

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

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

N° 14734\*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

05/05/2020

Dossier complet le :

05/05/2020

N° d'enregistrement :

2020-0071

### 1. Intitulé du projet

Construction d'environ 17 000 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux sur la zone de la Pilaterie - Rue Harald Stambach

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

WASQUEHAL-STAMMBACH

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Sébastien BEUREL - Directeur d'agence NACARAT Hauts-de-France

RCS / SIRET

8 7 9 8 9 9 6 6 4 0 0 0 1 2

Forme juridique SCCV

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

### 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<br>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))           |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39.a)                             | Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000m <sup>2</sup> et 40 000 m <sup>2</sup> . |

### 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

Le projet prévoit la démolition des trois bâtiments de bureaux situés sur le site sis 12-14-16 Rue Harald Stambach sur la commune de Wasquehal.

Après démolition, le projet prévoit la construction de trois bâtiments de bureaux pour une SDP d'environ 17 000 m<sup>2</sup> répartis en deux tranches différées dans le temps : - une première tranche, représentant une surface de plancher d'environ 11 000 m<sup>2</sup>, composée de deux bâtiments de hauteurs variant de R+4 à R+5, est prévue en lancement de travaux courant 2021 ; - une seconde tranche, composée d'un bâtiment variant de R+3 à R+5, représentant une surface de plancher d'environ 6 000 m<sup>2</sup>, est prévue en lancement de travaux à la libération des locaux du bâtiment existant, occupé actuellement par des locataires. Il est prévu au mieux un démarrage des travaux courant 2022 ou au plus tard en 2025.

Le projet sera conforme à la réglementation Code du travail, et bénéficiera d'un espace vert généreux commun à l'ensemble des bâtiments. Il est aussi prévu la mise en place d'une rue intérieure connectant les trois bâtiments et regroupant des salles de réunions et des services dédiés aux futurs utilisateurs du site.



#### 4.2 Objectifs du projet

Le projet a comme objectif de proposer un parc de bureaux complétant l'offre du secteur de la Pilaterie.

Cela passe par un travail en conception mettant en valeurs plusieurs aspects:

- Une performance thermique cohérente avec les enjeux contemporains d'efficacité énergétique (E3C1)
- L'obtention de labels validant une démarche environnementale (labels BIODIVERCITY et BREEAM niveau "Very Good").
- La mise en œuvre d'un espace extérieur commun à tous les bâtiments pour le confort et le bien-être de leurs occupants.
- La mise en place d'une rue intérieure reliant les bâtiments du Parc et pouvant accueillir différents services aux futurs utilisateurs.
- Une architecture contemporaine optimisant l'apport de lumière naturelle dans les futurs espaces de travail.

Avec l'ensemble de ces éléments et le positionnement géographique de la parcelle, à la croisée des grands axes et infrastructures de transport (autoroute, métro, bus...), nous souhaitons que ce parc d'affaires soit identifiable par tous et apporte une véritable plus-value au parc d'affaires de la Pilaterie.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet se décomposera en deux tranches: la première, avec la réalisation de deux bâtiments pour une SDP d'environ 11 000 m<sup>2</sup> et de deux niveaux de sous-sols regroupant environ 250 places, sera lancé en travaux courant 2021 pour une durée de 24 mois environ.

Le bâtiment situé sur la seconde tranche sera toujours en activité pendant la réalisation de la première tranche, il sera donc apporté un soin particulier à la continuité d'accès aux stationnements existants et au bâtiment en fond de parcelle pendant les travaux de la tranche 1.

Les travaux se dérouleront comme suivent: démolition des deux bâtiments existants de la tranche 1, mise en œuvre d'une première phase VRD permettant d'assurer la mise en place des réseaux des futurs bâtiments et gérer l'assainissement et le rejet dans le domaine public, puis construction des deux bâtiments en commençant par la mise en œuvre des deux niveaux d'infrastructures.

Lorsque le bâtiment situé sur la seconde tranche sera vidé de ses occupants (horizon 2025 au plus tard), les étapes ci-dessus seront reprises en implémentant une méthodologie adaptée pour limiter les nuisances pour le voisinage et les nouveaux utilisateurs de la tranche 1. Il est aussi prévu sur la seconde tranche 2 niveaux de sous-sols regroupant environ 150 places.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble immobilier sera régi par un système de division en volumes dans lequel des copropriétés pourront être mises en place. La conception n'obère pas l'indépendance d'un bâtiment à sa revente. Les plateaux de bureaux seront quant à eux divisibles en quatre afin de faciliter leur commercialisation, en proposant des plateaux dont la surface variera de 250 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de surface utile.

Les espaces communs, régis par une ASL et par un gestionnaire désigné avant la livraison, comprendront des espaces verts extérieurs partagés et une rue intérieure pour lesquels les propriétaires seront redevables d'une QP de charges liés à l'exploitation et l'entretien de ces différents espaces (services, installations techniques, entretien...).

Chaque bâtiment pourra vivre de manière indépendante tout en disposant de services communs confortables. L'utilisation de cette rue intérieure est un point essentiel de la vie du projet: il est ainsi prévu une rupture de charge entre les sous-sols et les différents bâtiments de bureaux. L'utilisateur, après s'être stationné en sous-sol, rejoint la rue intérieure, laquelle dessert son bâtiment. Les utilisateurs rejoignant le site par des modes doux empruntent directement la rue intérieure laquelle, outre des services, met à disposition des utilisateurs des locaux dédiés au stockage des vélos, trottinettes, ainsi que des vestiaires.

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

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Il est prévu à ce jour de déposer un permis de construire valant division et valant démolition sur ce projet.

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

| Grandeurs caractéristiques                                          | Valeur(s)                     |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Surface de plancher (hors parking)                                  | 17 000 m <sup>2</sup> environ |
| Surface utile brute                                                 | 16 500 m <sup>2</sup> environ |
| Emprise au sol                                                      | 4 771 m <sup>2</sup> environ  |
| Surface de plancher parking (parking sur deux niveaux de sous-sols) | 10 000 m <sup>2</sup> environ |

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

12-14-16 Rue Harald Stambach à  
Wasquehal (59290)

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0 3° 0 7' 3 1" 922 Lat. 5 0° 3 9' 1 9" 341

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

Point de départ :

Long. \_ ° \_ ' \_ " \_ Lat. \_ ° \_ ' \_ " \_

Point d'arrivée :

Long. \_ ° \_ ' \_ " \_ Lat. \_ ° \_ ' \_ " \_

Communes traversées :

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 a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?



