SIMON ASSOCIÉS
RESEAU SIMON AVOCATS

PARIS
47, rue de Monceau
75008 Paris, France
Tél. : +33 (0)1 53 96 20 00
Fax : +33 (0)1 53 96 20 01

Monsieur le Commissaire Enquêteur
CAMVS
1 Place du Pavillon
BP 50234 – 59603 MAUBEUGE Cedex

Paris, le 3 octobre 2019

Par LRAR n° 1A 153 415 7612 1
Par mail à : urbanisme.durable@amvs.fr
Consigné sur le registre dématérialisé : https://agglo-maubeugevaldesambre.fr/habitat-urbanisme/l-urbanisme/plui/je-donne-mon-avis-sur-le-plui/

Références à rappeler impérativement
N/Réf. : 75150052 – BR/JT
V/Réf. : TA LILLE / Arrêté PAEH n°615/2019 du 4 juillet 2019

OBSERVATIONS PRESENTEES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MAUBGEUGE VAL DE SAMBRE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons l'honneur de vous saisir, en qualité de Conseil de la SAS L'AVESNOISE, propriétaire des parcelles de terrains (ci-après ensemble les « ***Terrains*** ») situées Lieu-dit « *Rue de Sous le Mont* », Boulevard John Cockerill et cadastrées :

- BI 83 P, BI 4 P, BK 63, BK 67 et BK 68 sur le territoire de la commune d'HAUTMONT,
- et AB 502 P (devenue AB 540 et AB 541) sur le territoire de la commune de LOUVROIL.

La SAS L'AVESNOISE entend vous faire part de ses observations et remarques sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (le « ***Projet de PLUi*** ») de la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS), actuellement soumis à enquête publique.

RAPPEL DU CONTEXTE

Projet d'ensemble commercial de JMP EXPANSION sur la zone du Cockerill

1. A l'issue d'un appel à projet lancé en 2013 par la Ville de HAUTMONT, la société JMP EXPANSION a été désignée lauréate pour l'aménagement d'une partie de l'ancienne friche industrielle du « *Cockerill* »[1] (le « ***Site du Cockerill*** ») située au Lieu-dit « *Rue de Sous le Mont* » pour partie à HAUTMONT (59330) et pour partie à LOUVROIL (59720), identifiée dans le SCOT Sambre-Avesnois de 2017 comme constituant une zone d'activités économiques existante et structurante à renforcer et à optimiser, et incluse dans le Pôle Supérieur Majeur[2] de l'armature urbaine de l'agglomération (incluant par ailleurs le territoire des communes de LOUVROIL et MAUBEUGE).

   A ce titre, la société JMP EXPANSION a constitué une société de projet, la SAS L'AVESNOISE, qui a mis au point un ensemble commercial (le « ***Projet*** » ou l'« ***Ensemble Commercial*** ») comprenant un village de marques (le « ***Village de Marques*** »), un retail park (le « ***Retail Park*** ») et un parking silo (le « ***Parking Silo*** ») destiné à contribuer à l'attractivité et au rayonnement commercial et touristique du territoire de l'agglomération Val de Sambre afin de réduire l'évasion commerciale vers la Belgique, les agglomérations de Mons et Charleroi, et l'aire métropolitaine lilloise.

2. Par deux arrêtés n° PC 059 291 16 O0010 du 29 juin 2017 (pour la commune de HAUTMONT) et n° PC 059 365 16 K 0007 du 17 juillet 2017 (pour la commune de LOUVROIL), la SAS L'AVESNOISE a obtenu – sur avis favorable de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) en date du 11 mai 2017 – le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale nécessaire à la réalisation du Projet (le « ***Permis de Construire*** »).

   Ce Permis de Construire a été instruit et délivré conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de HAUTMONT actuellement en vigueur et approuvé depuis le 17 décembre 2015 :

   - Dont le rapport de présentation rappelle notamment que :

     Site Cockerill, rive droite
     La friche industrielle Cockerill a été l'objet d'une vaste opération de requalification dans les années 90 qui a dépollué les sols, confiné le crassier, mis en place une surveillance des pollutions, et créé un boulevard urbain désenclavant le site. Aujourd'hui relié au contournement ouest de Maubeuge, le site Cockerill devient un site à enjeux forts de développement économique urbain faisant le lien entre le centre ville d'Hautmont et la zone commerciale Auchan de Louvroil.
     Suite à un appel à projet lancé en 2013, la ville a choisi de réaliser sur ce site un village de marques complété de structures de loisirs et services. Ce projet d'investisseur privé prend en compte le commerce existant en centre ville pour créer des synergies commerciales entre le futur village de marques et le cœur de ville. Projet qui développe l'offre d'une navettte fluviale reliant le port fluvial au village de marque, qui met en place un « pass » commerces de centre ville / commerces internet, etc.
     Le projet vise à donner à ce site une qualité urbaine et environnementale remarquable.

