mise en place de plusieurs équipements de protection. Des clôtures en bois de 1 m de hauteur seront installées autour des zones de plantation, avec des renforts, des jambes de force, et un poteau tous les 2 mètres. De plus, des butées en bois seront placées pour maintenir une distance de sécurité entre les véhicules et les plantations. Chaque arbre sera également équipé d'un manchon autour du tronc pour prévenir les brûlures solaires durant les premières années, et un tuteur simple et vertical sera utilisé pour chaque arbre, avec un lien biodégradable pour le maintien.

Concernant le choix des plantes, nous avons sélectionné des espèces adaptées aux différentes zones. Pour les noues, nous utiliserons des plantes hélophytes qui prospèrent dans les milieux humides. Pour les zones planes, des vivaces ont été choisies pour leur attrait esthétique et leur capacité rémanente.

Enfin, l'ensemble des plantations bénéficiera d'un double paillage : une toile en fibre biodégradable comme première couche, suivie d'une couche supérieure de paillage organique, de type fibre de peuplier Copoflora. Cette approche globale vise à créer un environnement de parking à la fois écologique, esthétique et durable, favorisant la croissance optimale des arbres tout en assurant leur protection.



V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

C. L'intégration paysagère du projet

Plantation des noues aux abords des bâtiments

Pour les plantations des noues aux abords des bâtiments, nous avons conçu une approche sophistiquée visant à créer un paysage à la fois esthétique et fonctionnel, en parfaite harmonie avec l'architecture environnante. Nous prévoyons l'utilisation d'arbres plus matures, avec une circonférence de tronc de 20/25 cm en motte grillagée, offrant ainsi un impact visuel immédiat. Ces arbres seront soutenus par un système de tuteurage tripode, alliant stabilité et élégance.

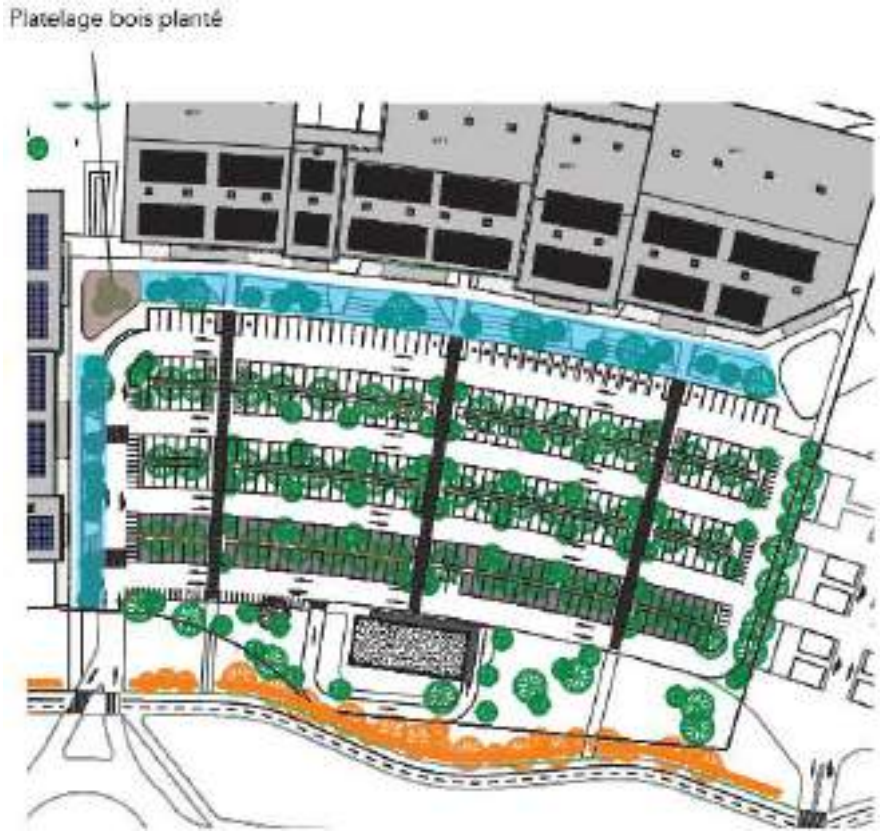
Pour délimiter les espaces de plantation, nous remplacerons les ganivelles par de jolis poteaux en bois reliés par des cordes. Cette solution s'intègre parfaitement au langage architectural de l'entrée des bâtiments, créant une continuité visuelle harmonieuse.

Le choix des plantes reste cohérent avec l'approche précédente. Pour les noues, nous utiliserons des plantes hélophytes adaptées aux milieux humides, offrant une végétation luxuriante et variée. Les zones planes seront agrémentées de vivaces sélectionnées pour leur attrait esthétique et leur capacité rémanente.