## 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 CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge 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) ?                                                              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | La commune de Wasquehal n'est concernée par aucun site naturel ayant fait l'objet d'une mesure de protection réglementaire ou d'un inventaire (Natura 2000, ZNIEFF) Les ZNIEFF les plus proches sont : ZNIEFF continentale de type 1, "lac du Héron", situé à environ 2.5km au sud-est ZNIEFF de type 2, " Vallée de la Marque entre Ennevelin et Hem", situé à 3.1km au sud-est (cf annexe 6.a) |
| En zone de montagne ?                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site est situé au sein de la Métropole Européenne de Lille dans une commune qui n'est pas en zone de montagne.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?                                                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le périmètre le plus proche est " Prairie des Willemots" situé au nord- ouest à environ 16km du site d'étude.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sur le territoire d'une commune littorale ?                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site est situé au sein de la Métropole Européenne de Lille et n'est donc pas sur le littoral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | La Réserve naturelle régionale la plus proche est la réserve " Le Héron" situé au sud-est à environ 2.5km du projet.<br>Annexe 6.b                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Le site se trouve à côté de l'A22, des barrières végétales ont été installées afin de contrer les nuisances sonores.<br>Annexe 6.c                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?                          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site de projet est inscrit dans le périmètre des 500m autour du Château du Sart, référé au plan à l'Atlas des SUP annexé au PLU2 et au PLU1. Le site inscrit le plus proche est la citadelle de Lille.<br>Annexe 6.d                                                                                                                                                                          |
| Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet n'est pas concerné par une délimitation zone humide<br>Annexe 6.e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                                                                                                                                                                                           |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?<br><br>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Le site est concerné par un PPRI le plan de prévention des risques inondations de la vallée de la Marque approuvé le 2 octobre 2015.<br>Annexe 6.f et 6.g<br><br>La commune n'est soumise à aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques              |
| Dans un site ou sur des sols pollués ?                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site UIOM situé au 1 bis avenue Jean Paul Sartre à 3 kms du site.<br><br>Voir Annexe 6.h.<br><br>Le site du projet a fait l'objet d'un diagnostic de pollution permettant de mettre en exergue l'absence de sources de pollution concentrées sur le site. |
| Dans une zone de répartition des eaux ?                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?                                                                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dans un site inscrit ?                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site se situe à 3km du Parc Barbieux de Roubaix<br>Annexe 6.i                                                                                                                                                                                             |
| <b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>                                                                                                                                                     | <b>Oui</b>                          | <b>Non</b>                          | <b>Lequel et à quelle distance ?</b>                                                                                                                                                                                                                         |
| D'un site Natura 2000 ?                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site le plus proche est le site des " Cinq Tailles" situé à 28km au sud de la commune                                                                                                                                                                     |
| D'un site classé ?                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site classé le plus proche est à 3km au Nord-Est( Parc Barbieux à Roubaix)                                                                                                                                                                                |

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

| Incidences potentielles |                                                                                                                                                                                           | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressources              | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?<br>Si oui, dans quel milieu ?                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                         | Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | A voir selon les résultats de l'étude hydrogéologique en cours.<br>Une nappe superficielle semble se situer à 3 m de profondeur. Le projet prévoyant deux niveaux de sous-sols, il sera potentiellement à prévoir un dimensionnement des ouvrages pour éviter la remontée d'eau dans les niveaux de sous-sols et un potentiel rabattement de nappe en phase exécution qui, suivant le volume, fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau.                                                                                                                                                  |
|                         | Est-il excédentaire en matériaux ?                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Un diagnostic Déchets sera mené afin de connaître les matériaux réutilisables issus de la déconstruction des bâtiments:<br>- Indications sur la possibilité de réemploi sur le site de l'opération<br>- Nature et de la quantité de matériaux réemployables ou non<br>- Indications sur les filières de gestion des déchets issus de la démolition<br>- Nature et de la quantité de matériaux issus de la démolition destinés à être valorisés ou éliminés.<br>Si les conditions économiques le permettent, la ressource sera réemployée, réutilisée ou recyclée sur site ou hors site. |
|                         | Est-il déficitaire en matériaux ?<br>Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?                                                                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Dito ci-dessus.<br>Un jeu de déblais/remblais des terres sera à prévoir avec une évacuation des terres issues des parkings en décharge spécifique.<br>Un diagnostic de pollution a été mené et permet d'évacuer éventuellement les terres en filière ISDI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Milieu naturel          | Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site du projet se trouve dans un contexte majoritairement imperméabilisé, La conception des espaces verts respectera les critères du label Biodiversity. Un diagnostic écologique sera effectué en amont afin de préserver la biodiversité existante et de la favoriser. Le projet prévoit la création d'espaces verts inspirés des milieux naturels et d'accélérer le processus de colonisation de la biodiversité par l'aménagement de niches écologiques.                                                                                                                         |
|                         | 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 ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet est éloigné des zones Natura 2000; il n'aura pas d'impact sur ces zones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                  |                                                                                                                                    |                                                                 |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ? | <input type="checkbox"/>                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                             | Le projet est éloigné des zones naturelles sensibles particulières et n'aura pas d'impact sur ces zones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                  | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?                                               | <input type="checkbox"/>                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                             | Le projet est majoritairement imperméabilisé et ne prévoit pas une extension de son aire d'étude. Il n'impactera aucune zone naturelle, agricole, forestière ni maritime.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Risques</b>   | Est-il concerné par des risques technologiques ?                                                                                   | <input type="checkbox"/>                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                             | La commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                  | Est-il concerné par des risques naturels ?                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/>                                        | Wasquehal est concerné par le risque inondation Annexe 6.f                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                  | Engendre-t-il des risques sanitaires ?                                                                                             | <input type="checkbox"/>                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                             | Le projet n'engendre aucun risque sanitaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                  | Est-il concerné par des risques sanitaires ?                                                                                       | <input type="checkbox"/>                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                             | Le sol en place n'est pas pollué, il n'y a donc aucun risque de contamination.<br>Le site n'est pas non plus concerné par des risques sanitaires.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Nuisances</b> | Engendre-t-il des déplacements/des trafics                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/>                                        | Il est prévu un peu plus de 430 places de stationnement sur le projet, dont 400 en souterrain. Ces places satisfont aux exigences réglementaires et aux prévisions de trafic sur le site. Il est prévu dans le cadre du projet de positionner la rampe d'accès au parking au centre de la parcelle de sorte à assurer une remontée de file d'une quarantaine de véhicules et d'éviter une congestion dans la rue Harald Stambach. Le projet promeut aussi les modes doux en implémentant des locaux dédiés et un aménagement adapté. |
|                  | Est-il source de bruit ?<br>Est-il concerné par des nuisances sonores ?                                                            | <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> | La destination du projet étant à usage de bureaux, il est prévu très peu de nuisances liées au bruit, les locaux étant vides la nuit. Les installations techniques respecteront de manière stricte les normes et exigences acoustiques liées aux différents labels et de sorte à n'occasionner aucune nuisance acoustique. Le projet est concerné par des nuisances sonores liées au positionnement de l'autoroute à proximité immédiate du projet. Les façades et les châssis seront donc isolés en fonction de cette donnée.       |

|           |                                                                                            |                                                                 |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Engendre-t-il des odeurs ?<br>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?               | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> | Le projet étant à usage de bureaux, et la rue intérieure proposant de multiples services, il est possible que des points de restauration rapide (food truck extérieur par exemple) occasionnent ponctuellement des odeurs alimentaires sur l'horaire du midi. Il n'est pas prévu d'autres odeurs, et le site n'est pas concerné par des nuisances olfactives.                                    |
|           | Engendre-t-il des vibrations ?<br>Est-il concerné par des vibrations ?                     | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> | Le projet n'engendrera pas de vibrations particulières et n'est pas concerné non plus par des vibrations.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|           | Engendre-t-il des émissions lumineuses ?<br>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? | <input checked="" type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/>            | Le projet disposera d'éclairages sur le site afin de faciliter le cheminement de véhicules et piétons lorsque la luminosité naturelle sera faible. Ils respecteront le cahier des charges "BREEAM" et seront donc respectueux de l'environnement.<br><br>Le site n'est pas concerné par des émissions lumineuses si ce n'est l'éclairage public de la Rue de la Censé et la Rue Harald Stambach. |
| Emissions | Engendre-t-il des rejets dans l'air ?                                                      | <input type="checkbox"/>                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                                        | En phase chantier, l'utilisation d'engins entraînera le rejet de gaz d'échappement. Cet impact, non spécifique au projet, restera limité par l'utilisation d'engins récents et correctement réglés.                                                                                                                                                                                              |
|           | Engendre-t-il des rejets liquides ?<br>Si oui, dans quel milieu ?                          | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/>                                                   | En phase chantier, les rejets des eaux pluviales seront gérés.<br><br>En phase exploitation, les eaux pluviales seront tamponnées sur site de sorte à réguler le rejet dans le domaine public suivant les prescriptions de la MEL.                                                                                                                                                               |
|           | Engendre-t-il des effluents ?                                                              | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/>                                                   | En phase chantier, des mesures seront mises en place afin de gérer les eaux usées.<br><br>En phase exploitation, il sera prévu une gestion des eaux usées via un branchement sur le domaine public et suivant les prescriptions de la MEL.                                                                                                                                                       |
|           | Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?                 | <input type="checkbox"/>                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                                        | En phase chantier, les déchets seront gérés (bennes pour le tri sélectif).<br><br>En phase exploitation, les déchets majoritairement produits seront des déchets ménagers liés à l'activité de bureaux.                                                                                                                                                                                          |