   - A délimité une orientation d'aménagement et de programment (OAP) faisant de la totalité du site du Cockerill une zone à vocation d'activités,

[1] Laquelle a été longtemps délaissée et est actuellement en reconversion en activités économiques. Voir notamment le rapport de présentation du SCOT Sambre-Avesnois, page 311 ; Rapport de présentation du PLU d'HAUTMONT, page 12.
[2] Voir carte de l'armature urbaine du SCOT Sambre-Avesnois.

- A classé le site du Cockerill en zone AUX de son règlement, destinée au développement futur de l'urbanisation à vocation d'activité

3. L'achèvement du développement de la zone du Cockerill, tel qu'il est prévu par le PLU d'HAUTMONT, consiste donc désormais à définir et à aménager un projet complémentaire à celui du Village de Marques et du Retail Park sur la partie des Terrains correspondant au **tènement foncier cadastré BI 83 (p) d'une surface d'environ 45.596 m² (lequel fait l'objet du classement querellé ci-après en zone AUEa du futur PlUi).**

Premier projet de PLUi du 7 février 2019

4. **Or, mû de toute évidence par la crainte infondée que le développement de la zone du Cockerill se fasse au détriment de celui d'autres pôles commerciaux projetés au sein du territoire du Val de Sambre (et notamment le centre-ville de Maubeuge)**, un premier projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre par délibération n° 1888 du 7 février 2019 a prévu une **restriction préoccupante des possibilités de construire sur la partie du Site du Cockerill correspondant à la future zone AUEa du PLUi.**

Ainsi, le projet de PLUi entend cantonner le Site du Cockerill à la réalisation du Village de Marques en le classant :

(i) Pour la partie correspondant, pour l'essentiel, au projet d'Ensemble Commercial de la SAS L'AVESNOISE déjà autorisé, en « *site commercial majeur* » dépendant de la future zone AUE.

(ii) Et - de façon surprenante et sans aucune justification - pour le solde (le tènement foncier cadastré BI 83p), hors « *site commercial majeur* », en **secteur AUEa, dans lequel seront notamment interdits :**

- ***« Les constructions en lien avec des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,***
- ***Les cinémas,***
- ***La restauration »,***
- **Ainsi que les commerces de détails et de gros (autres que ceux accompagnant une activité de production sur site dans la limite de 600 m² de surface de plancher).**

(Extrait du projet de PLUi - Plan de zonage de la Commune urbaine de Hautmont)

5. Afin d'obérer complètement le développement du Site de la SAS L'AVESNOISE, le projet de PLUi l'a inclus dans le périmètre d'une OAP sectorielle économique intitulée « *OAP Village des Marques à Hautmont* » visant à « *soutenir la stratégie commerciale mise en place en* ***veillant à la réalisation d'un projet <u>uniquement</u> sous la forme d'un « magasin d'usine*** ».

(Extraits du Rapport de présentation – Tome 2 : justifications du projet, pages 118-119).

<u>Avis négatif de la commune d'HAUTMONT du 10 avril 2019 sur le projet de PLUi</u>

6. Par une délibération n° 2019/53 en date du 10 avril 2019, le Conseil Municipal de la ville de HAUTMONT a émis un **avis défavorable** sur le projet de PLUi tel qu'arrêté par le conseil communautaire de la CAMVS en date du 7 février 2019, considérant qu'il « ***porte préjudice au développement économique de la commune*** ».

Aux termes de cette délibération :

Le Maire expose qu'il est difficilement acceptable que les villes de Maubeuge et Aulnoye-Aymeries soient autorisées à développer chacune un pôle de loisirs, alors que la deuxième ville de l'arrondissement en soit privée, sachant que cette dernière accueillera près de 2 millions de visiteurs par an avec l'arrivée du Village des marques.

Les contraintes inscrites dans l'arrêt projet du PLUI vont bloquer le développement économique d'Hautmont où les projets économiques, et donc créateurs d'emplois, seront plus difficilement réalisables.

Force est de constater que l'arrêt projet du PLUi ne prend en compte que partiellement les observations émises par la ville d'Hautmont :

Or, les **observations suivantes sont jugées fondamentales pour la cohérence du développement** d'Hautmont et n'ont pas été prises en considération.

[...]

- ***Zone AUE : Cockerill / village des marques***
  - **Le zonage de la partie sud est devenu AUEa,** alors qu'il n'a jamais été fait mention de ce zonage dans les différents documents de travail. Cette zone apparaît dans l'arrêt projet soumis au vote des élus.
    De plus, le périmètre de vocation de pôle commercial n'a toujours pas été agrandi pour inclure ce secteur dans la zone AUE.