Un élément marquant de cet aménagement sera un platelage en bois accueillant un bouquet de trois arbres. Ces arbres seront plantés avec un système Tree Parker, garantissant leur croissance optimale et la pérennité de l'aménagement. Ce groupe d'arbres créera un point focal attrayant, ajoutant une dimension verticale et une profondeur visuelle à l'espace.

L'ensemble des plantations bénéficiera d'un double paillage : une toile en fibre biodégradable comme première couche, suivie d'une couche supérieure de paillage fin de type Copoflora. Cette approche non seulement favorise la croissance des plantes mais contribue également à l'esthétique générale de l'aménagement.

Platelage bois planté



V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

C. L'intégration paysagère du projet

Plantation de la zone arrière des bâtiments

Pour la dernière zone du site, nous proposons de créer une jeune forêt, visant à enrichir la biodiversité et à offrir un nouvel habitat pour la faune locale. Nous planterons des baliveaux d'essences forestières locales dans cette zone arrière non accessible au public, avec des protections contre les gibiers pour assurer leur développement initial.

Autour des mares et de la noue, nous reprendrons des arbustes de la palette proposée pour les noues des parkings, adaptés aux milieux humides et répondant à l'enjeu de filtration des eaux. Ces arbustes seront plantés plus jeunes que dans les espaces accessibles au public, permettant une meilleure adaptation.

Un semis d'engrais vert, comme le sainfoin, sera effectué pour couvrir rapidement le sol et favoriser la croissance des baliveaux. Pour les noues, nous opterons pour un semis de prairie fleurie, plus adapté à un entretien extensif à terme.

Ce projet créera à long terme un petit écosystème forestier et un corridor écologique, renforçant la trame verte du site. Cette approche démontre notre engagement envers la biodiversité et le développement durable, tout en créant un espace naturel évolutif et harmonieux.

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

D. La gestion des eaux pluviales

Un talutage en noues sera réalisé à chaque peigne du parking, le long du parvis et en fond de parcelle afin de récolter les eaux de ruissellement des voiries et des bâtiments. Chaque noue sera reliée à la suivante afin de canaliser ces eaux, faciliter leur tamponnement, leur infiltration avant d'être collectée vers le bassin d'orage de la zone, qui limitera le débit de rejet vers la Sambre conformément à l'étude validée par l'arrêté préfectoral modifié du 18 avril 2018. Les eaux pluviales du projet (eaux de toiture et de parking) seront donc dirigées vers différentes noues :

1. Les noues de parking = Elles collectent les eaux de ruissèlement du parking. Leur fonction sera de collecter, de tamponner, d'assurer la dépollution des hydrocarbures en retenant les charges organiques.

2. Les noues latérales, le long des parvis = Elles collectent les eaux des bâtiments ainsi que les eaux en aval des noues de parking une fois celle-ci traitées par les plantations. Ces eaux seront à nouveau tamponnées, infiltrées puis dirigées vers la dernière noue arrière après passage par une cuve de 30 m3 permettant le stockage de l'eau pour réutilisation sur le site (nettoyage, et arrosage…).

3. La noue arrière = Elle collecte tout le surplus pour participer au tamponnement de l'ensemble du site avant rejet dans la canalisation existante, qui dirige toutes les eaux pluviales vers le bassin d'orage existant de 8 675 m3, avant rejet à débit régulé de 48,10 l/s, autorisé par Voies Navigables de France (VNF).

Rappelons que toutes ces noues seront largement plantées.

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

D. Plan gestion des eaux pluviales

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

E. Cartographie des zones de protection de la faune et la flore

- Cartographie des zones de protection de la faune et de la flore

Le site n'est pas intégré dans un zonage de protection de la faune et de la flore.

Notons qu'il existent des ZNIEFF dans l'environnement éloigné du site :

- Une ZNIEFF de type 1 à environ 1,8 km à l'Ouest,

- Une ZNIEFF de type 2 à environ 2,7 km au Sud Ouest.

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

F. Identification des risques

Les caractéristiques du site seront prises en compte dans le permis de construire pour intégrer si nécessaire les mesures liées aux risques locaux.

Les risques identifiés au niveau du site projet sont :

1. Risques naturels

5 Risques naturels identifiés :

	à mon adresse :	sur ma commune :
INONDATION	EXISTANT	EXISTANT
SÉISME	MODÉRÉ	MODÉRÉ
MOUVEMENTS DE TERRAIN	INCONNU	EXISTANT
RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	FAIBLE	IMPORTANT
RADON	FAIBLE	FAIBLE

2. Risques technologiques

3 Risques technologiques identifiés :

	à mon adresse :	sur ma commune :
INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	NON CONCERNÉ	CONCERNÉ
CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	CONCERNÉ	CONCERNÉ
POLLUTION DES SOLS	CONCERNÉ	CONCERNÉ

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

F. Identification des risques

Risque d'inondation près de chez moi

Risque à mon adresse EXISTANT

Risque sur la commune EXISTANT

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

Risques liés aux remontées de nappe

Zone à risque entrainant une servitude d'utilité publique

REMONTÉE DE NAPPES :

Vous êtes situé dans une zone où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.