|                                              |                                                                                                                                                                     |                          |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Patrimoine /<br>Cadre de vie<br>/ Population | Est-il susceptible de<br>porter atteinte au<br>patrimoine<br>architectural,<br>culturel,<br>archéologique et<br>paysager ?                                          | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet se situe dans le périmètre de 500m autour du Pigeonnier du Château du Sart, référencé à l'Atlas des SUP annexé au PLU1 et PLU2. Il n'est pas dans son champ de visibilité et ne sera pas perceptible à l'échelle du grand paysage dans son environnement.<br>Annexe 6.k |
|                                              | Engendre-t-il des<br>modifications sur les<br>activités humaines<br>(agriculture,<br>sylviculture,<br>urbanisme,<br>aménagements),<br>notamment l'usage<br>du sol ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet est actuellement occupé par des bâtiments de bureaux et des stationnements aériens. L'usage du site ne sera pas modifié. Le site est densifié mais la quantité de stationnements aériens sera considérablement réduite.                                                 |

**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 lesquels :

La frontière avec la Belgique étant à plus de 10 kms, le projet n'est pas susceptible d'avoir des effets de nature transfrontière.

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, le projet sera labellisé Biodiversity et BREEAM niveau VERY GOOD. Les espaces paysagers conçus exploiteront le potentiel existant pour proposer une expérience de potentiel écologique supérieur au potentiel écologique actuel. Un diagnostic écologique sera effectué, celui-ci recensera la faune et la flore présentes sur le site et des préconisations seront produites afin de conserver les espèces présentes.

Le projet paysager s'appuie sur les potentiels écologiques, historiques et expressifs pour proposer une expérience de meilleure qualité que l'expérience actuelle.

#### 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 projet peut se passer d'une étude d'impact au regard de sa nature, de sa situation au sein d'une zone déjà urbanisée, de son éloignement avec les zones environnementales sensibles et des mesures prises pour la préservation de la biodiversité.

#### 8. Annexes

##### 8.1 Annexes obligatoires

| Objet |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1     | Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2     | 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) ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3     | 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 ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4     | Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 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 ;                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5     | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 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 ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6     | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>            |



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

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

Des plans de principe des espaces paysagers est annexé au document Cerfa afin de visualiser la valorisation du potentiel existant du site. (Annexe 7).

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

LILLE

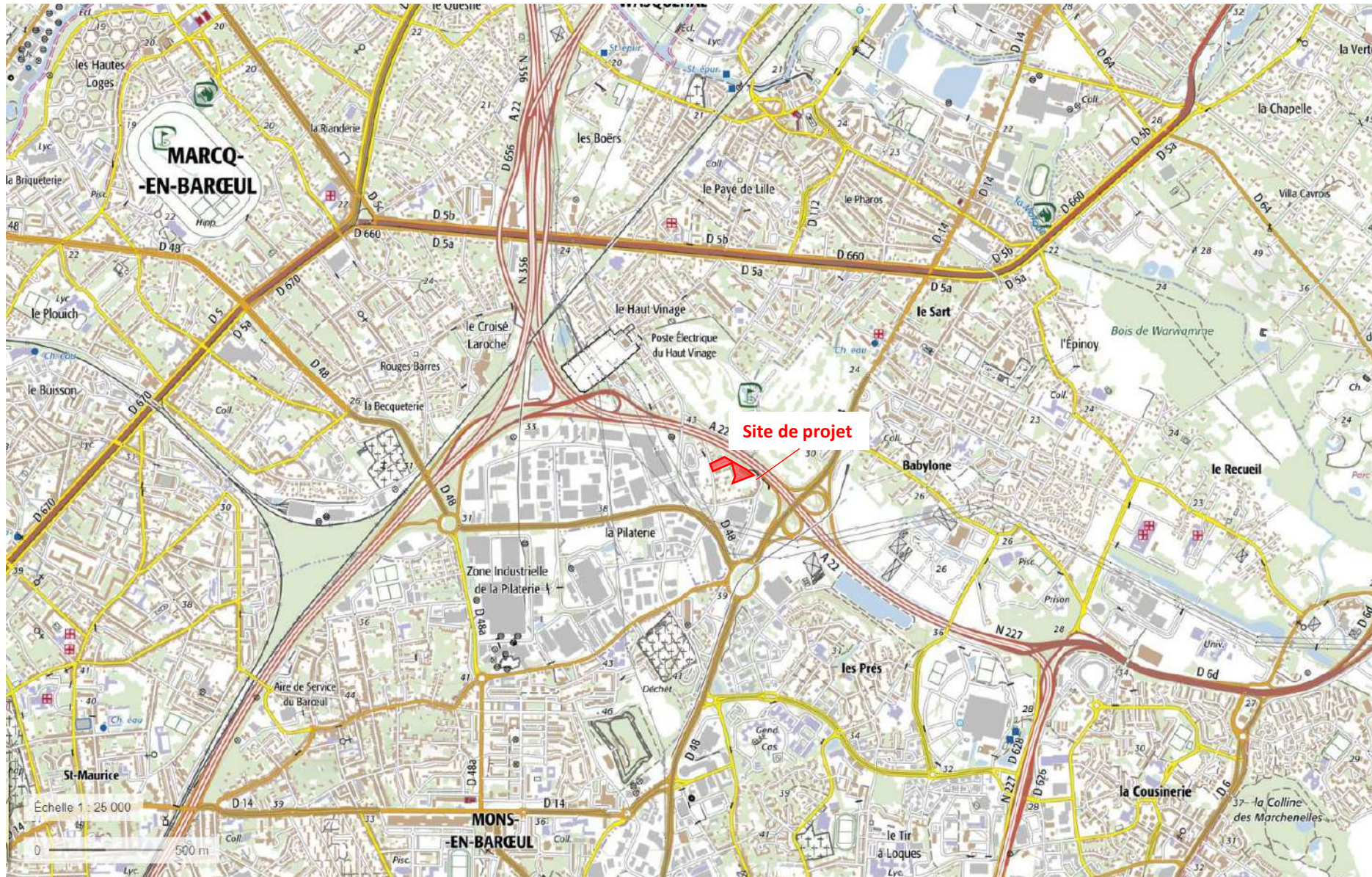
le, 14/04/2020

Signature

*S. Beurel* Directeur Agence Hauts de France NACARAT  
**SCCV WASQUEHAL-STAMMBACH**  
Au capital de 1 000 €  
RCS Lille Métropole 879 899 664  
594 Avenue Willy Brandt  
59777 EURLILLE



## ANNEXE 2



Plan de situation au 1: 25 000 (Source : Géoportail)