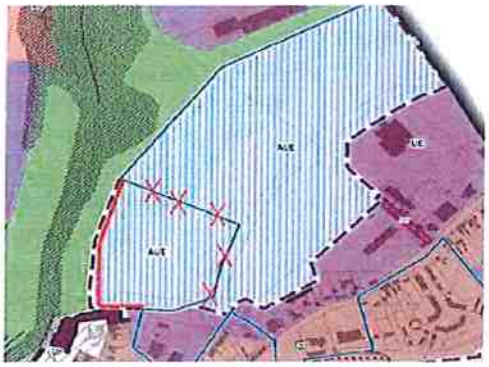
  - De surcroît, le périmètre « Cockerill » nécessaire au village des marques et à l'extension de la zone commerciale dite « Auchan » n'a toujours pas **l'appellation sur le plan de zonage de « sites commerciaux majeurs identifiés au plan de zonage » : sans nomination du périmètre, aucun règlement ne peut s'y appliquer.**

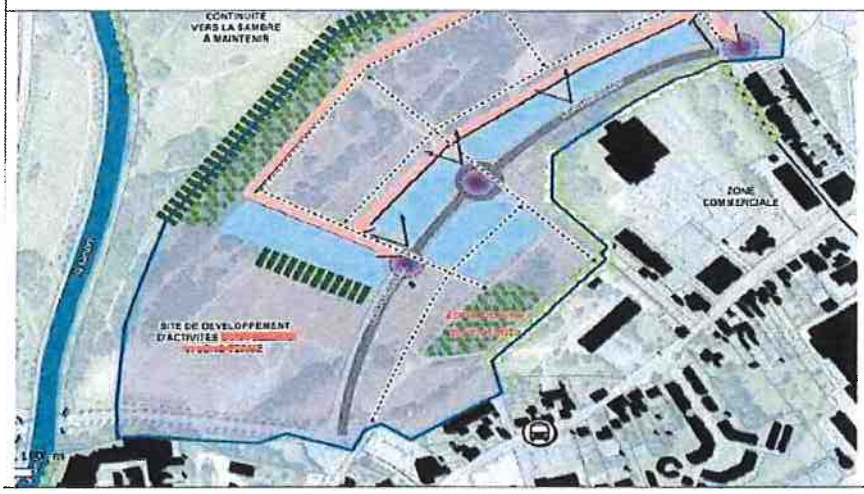
  - Le règlement s'appliquant à la zone AUEa est totalement contradictoire au projet de développement du village des marques et à la vocation générale du site qui prévoir un accueil d'activités commerciales avec bien évidemment un accueil du public. **La définition de la zone AUEa émise en page 74 du règlement des communes urbaines est incohérente avec la vocation de la zone. Il est dit « *Elle comprend un secteur AUEa avec les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas et la restauration sont interdits* ».**

  - **En secteur AUEa de la zone Cockerill, il ne sera pas possible de développer des constructions avec des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas et les restaurants.**

7. De sorte que la Commune de HAUTMONT a, aux termes de sa délibération n° 2019/53 en date du 10 avril 2019, expressément demandé à la CAMVS :

- **De nommer sur le plan de zonage le périmètre bleu entourant les zones AUE et UE : « sites commerciaux majeurs identifiés au plan de zonage : »**
- **D'élargir ce périmètre au secteur AUEa, voire de supprimer la nomination d'un secteur et de passer l'ensemble de la zone en AUE.**
- **D'autoriser dans ce secteur toutes les activités de vente avec ou sans production sur place y compris cinéma, hôtellerie et restauration et toute activité de service recevant de la clientèle.**
- **De rectifier le coefficient de biotope en fonction de la vocation principale de la zone.**
- **Adapter le périmètre commercial pôle majeur à la limite sud et ouest de la zone AUE : selon l'extrait de plan joint ci-après :**





8. En dépit de l'avis défavorable de la Commune de HAUTMONT sur le Projet de PLUi, mais également des avis défavorables des communes de Boussières-sur-Sambre, Vieux-Mesnil et Recquignies, le conseil communautaire de la CAMVS a arrêté, à l'identique, le Projet de PLUi par une délibération n° 2000 en date du 20 juin 2019.

Défaut de prise en compte de l'avis négatif de la commune d'HAUTMONT dans le projet de PLUi adopté définitivement le 20 juin 2019 et soumis à l'enquête publique

9. Pour écarter les motifs et les demandes de l'avis défavorable de la commune de HAUTMONT relativement au Site du Cockerill, la CAMVS expose en réponse les éléments suivants :