- Votre niveau d'exposition est : Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.
- L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FAIBLE

AZI : Vallée de la Sambre

L'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations par les collectivités territoriales, les services de l'État et le public.

PAPI : PAPI Sambre

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 59DREAL20200002.
Il couvre les aléas et sous aléas :
Inondation
Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

DDRM : DDRM59

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :
Inondation

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

F. Identification des risques

Risque de séisme près de chez moi

Risque à mon adresse MODÉRÉ

Risque sur la commune MODÉRÉ

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).

DDRM : DDRM59

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :
Séisme

SÉISME : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **3/5**.
Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique.

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Risque à mon adresse FAIBLE

Risque sur la commune IMPORTANT

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.

RGA : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles est de **1/3**.
Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

V. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

F. Identification des risques

Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

Risque à mon adresse CONCERNÉ

Risque sur la commune CONCERNÉ

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).

Risque de pollution des sols près de chez moi

Risque à mon adresse CONCERNÉ

Risque sur la commune CONCERNÉ

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) près de chez moi

Risque à mon adresse NON CONCERNÉ

Risque sur la commune CONCERNÉ

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.
Les établissements Seveso stockent ou manipulent des quantités importantes de substances et mélanges dangereux.
Les établissements Seveso seuil haut stockent plus de substances et mélanges dangereux que les établissements Seveso seuil bas.
Les établissements relevant des rubriques 4XXX sont des établissements qui stockent ou manipulent des substances et mélanges dangereux et sont autorisés ou enregistrés pour cette activité.

PARTIE VI

AUTRES ANNEXES

VI. AUTRES ANNEXES

MAIRIE de HAUTMONT

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Affaire suivie par M. BARBIEUX J-F.

Demande déposée le 06/06/2016	**N° PC 059 291 16 O0011**
Par :	**SAS L'AVESNOISE**
Demeurant à :	**57 rue de Chartres** **78610 LE PERRAY en YVELINES**
Sur un terrain sis à :	**Boulevard John Cockerill 59330 HAUTMONT** **BI 83p, BI 14p**
Nature des Travaux :	Construction d'un Parking silo et de 3 cellules commerciales En Rez de Chaussee

Surface de plancher : 1487.30m²

Si dossier modificatif
Surface de plancher antérieure :

Surface de plancher nouvelle :

Monsieur le Maire de la Ville de HAUTMONT

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'HAUTMONT approuvé le 17/12/2015 publié le 08/02/2016,
Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu l'article R. 424-6 du Code de l'urbanisme
Vu l'**Avis Favorable** du Syndicat Mixte du SCOT Sambre Avesnois en date du 01/12/2016 dont copie ci joint
Vu l'**Avis Favorable** de le Commission de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 22/11/2016 dont copie ci-joint
Vu l'**Avis Favorable** de le Sous-Commission Départementale pour la Sécurité Publique en date du 21/11/2016
Vu l'**Avis réputé favorable** d'Orange (ci-joint copie de la demande de consultation en date du 10/06/2016).
Vu l'**Avis favorable** d'ERDF en date du 13/07/2016 reçu en mairie le 19/07/2016 dont copie ci-joint.
Vu l'**Avis favorable avec prescriptions** d'EAU et FORCE en date du 06/07/2016 reçu en mairie le 12/07/2016 dont copie ci-joint
Vu l'**Avis favorable** d'Air Liquide en date du 17/08/2016 reçu en mairie le 19/08/2016 dont copie ci-joint
Vu l'**Avis favorable** de RTE en date du 04/07/2016 reçu en mairie le 07/07/2016 dont copie ci joint
Vu l'**Avis favorable avec Prescriptions** du conservateur Régional de l'Archéologie en date du 23/06/2016 reçu en mairie le 27/06/2016 dont copie ci-joint
Vu l'**Arrêté préfectoral portant prescription** du diagnostic Archéologique en date du 23/06/2016 dont copie ci-joint
Vu l'**Avis favorable avec prescriptions** du Pôle assainissement de l'AMVS en date du 23/08/2016, reçu en mairie le 30/08/2016 dont copie ci-joint.
Vu l'**Avis favorable** de la DRIRE en date du 14/01/2016 reçu en mairie le 15/01/2016 dont copie ci-joint
Vu l'**Avis favorable avec prescriptions** de le Direction de la voirie et des infrastructures du Conseil général du Nord en date du 28/12/2013 reçu le 14/01/2014 dont copie ci-joint
Vu l'**Avis favorable** de GRT Gaz en date du 27/06/2016 reçu le 04/07/2016 dont copie ci-joint
Vu l'**Avis favorable avec prescriptions** de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Nord en date du 27/07/2016 dont copie ci joint