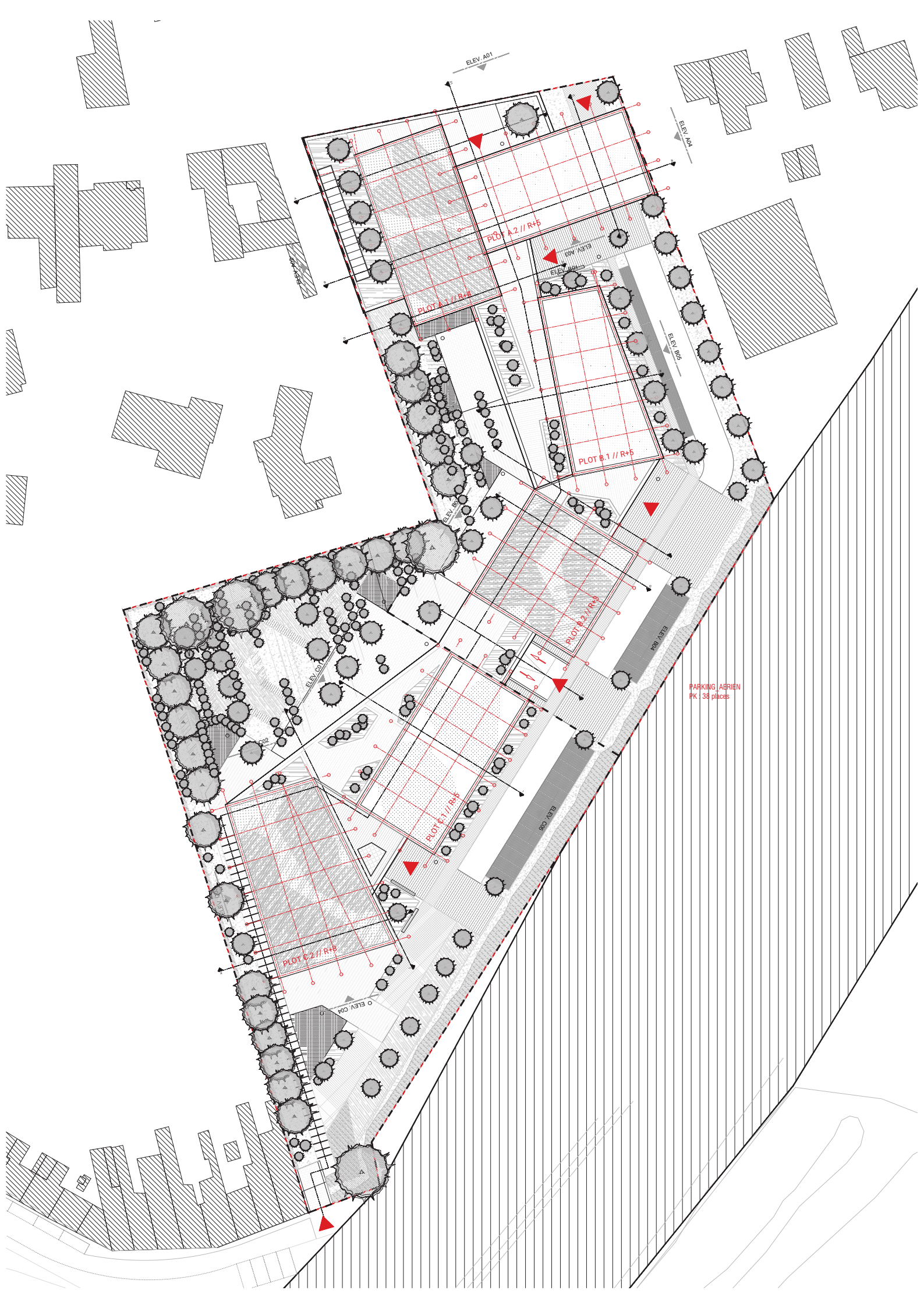
















-  BÂTIMENTS EXISTANTS
-  ACTIVITÉ
-  COMMERCES
-  HABITAT
-  TERTIAIRE
-  EQUIPEMENT

**PLAN DES ABORDS**  
Affectations et typologies



Ech. 1/5000



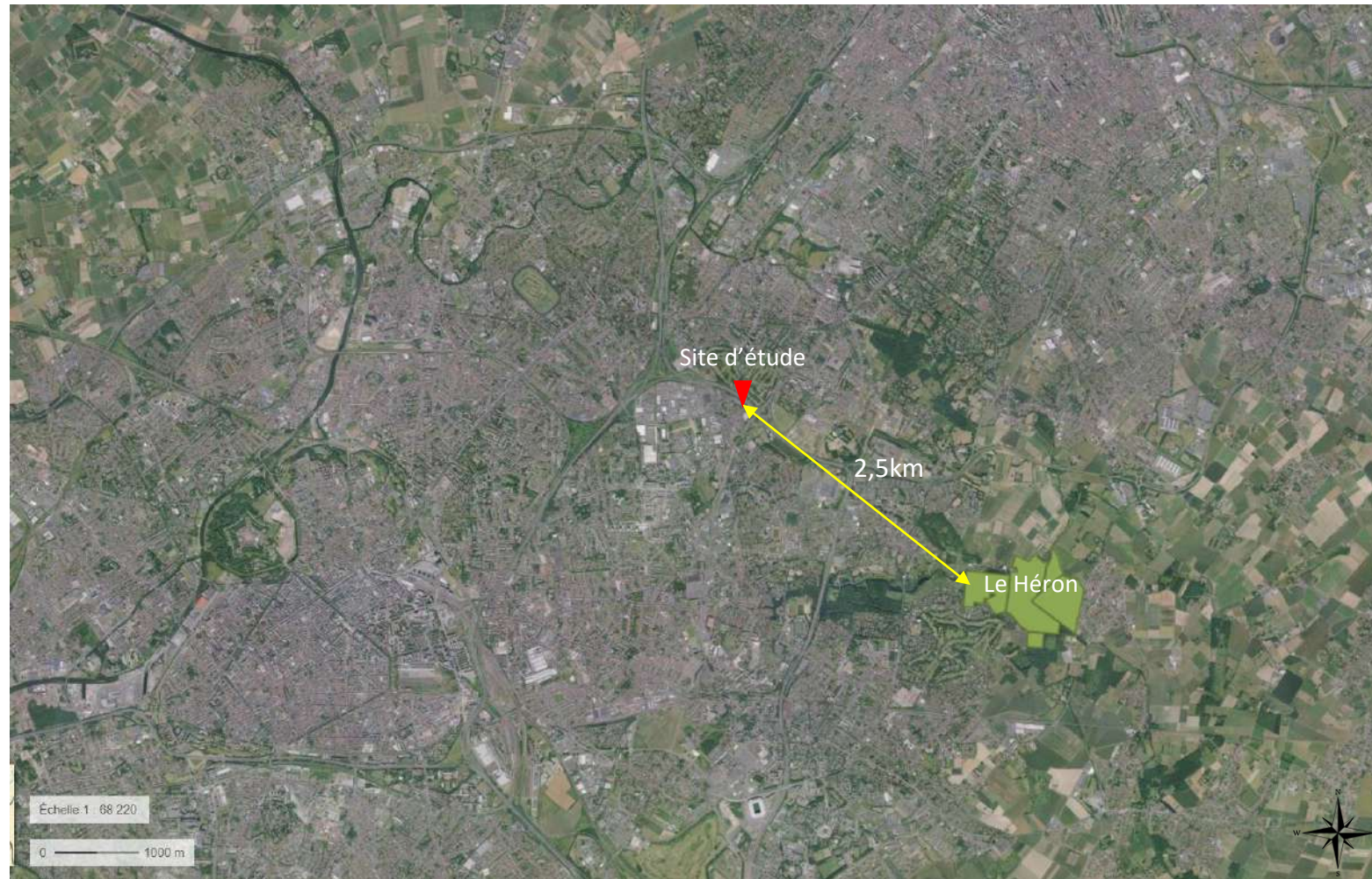
## ANNEXE 06a



ZNIEFF (Source: Géoportail)