Demandes de la commune de HAUTMONT à la CAMVS[3]	Réponses de la CAMVS[4]
Nommer sur le plan de zonage le périmètre bleu entourant les zones AUE (zone du Cockerill) et UE en « sites commerciaux majeurs identifiés au plan de zonage »	➢ la version de l'arrêt de projet diffusée et transmise au contrôle de légalité intègre ces corrections formulées relatives à des erreurs manifestes lors d'une précédente version
Rectifier le coefficient de biotope en fonction de la vocation principale de la zone	
Elargir le périmètre bleu (« *sites commerciaux majeurs identifiés au plan de zonage* » au secteur AUEa de la zone du Cockerill, voire supprimer la nomination de ce secteur AUEa et passer l'ensemble de cette zone en AUE	➢ L'échange sur la vocation du site s'est effectué à l'aune des projets concomitants et des enjeux établis, notamment par les études sur le commerce. A cet égard, le projet pôle gare de Maubeuge en particulier, pilier de la politique de redynamisation du pôle urbain majeur, engage un programme précis, approuvé en conseil communautaire le 26 juin 2018. Le projet annexé au courrier de Monsieur le Maire de Hautmont en date du 30 novembre 2018 comprend de trop nombreuses similitudes avec le projet engagé sur Maubeuge, alors même que la zone de chalandise, l'équilibre de l'aménagement de l'espace et la structuration du territoire communautaire et de son économie commerciale ne sauraient accueillir deux mêmes projets territorialement si proches. ➢ Dans ces conditions, il est prévu d'y développer des activités complémentaires dans le prolongement du Villages des Marques telles que des activités tertiaires, artisanales ou d'hôtellerie ➢ Cette décision est le résultat de nombreux échanges qui s'inscrivent en conformité avec ▪ les accords pris préalablement avec les villes de Maubeuge et de Louvroil dès 2015, ▪ les commissions « Aménagement et Habitat » et « Développement Economique » qui a également jugé cohérent de restreindre les activités de restauration sur la zone, ▪ les débats au niveau communautaire, notamment à l'occasion de la Conférence des Maires de décembre 2018, lors du vote de l'arrêt de projet du PLUi en date du 07 février 2019 durant laquelle cette question avait été spécifiquement abordée
Autoriser dans ce secteur AUEa toutes les activités de vente avec ou sans production sur place y compris cinéma, hôtellerie et restaurant et toute activité de service recevant de la clientèle	
Adapter le périmètre commercial pôle majeur à la limite sud et ouest de la zone AUE : selon l'extrait de plan ci-après reproduit :	

[3] Voir délibération du Conseil Municipal de HAUTMONT en date du 10 avril 2019.

[4] Voir délibération n° 2000 du Conseil Communautaire du 20 juin 2019 portant arrêt de Projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal suite avis défavorable de communes.

10. Ce faisant, il est manifeste que la CAMVS entend privilégier le développement du projet de pôle de centre-ville de la commune de MAUBEUGE en s'opposant purement et simplement à tout nouveau développement commercial sur la zone AUEa du Site du Cockerill d'HAUTMONT aux motifs que :

(i) Le projet « Pôle Gare de Maubeuge » serait antérieur à celui de la redynamisation du Site du Cockerill initié par la commune d'Hautmont,

(ii) Le pilier de la politique de redynamisation du pôle urbain majeur serait constitué par le projet « Pôle Gare de Maubeuge »,

(iii) La « Pôle Gare de Maubeuge » et le projet de développement du Site du Cockerill seraient situés « *si proches* » l'un de l'autre qu'ils seraient nécessairement placés dans une situation de concurrence commerciale s'ils étaient tous les deux réalisés, de sorte que la CAMVS serait fondée à en condamner un (en l'occurrence, celui du Cockerill) dans le cadre du PLUi,

(iv) Dans la perspective d'une complémentarité des futures activités à développer sur le Cockerill avec celles déjà autorisées au sein du Village de Marques, la CAMVS considère que seules les activités tertiaires, artisanales et hotellières pourraient être valablement envisagées sur la future zone AUEa.

11. **Aucune de ces motivations de pure opportunité, qui échouent à dissimuler la volonté de faire prévaloir à tout prix l'intérêt particulier d'une seule commune au détriment de l'intérêt de l'ensemble du territoire des membres de la CAMVS, n'apparaît sérieusement fondée. Elles appellent donc de la part de la SAS L'AVESNOISE les observations suivantes.**

OBSERVATION N° 1 – SUR L'ANTERIORITE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE DU COCKERILL

1. Pour tenter de justifier les restrictions du projet de développement sur le Site du Cockerill, la CAMVS prétend que celui-ci viendrait mettre en péril le projet du Pôle Gare de Maubeuge de façon illégitime car ce dernier – qui résulteraient d'accords pris « *préalablement* » avec les villes de Maubeuge et de Louvroil « ***dès 2015*** » - lui serait antérieur.

2. Mais il s'agit d'une affirmation erronée qui fait abstraction de ce que le projet de redynamisation du Cockerill résulte de plusieurs années d'investissement et de travail, tant de la part de l'opérateur privé (JMP EXPANSION) que de la commune de HAUTMONT, engagés par l'appel d'offre lancé par la commune en **2013**.

3. Le **17 décembre 2015**, alors que le Pôle Gare de Maubeuge avait à peine fait l'objet de ses premières déclarations de principe, le Conseil Communautaire de la CAMVS approuvait déjà l'actuel PLU de la commune d'HAUTMONT et notamment l'OAP de la Zone AUX Cockerill du PLU prévoyant au sens large des « *programmations d'activités* ».