VI. AUTRES ANNEXES

Vu l'Avis favorable de la commission d'accessibilité d'arrondissement d'Avesnes sur Helpe en date du 26/07/2016.
Vu l' Avis favorable de la commissions d'arrondissement de sécurité d'Avesnes sur Helpe en date du 02/08/2016.
Vu l'Arrêté Favorable du maire d'Hautmont en date du 15/06/2017 au Titre de l'Article L.111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la Création d'un Village de Marques et d'un Retail Park
Vu la demande d'autorisation auprès de la CDAC du Nord et les pièces Complémentaires transmises le 10/10/2016 et le13/12/2016
Vu l'Avis Favorable de la CDAC du Nord en date du 02/02/2017 dont copie ci Joint
Vu l'Autosaisine de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial en date du 16/02/2017 dont copie ci joint
Vu l'Avis Favorable de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial en date du 11/05/2017 dont copie ci-joint
Vu le récépissé de dépôt au titre de la loi sur l'Eau en date du 27/10/2016
Vu l'Avis de la DREAL Unité Départementale du Hainaut en date du 04/07/2017 dont copie Ci joint
Vu les avis de la DREAL service Eclat en date du 5/08/2017 reçu en mairie le 08/08/2016 et du 14/09/2017 reçu en mairie le 10/10/2016 dont copie ci-joint et les pièces Complémentaires transmises le 05/09/2016 et le13/09/2016
Vu l'Avis de l'autorité Environnementale en date du 14/11/2016 dont copie ci-joint
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur reçus le 06/06/2017 concernant le projet L'Escale sur les communes d'Hautmont et de Louvroil.
CONSIDERANT que le projet à réaliser à cheval sur deux communes fait l'objet d'une demande distincte pour chacune des communes intéressées.
CONSIDERANT que le projet développe un concept Commercial innovant.
CONSIDERANT que le projet amène quelques observations et peux être amélioré notamment par un meilleur traitement architectural des toitures et des façades visibles depuis les bords de Sambre.

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9.

Article 2 : **Les travaux de construction et d'aménagement ne peuvent être entrepris avant l'exécution des prescriptions contenues dans l'arrêté 16/099 du préfet de région en date du 23/06/2016, notamment un diagnostic préventif sera réalisé sur le terrain, sous maitrise d'ouvrage de l'INRAP ou par tout autre opérateur agréé en archéologie préventive**

Article 3 : **Les Conclusions contenues dans l'avis de l'Autorité Environnementale du 14/11/2016 devront être respectées. Les travaux de construction et d'aménagement ne peuvent être entrepris qu'a l'issue de l'arrêté d'autorisation I.O.T.A. délivrée par le Préfet du Nord.**

Article 4 : **Les prescriptions contenues dans l'arrêté en date du 15/06/2017 pris au titre de l'article L111-8 du Code de la construction et de l'Habitation devront être strictement respectées.**

Article 5 : **Le demandeur devra réaliser sur sa propriété un système d'assainissement séparatif jusqu'au domaine public, l'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée.**

Article 6: **Le pétitionnaire sollicitera une permission de voirie auprès des services du Département gestionnaire de la RD 121 bis avant le commencement des travaux, la signalisation mise en en place devra être compatible avec le plan de circulation mis en œuvre sur les voiries internes**

Article 7 : **« Pour une image plus conforme au bâti traditionnel local, et pour une meilleure insertion dans le paysage des bords de Sambre aux abords de l'ancienne abbaye, les maçonneries du village de Marques et du Retail Park visibles depuis les rives de la rivière seront de couleur sombres (proches de celles des briques rouges traditionnelles) en proscrivant les enduits et les bardages clairs » .**

Article 8 : **Les prescriptions de la C.N.A.C. devront être respectées notamment en matière de toitures végétalisées.**

Article 9 : **Le dévoiement de la canalisation d'eau potable de diamètre 400 sera pris en charge par l'aménageur.**

Article 10 : La présente décision est transmise au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire dès sa réception.

HAUTMONT, le 28/06/2017
LE MAIRE d'HAUTMONT

JOEL WILMOTTE

Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'aménagement communale et Départementale et de la redevance d'Archéologie Préventive qui vous seront communiqués par les Services Fiscaux

N.B. Pour une construction à cheval sur 2 communes la taxation de la construction sera conforme à la taxation inhérente à chaque commune. Ainsi, la TA sera calculée en fonction de la surface taxable située sur chaque commune et en fonction des taux et exonérations en vigueur sur chaque commune.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.