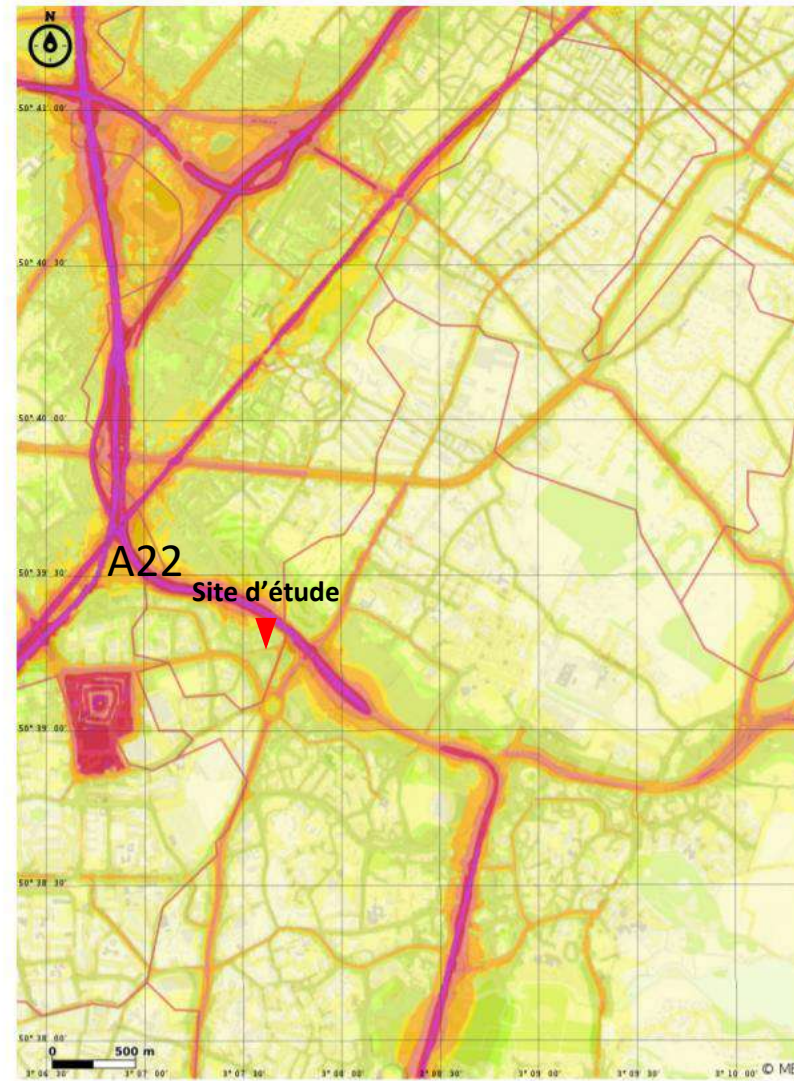
## ANNEXE 06b



Réserve naturelle régionale (Source: Géoportail)

## ANNEXE 06c

### Cartographie des Bruits



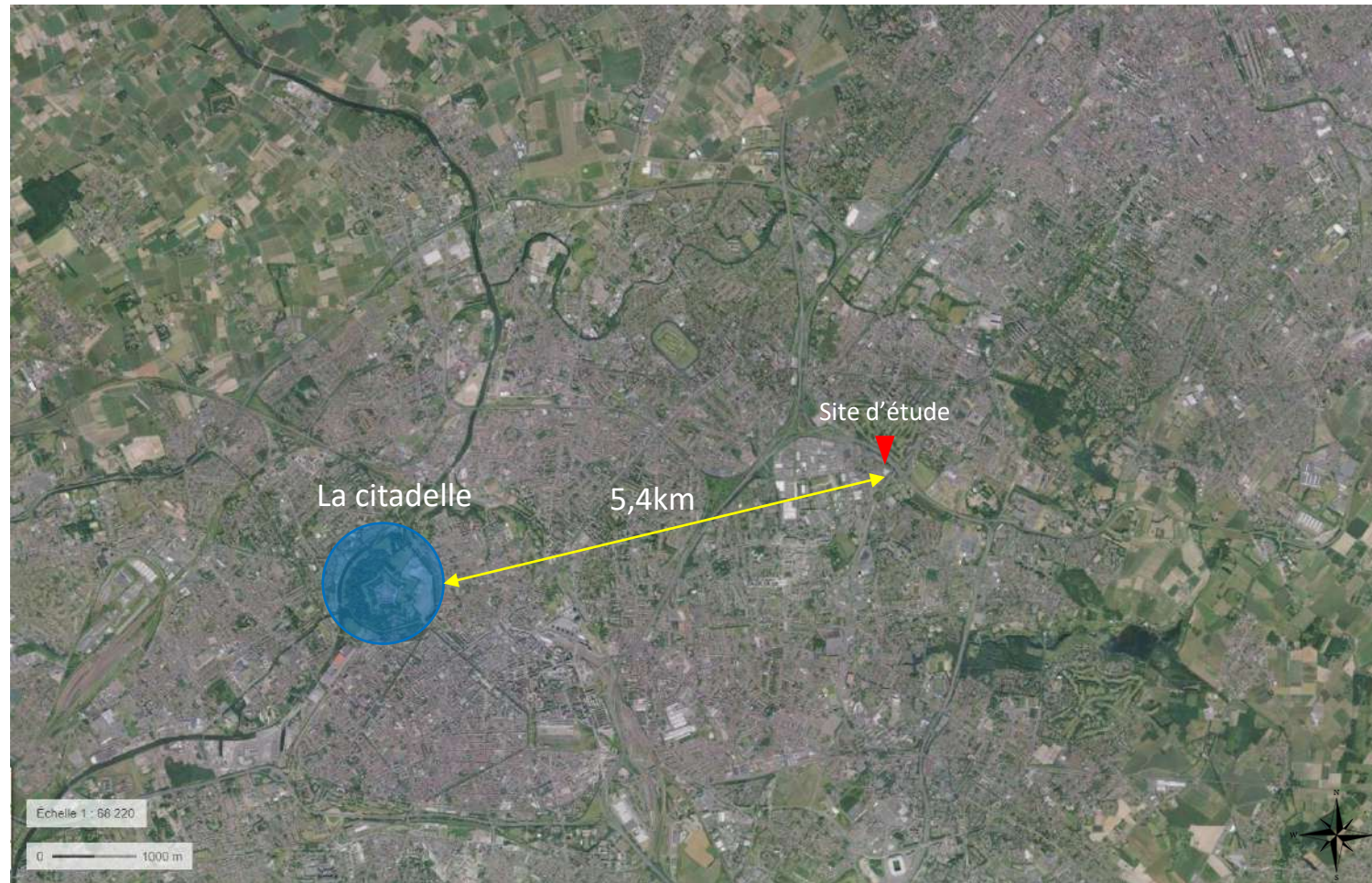
Source: EBM - MEL Métropole Européenne de Lille



Bruits multiples exposition jour et nuit (Source: MEL)