4. Au cours de l'**année 2016**, le projet du Pôle Gare du centre-Ville de Maubeuge aurait fait l'objet du lancement d'une première étude opérationnelle (qui aurait été achevée courant 2018 seulement !).

   Mais, depuis, aucune initiative concrète n'a été entreprise pour permettre la mise en œuvre effective de ce projet (appel d'offre, partenariat avec un ou plusieurs opérateurs, approches d'enseignes intéressées, dépôt d'autorisations, accords fonciers...).

   Cette inertie contraste avec la dynamique engagée sur le Site du Cockerill qui, dans le même temps, a donné lieu :

   - Au dépôt d'une demande de permis de construire (juin 2016),
   - A la délivrance d'un avis favorable de la CNAC (le 11 mai 2017),
   - A la délivrance des arrêtés de permis de construire des maires d'HAUTMONT (29 juin 2017) et de LOUVROIL (17 juillet 2017).

   En outre l'ensemble des Terrains du Site du Cockerill (y compris ceux situés dans la future zone AUEa) ont été vendus par la commune à l'opérateur privé désigné pour assurer l'aménagement de l'ensemble du Site du Cockerill, pour un prix tenant compte de la possibilité d'édifier des constructions commerciales sur l'intégralité des Terrains.

   Or, c'est cette possibilité qui est volontairement remise en cause par les prescriptions de la future zone AUEa du projet de PLUi.

   Et il est faux d'affirmer que cela se justifierait par l'antériorité du projet du Pôle Gare de Maubeuge.

OBSERVATION N° 2 – SUR LA CONSECRATION ARTIFICIELLE DU PÔLE GARE DE MAUBEUGE EN TANT QUE PILIER DE LA POLITIQUE DE REDYNAMISATION DU PÔLE SUPERIEUR MAJEUR

C'est uniquement par voie de pétition que la CAMVS croit pouvoir affirmer que le Pôle Gare de Maubeuge constituerait aujourd'hui le pilier de la politique de redynamisation du Val de Sambre.

Mais cette affirmation est en complète contradiction avec la politique du développement économique menée ces dernières années sur l'ensemble du territoire et qui, en pratique, a consacré le Site du Cockerill le cœur du renouveau commercial du Val de Sambre en tirant profit du fruit des investissements consentis par les élus de la commune d'HAUTMONT.

1. Il a été à cet égard précédemment rappelé que l'implication de la commune d'HAUTMONT dans l'ambitieuse reconversion du Site du Cockerill, lancée en 2013 par une consultation d'opérateurs, s'est matérialisée :

   - Réglementairement d'une part, dans la version de son PLU approuvé en 2015,
   - et concrètement d'autre part, par la réalisation du projet de la SAS L'AVESNOISE dont les travaux de construction du Retail Park sont actuellement en cours.

2. Cet engagement a été consacré au niveau de l'ensemble du territoire par les prévisions du SCOT visant à renforcer et optimiser les zone d'activités économiques existantes[5], au nombre desquelles figure le Site du Cockerill.

   Au contraire, le projet de Pôle Gare de Maubeuge n'apparaît, dans les prévisions du SCOT, qu'à travers le prisme du développement multimodal et non au travers du déploiement d'activités de commerce et de loisirs.

3. Dans ce contexte, il est parfaitement artificiel d'affirmer, dans le projet de PLUi, que le Pôle Gare de Maubeuge constituerait aujourd'hui le pilier de la politique de redynamisation du Val de Sambre alors que ce projet n'existe, depuis 2015, que sous la forme de déclarations d'intention formulée dans quelques délibérations (dont celle de la CAMVS du 26 juin 2018 qui a été opposée à la commune d'HAUTMONT à la suite de son avis défavorable sur le premier projet de PLUi).

   En dehors de cela, le Pôle Gare de Maubeuge n'a encore aucune matérialité et l'ériger en pilier du pôle urbain majeur du futur PLUi dissimule mal une manœuvre consistant à stopper purement et simplement le développement déjà largement avancé des Terrains du Cockerill pour permettre à la commune de MAUBEUGE de rattraper le retard qu'elle a pris dans la mise en œuvre de son propre projet, pour s'être abstenu jusqu'à maintenant de se donner les moyens de le réaliser.

   A cet égard, la concomitance du projet de PLUi d'une part, qui confisque toute perspective de développement commercial sur le site du Cockerill, et du lancement d'autre part, par le Syndicat Mixte de Transports Urbains de la Sambre le 31 juillet 2019 d'un appel d'offre sur le projet du Pôle Gare de Maubeuge, mérite d'être soulignée (d'autant que cet appel d'offre ne porte que sur le volet « pôle d'échanges multimodal » du projet et en rien sur le volet « loisirs »).

[5] Sont définies en tant que zones d'activités économiques existantes celles pour lesquelles un permis de construire a été accordé et où un projet est identifié à la date d'approbation du SCOT, soit le 7 juillet 2017.