## ANNEXE 06d

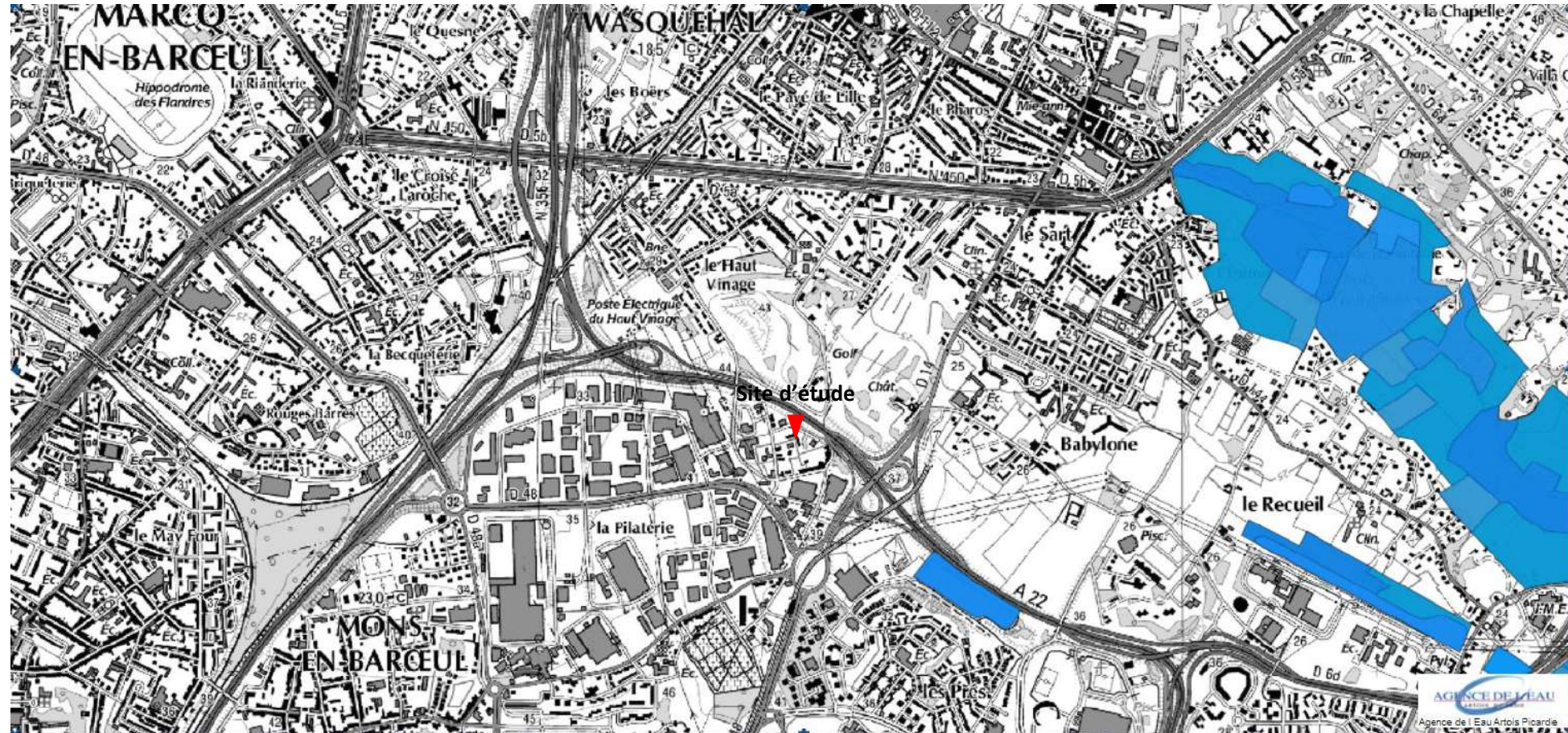


Site patrimoniale remarquable

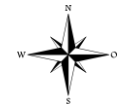
Sites patrimoniaux remarquables (Source: Géoportail)



## ANNEXE 06e



 Zones à dominante humide



Enveloppes des zones à dominance humide (Source: DREAL Haut de France)



ANNEXE 06e



**Légende**

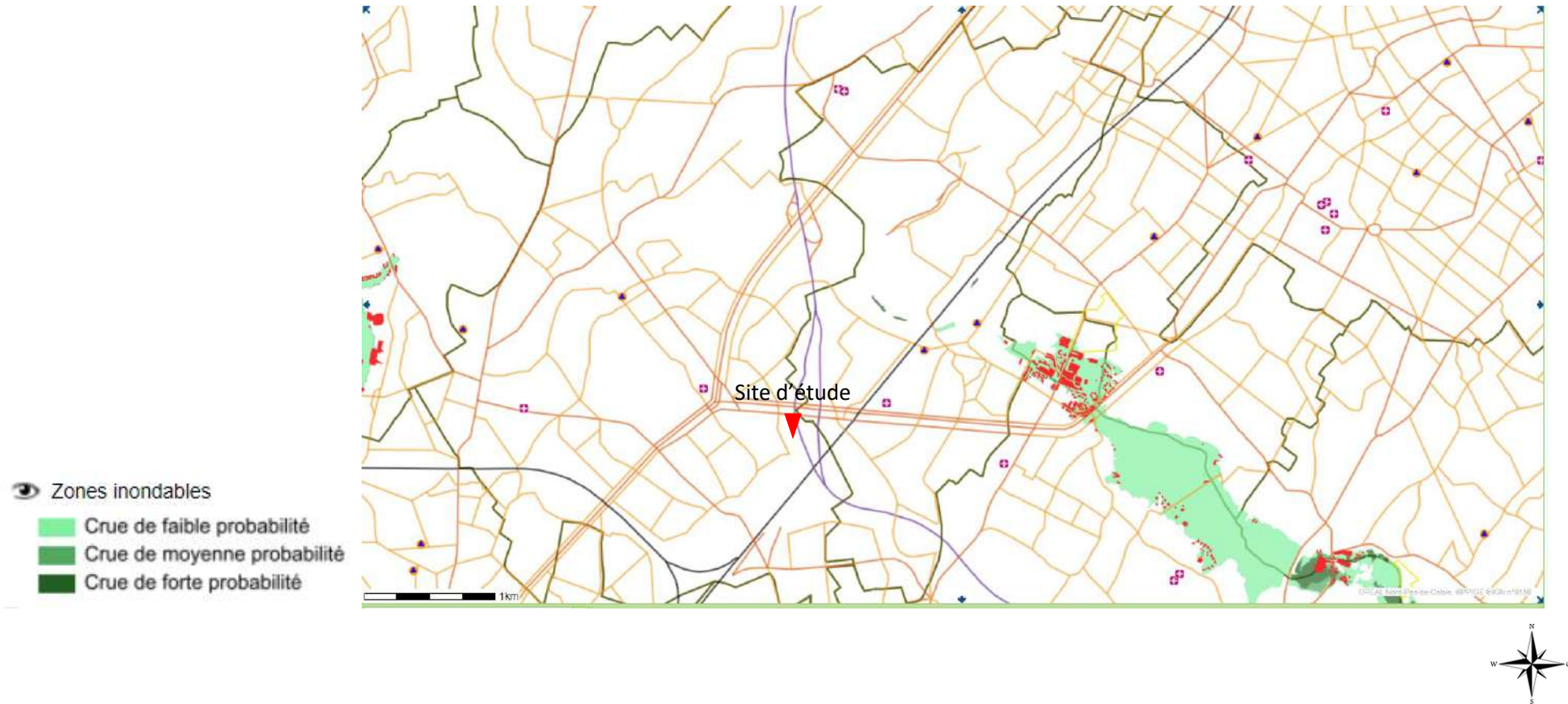
- Zones à dominante humide
- Périmètre SAGE
- Administratif**
- Limites départementales
- Préfectures et Sous-Préfectures
- Périmètre Agence Eau Artois-Picardie
- Périmètre Agence Eau Seine-Normandie



Enveloppes des zones à dominance humide (Source: DREAL Haut de France)



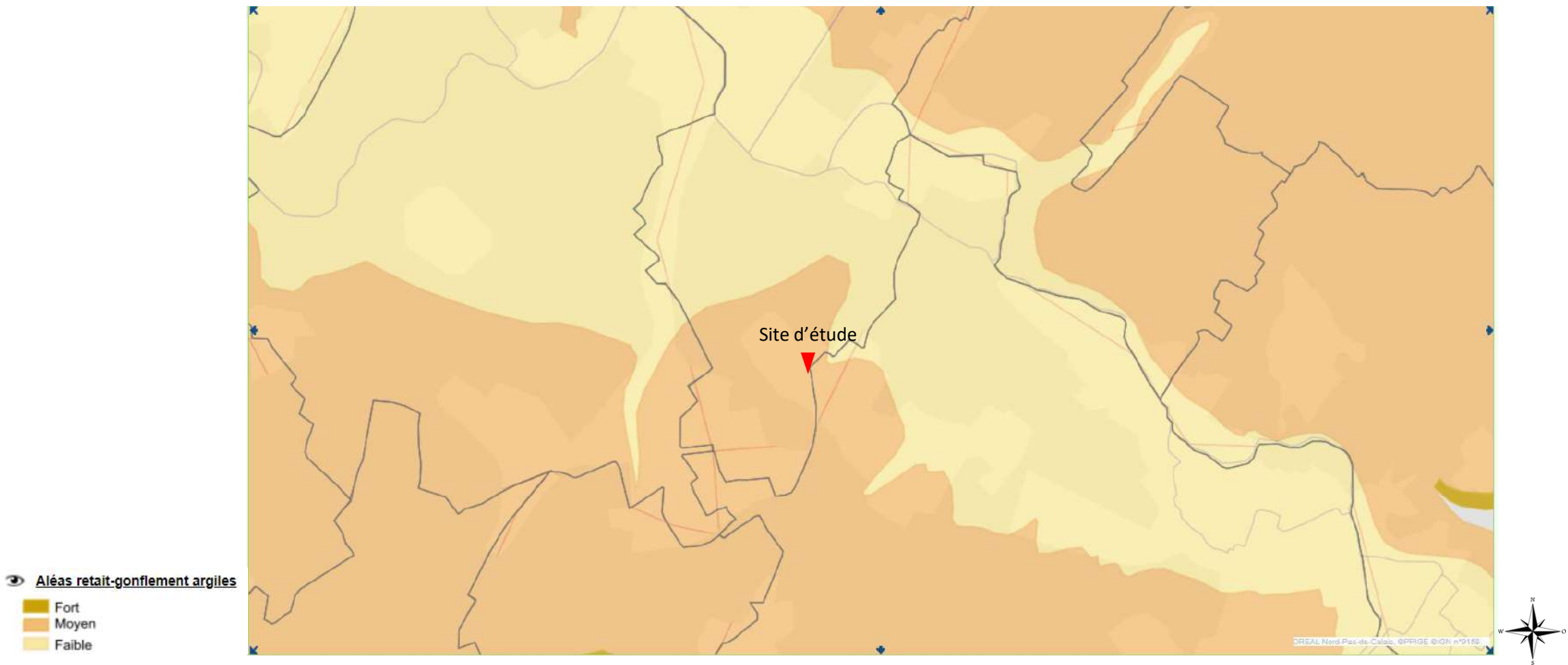
## ANNEXE 06f



Cartographie représentative des risques d'inondation (Source: Carmen)

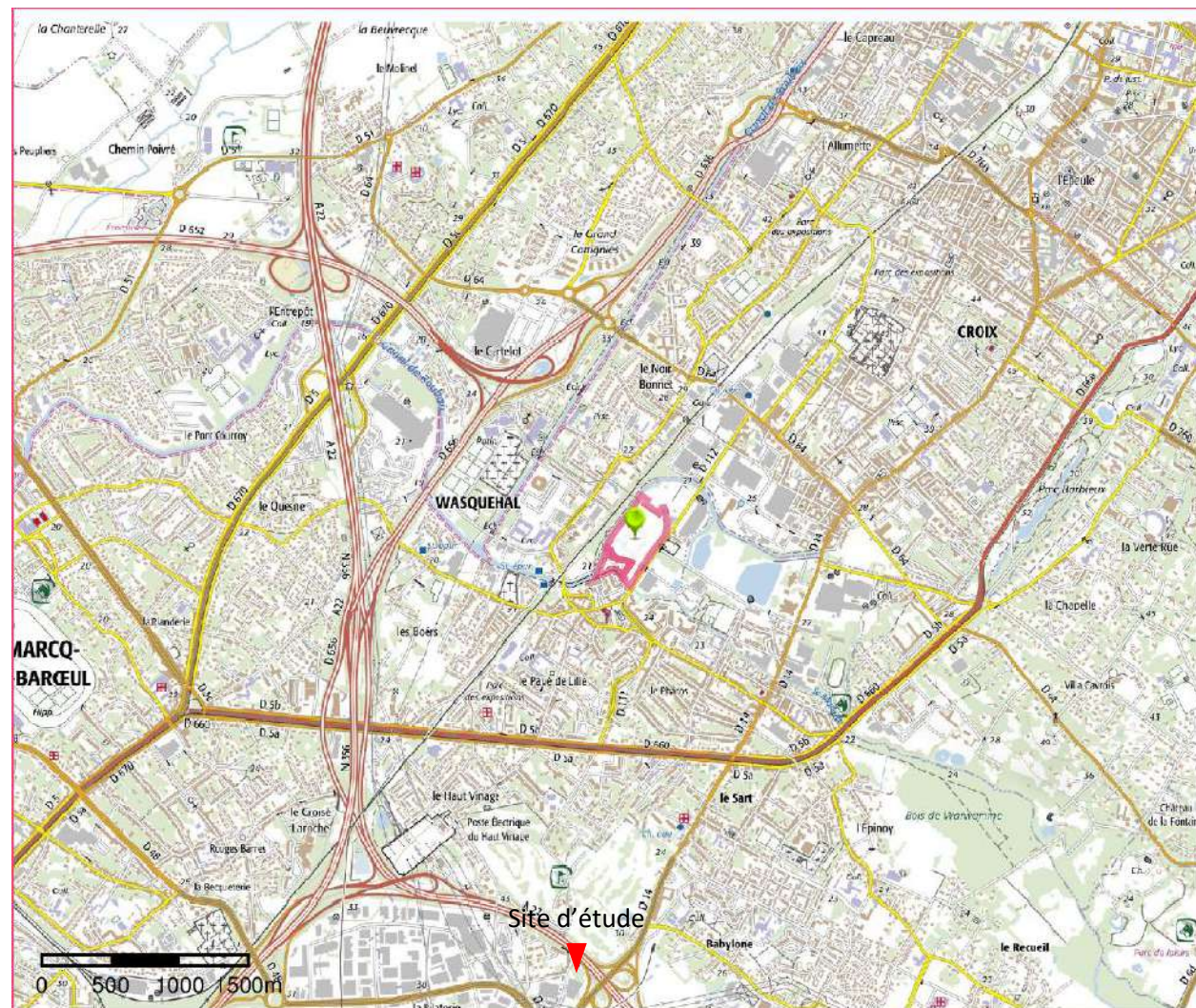


## ANNEXE 06g



Cartographie des aléas retraits-gonflements des argiles (Source: Carmen)