Particulièrement grossière, cette manœuvre postule en outre que les sites du Cockerill et du centre-ville de Maubeuge devraient être placés en situation de concurrence commercial alors même que l'intérêt de l'ensemble du territoire du Val de Sambre est, au contraire, d'assurer la complémentarité du développement de l'un et de l'autre.

OBSERVATION N° 3 – SUR LA COMPLEMENTARITE DE L'OFFRE COMMERCIALE FUTURE DES SITES DU COCKERILL ET DU PÔLE DE CENTRE-VILLE DE MAUBEUGE

Le projet de PLUi instaure une concurrence territoriale entre les futures activités susceptibles d'être développées sur le site du Cockerill et en centre-ville de Maubeuge.

Pourtant, le territoire du Val de Sambre souffre d'un défaut d'attractivité global essentiellement lié à l'évasion commerciale de sa population vers les agglomérations de Mons et Charleroi en Belgique et l'aire métropolitaine lilloise, dont l'offre est actuellement plus large et mieux structurée.

1. La création du Village de Marques et du Retail Park de la SAS L'AVESNOISE répond au double objectif :

- non seulement de fixer la population du Val de Sambre sur son territoire en lui fournissant une nouvelle variété d'offre commerciale et un confort d'achat destinée à réduire l'évasion commerciale actuelle,
- mais également d'attirer dans le Val de Sambre une population extérieure constituant une clientèle nouvelle pour l'ensemble des commerces du territoire[6].

2. Dans ce cadre, la promotion de plusieurs pôles d'attraction au sein du PLUi est de nature à renforcer le Val de Sambre.

Et, de point de vue, le projet du Pôle Gare de Maubeuge apparaît bien constituer un équipement majeur susceptible de participer à la lutte contre l'évasion commerciale (en permettant de mieux satisfaire aux besoins de la population locale sur le territoire).

En revanche, dans la mesure où l'évasion commerciale vers l'extérieur d'un territoire a d'autant plus vocation à être combattue qu'il y aura de nouveaux équipements sur la zone, le fait d'interdire le développement de toutes nouvelles activités commerciales sur le Cockerill est contre-productif.

En effet, l'échelle territoriale à laquelle s'apprécie l'efficacité d'un équipement contre l'évasion commerciale ne correspond pas au voisinage proche de cet équipement, mais à l'ensemble de sa zone de chalandise, c'est-à-dire l'ensemble de la zone géographique sur lequel cet équipement est susceptible d'avoir une influence commerciale (laquelle se matérialise par une capacité à attirer de la clientèle).

Ainsi, il n'est pas permis de douter que le site du Cockerill et le centre-ville de Maubeuge dépendent de la même zone de chalandise, de sorte que l'attractivité de l'un renforce autant que l'autre l'attractivité de cette zone (et vice versa, le fait de nuire à l'attractivité d'un seul de ces équipements nuit à l'attractivité globale de la zone).

De telle sorte qu'à l'échelle du PLUi, la proximité territoriale entre le Cockerill et le centre-ville de Maubeuge est un atout pour l'ensemble du territoire et une source de synergies potentielles.

---

[6] Soit « *près de 2 millions de visiteurs par an avec l'arrivée du Village des marques* » ; voir page 2 de la délibération n° 53 du 10 avril 2019 de la commune d'HAUTMONT.

En outre, si la CAMVS motive le zonage critiqué comme étant un vecteur évitant la concurrence dans la « *programmation* »[7] et ce, « *pour tenir compte des orientations du PADD* »[8], il est permis de douter du respect desdites orientations dès lors que la CAMVS entend favoriser le tourisme fluvial par « *(...) la création d'espaces qualitatifs de loisirs, comme autant d'étapes le long des différents « visages » de la Sambre est au cœur du projet, afin que le territoire soit non seulement traversé mais également visité* »[9].

Il existe donc une contradiction entre les objectifs poursuivis et le PLUi, alors même que c'est justement dans cet esprit qu'a été créé le programme de la SAS L'AVESNOISE, entendant favoriser l'accès au site, tant par la route que par le fleuve.

3. Certes, cette proximité géographique impose d'organiser la complémentarité de l'offre commercial de chacun des deux sites pour éviter qu'ils ne se fasse directement concurrence entre eux, notamment en prémunissant le Pôle Gare de Maubeuge contre l'installation sur le site du Cockerill de commerces de centre-ville.

Toutefois, il n'y a pas de raison légitime à ce que la cohérence du développement économique sur chacun des deux sites se fasse en supprimant toute possibilité de développement futur sur une partie du Cockerill.

En réalité, la seule raison – et elle n'est pas légitime – qui a conduit la CAMVS dans l'actuel projet de PLUi à interdire, de façon générale et indifférenciée les commerces, les cinémas, la restauration et les constructions en lien avec des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la zone AUEa délimitée sur le Cockerill tient, en réalité, à l'inexistence d'un projet commercial abouti en centre-ville de Maubeuge.

En effet, il ressort de la délibération n° 1548 du conseil communautaire de la CAMVS du 26 juin 2018 que ce projet consistait alors en un « *programme d'aménagement portant sur le pôle gare de Maubeuge, à savoir un espace d'activités économiques de commerces-loisirs, un pôle d'échange multimodal de maitrise d'ouvrage SMTUS et des espaces publics d'agrément et de desserte* » : autant dire que ce programme ne correspond concrètement, pour le moment, à rien.

Si bien que pour permettre de préserver toutes les possibilités éventuelles (qu'elles soient ou non pertinentes) de développement futur du Pôle Gare de Maubeuge, quand ce projet sera enfin défini, la solution retenue dans le projet de PLUi a été d'interdire de façon exagérément restrictive toute nouvelle activité sur le Cockerill (en dehors de l'hôtellerie, mais il est permis de s'interroger sur le choix consistant, en présence de deux sites situés à proximité l'un de l'autre – mais à un distance appréciable néanmoins[10] – dont l'un comporte une gare, de privilégier l'hôtellerie sur le site qui n'a pas de gare).

Mais ce procédé, qui fait supporter à la SAS L'AVESNOISE des contraintes insupportables, n'aurait valablement pu être employé dans le cadre du PLUi que dans la mesure où, au regard des caractéristiques des utilisations effectivement projetées sur le Pôle Gare de Maubeuge, une restriction, vraisemblablement mieux proportionnée, des activités futures encore susceptibles d'être développées sur le site du Cockerill.

---

[7] PLUi, CAMVS, Tome 2 : Justifications du Projet, 1.2., p.139, *in fine*.
[8] *Ibid.*
[9] PLUI, CAMVS, Projet d'aménagement et de développement durables, p.9, dernier paragraphe.
[10] Environ 3,7 km.

Mais en l'occurrence, l'interdiction absolue édictée sur la future zone AUEa du PLUi uniquement pour suppléer l'inertie des responsables locaux chargé de développer le centre-ville de Maubeuge ne saurait être régulièrement adoptée.

Le caractère inapproprié de cette restriction est d'autant plus manifeste si l'on considère qu'il ressort des seuls éléments connus du projet de Pôle Gare (à savoir uniquement les « *orientations de la première phase* »[11]) que celui consistera, dans un premier temps en « ***un lot dédié aux logements en bordure de Sambre et un lot visant à accueillir une activité de bowling et autres activités de loisirs face à la gare, sur un terrain d'environ 16.000 m²*** ». Dans quelle mesure la création de logements, d'un bowling et d'activités de loisirs dans le centre-ville de Maubeuge justifie-t-elle de geler durablement tout développement sur le territoire de la commune d'HAUTMONT ?

[11] Selon la délibération précitée de la CAMVS du 26 juin 2018.

OBSERVATION N° 4 – SUR LA COMPLEMENTARITE DE L'OFFRE COMMERCIALE FUTURE AU SEIN MEME DE LA ZONE DU COCKERILL

Le dernier argument avancé par la CAMVS pour cantonner le développement futur de la zone du Cockerill à l'artisanat et à l'hôtellerie consiste à faire valoir la complémentarité prétendue de ces activités avec celles du Village de Marques et du Retail Park déjà autorisés sur le site du Cockerill.

Mais ce dernier argument est dénué de toute portée, dès lors que même si les activités autorisées **sur la zone AUEa** sont effectivement compatibles avec celles de l'Ensemble Commercial de la SAS L'AVESNOISE, les activités expressément écartées par le PLUi (commerces, cinémas, restauration et constructions en lien avec des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) le sont également parfaitement.

En outre, l'affirmation de la CAMVS selon laquelle l'hôtellerie sera bien autorisée dans la zone AUEa est, en l'état, contredite par les termes très généraux du règlement de la future zone.

En effet, dans le Projet de PLUi :

- L'OAP du Village des Marques pose notamment comme principe d'aménagement que la future zone AUEa soit un « *site de développement d'activités d'hôtellerie à long terme* » ;

- Alors que le règlement de la future zone AUEa dispose que seront interdits « *les constructions en lien avec des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », ce qui englobe l'hôtellerie.

Le projet de PLUi devra à tout le moins, être modifié sur ce point, ne serait-ce qu'en précisant expressément dans le règlement de zone que l'hôtellerie et l'artisanat font bien exception aux restrictions d'usage qui y sont posées.

CONCLUSION – PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DE LA SAS L'AVESNOISE DANS LE PROJET DE PLUi A SOUMETTRE A L'APPROBATION DE LA CAMVS

Afin de tenir compte des observations de la SAS L'AVESNOISE, il est demandé à monsieur le commissaire enquêteur d'émettre un avis négatif sur le projet de PLUi et, à tout le moins de prescrire que le règlement de la zone AUE « *Zone à urbaniser spécifique à vocation économique* » du projet de PLUi, et dans lequel se situe le Site du Cockerill à HAUTMONT, soit modifié sur les points suivants :

DISPOSITIONS CRITIQUEES DU REGLEMENT DE LA ZONE AUE DU PROJET DE PLUi	PROPOSITION DE PRESCRIPTION A FORMULER SUR LE PROJET DE PLUi
Thème 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures des activités	
Sur les sites commerciaux majeurs du secteur AUE, sont autorisées : - les commerces d'une surface minimale de 300 m² de surface de plancher bénéficiant d'un accès en transport en commun à moins de 300 mètres du bâtiment ou de l'ensemble commercial, - les extensions de bâtiments existants, en lien avec une activité agricole ou industrielle existante, - L'hébergement hôtelier ou touristique, - Les constructions en lien avec des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Les cinémas, - La restauration.	Cette prescription du Projet de PLUi est, à nouveau, en contrariété avec le Projet de la SAS L'AVESNOISE qui a déjà été autorisé, et constituera un obstacle à une évolution éventuelle cohérente du Projet puisqu'il prévoit déjà un certain nombre de commerce de moins de 300 m² de Surface de plancher. Si cette prescription du PLUi devait être adoptée en l'état, elle créera des situations irrégulières au sein de l'Ensemble Immobilier pourtant régulièrement autorisé. Cela priverait la SAS L'AVESNOISE d'un élément de souplesse dans la commercialisation et la gestion de l'Ensemble Commercial.
En secteur AUEa, sont interdits : - Les commerces, - Les cinémas, - La restauration, - Les constructions en lien avec des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Dans le cadre de la future extension du Site, ces interdictions limitent considérablement les facultés de développement de ce secteur. Si cette prescription devait être adoptée en l'état, elle conduira à geler toute possibilité d'extension des commerces de l'Ensemble Immobilier (ou la création d'équipements de loisirs visés par ailleurs dans l'OAP Village de Marques du projet de PLUi) sur la partie du Site du Cockerill précisément laissée libre à cet effet. Si le souci de cette prescription est de limiter le risque de concurrence avec les commerces de centre-ville, l'obligation de créer des commerces de plus de 300 m² apparaît déjà suffisante et pourrait, le cas échéant, être assortie de l'interdiction de réaliser des cinémas. Il serait donc surement opportun de réintégrer le secteur AUEa, à tout le moins, dans le « *site commercial majeur* » du projet de PLUi. Le projet de PLUi devra, *a minima*, préciser expressément que l'interdiction de réaliser des « *constructions en lien avec des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » ne vise pas l'hôtellerie et l'artisanat.
Dans toute la zone AUE, les habitations sont autorisées « *sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées* ».	Cette prescription interdit toute possibilité de créer de l'habitation sur le Site du Cockerill. Il en résulte que de manière générale, aucune solution alternative souple et visant au développement de ce territoire n'est proposée, notamment à l'interdiction de la création de tout commerce sur la zone AUEa.

DISPOSITIONS CRITIQUEES DU REGLEMENT DE LA ZONE AUE DU PROJET DE PLUi	PROPOSITION DE PRESCRIPTION A FORMULER SUR LE PROJET DE PLUi
Thème n°2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère (pages 79 et 80 du règlement du Projet de PLUi)	
« *Les toitures des bâtiments seront horizontales ou à faible pente. Elles seront dissimulées par des acrotères* ».	Les pentes de toitures du Village de Marques projeté seront comprises entre 50° et 55°, de sorte que ce dernier deviendrait mécaniquement incompatible avec le règlement de la zone AUE du projet de PLUi sur ce point alors même que le Projet a été autorisé conformément au PLU actuel de la commune de HAUTMONT.
« *Les enseignes seront intégrées et accordées à l'architecture du bâtiment, en applique sur la façade sans jamais dépasser la corniche, le couronnement ou le chéneau de toit* ».	Cette disposition ne semble pas compatible avec le principe même des « enseignes-drapeaux » prévues au sein du Village de Marques de la SAS L'AVESNOISE.
Stationnement (pages 81 et 82 du règlement du Projet de PLUi)	
Sur les sites commerciaux majeurs identifiés au plan de zonage, dont fait partie le Site du Cockerill, « *le stationnement du personnel, des clients et des livraisons doit être sur l'unité foncière du projet* ».	Or, l'Ensemble Commercial projeté par la SAS l'AVESNOISE est implanté de part et d'autre du bd John Cockerill : - Le Retail Park et le Village de Marques devant être implantés à l'ouest du bd John Cockerill ; - Le Parking Silo devant, quant à lui, être implanté au sud-est du bd John Cockerill du site ; De sorte que l'espace réservé au stationnement ne sera pas sur la même unité foncière que le Retail Park et le Village de Marques. Sur ce point encore, les dispositions du règlement de la zone AUE du Projet de PLUi entrent en contrariété avec le Projet de la SAS L'AVESNOISE.

* *
*

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre respectueuse considération.

Benoît Raimbert
Avocat, associé
braimbert@simonassocies.com