## ANNEXE 06h



□ Périmètre du SIS  
Cartes IGN - IGN

Identifiant : 59SIS05524

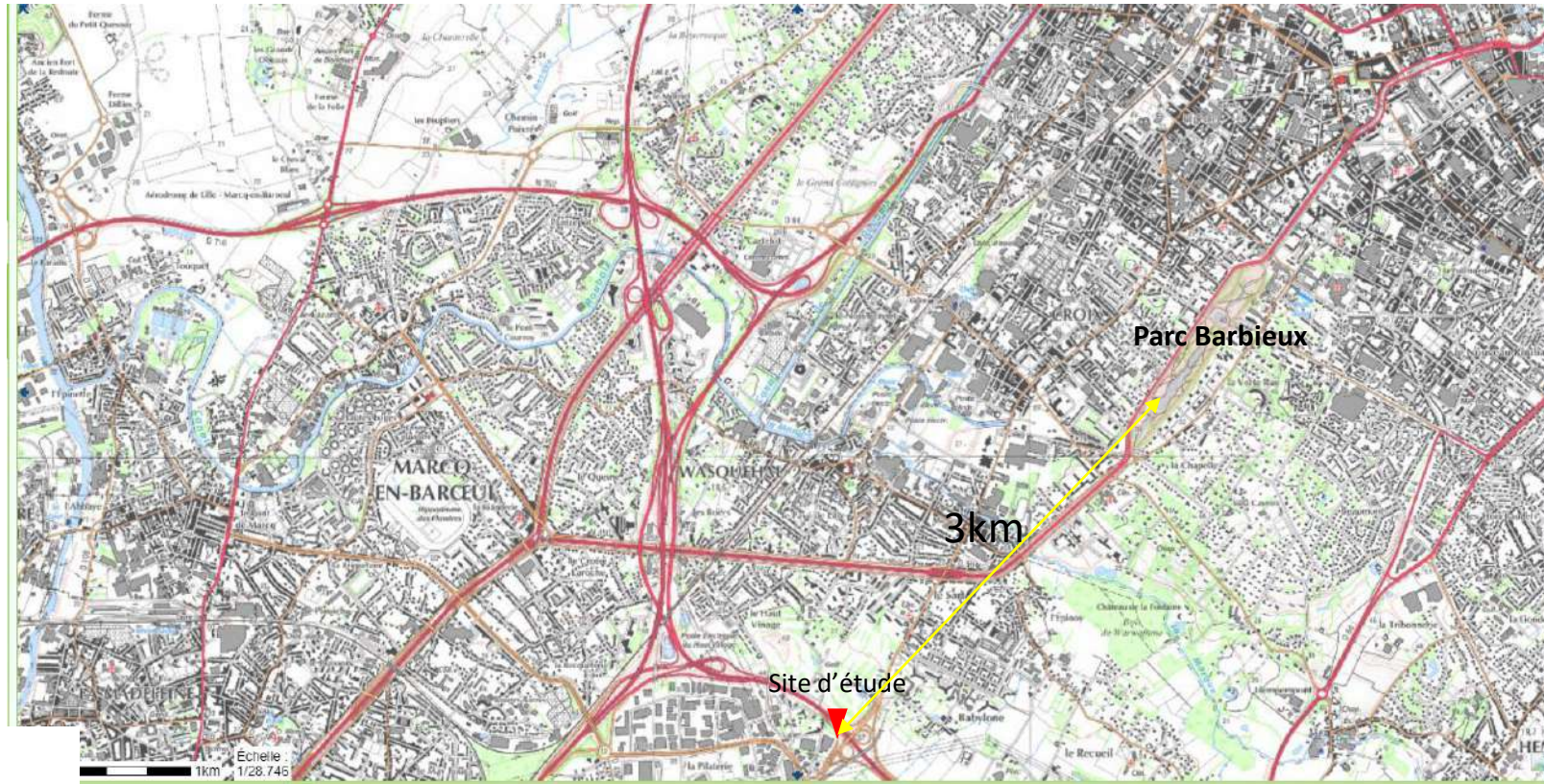
Cartographie des sites BASIAS/ BASOL (Source: Géorisques)

éférences aux inventaires

| Organisme                                | Base          | Identifiant | Lien                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Administration - DREAL<br>- DRIEE - DEAL | Base<br>BASOL | 59.0590     | <a href="http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&amp;index_sp=59.0590">http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&amp;index_sp=59.0590</a> |



## ANNEXE 06i



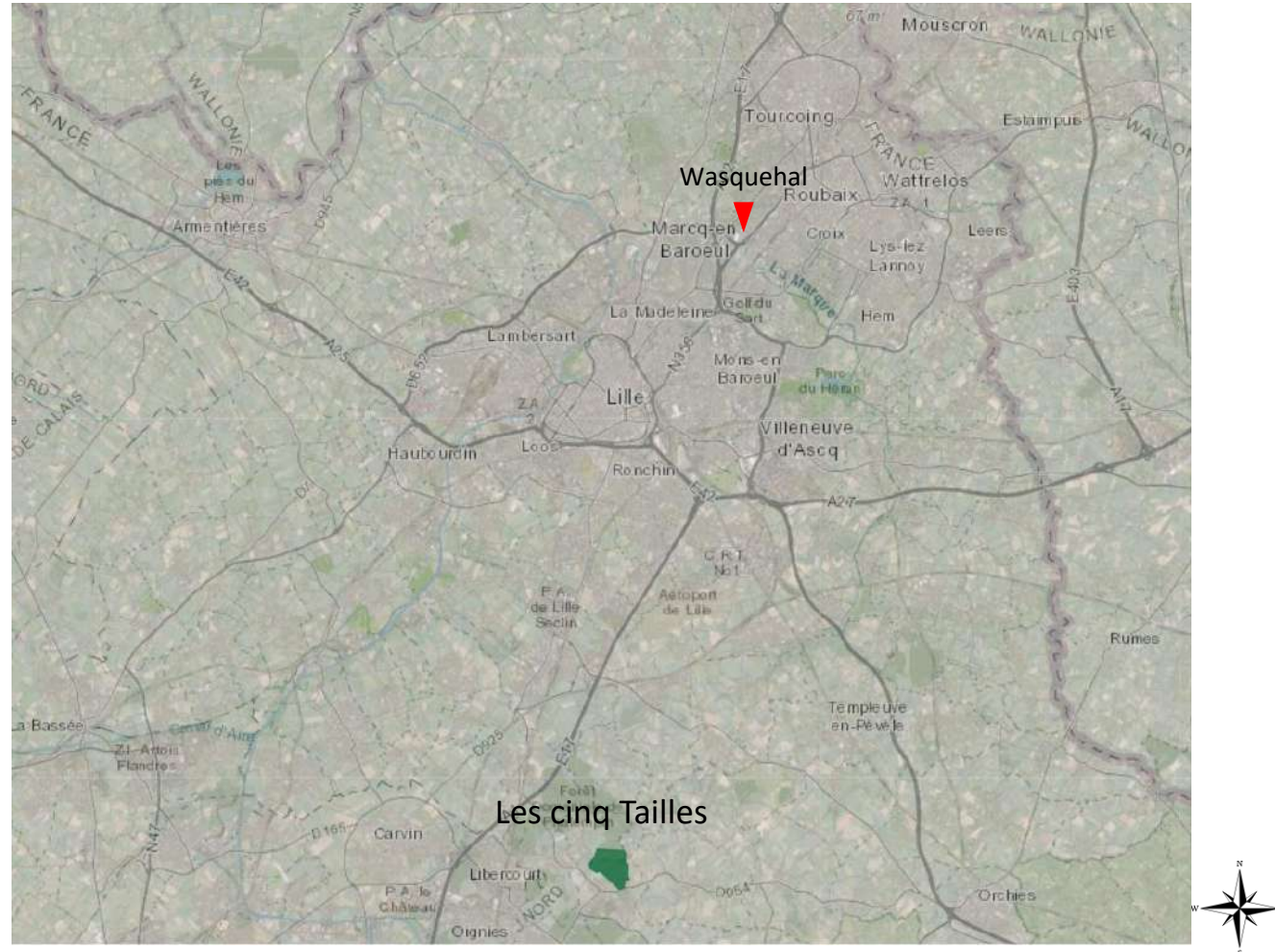
☑ Zonages paysages

- 👁️ 🇫🇷 🇫🇷 Site classé
- 👁️ 🇫🇷 🇫🇷 Site inscrit
- 👁️ 🇫🇷 🇫🇷 Unesco

Cartographie des sites inscrits et classés (Source: Carmen)



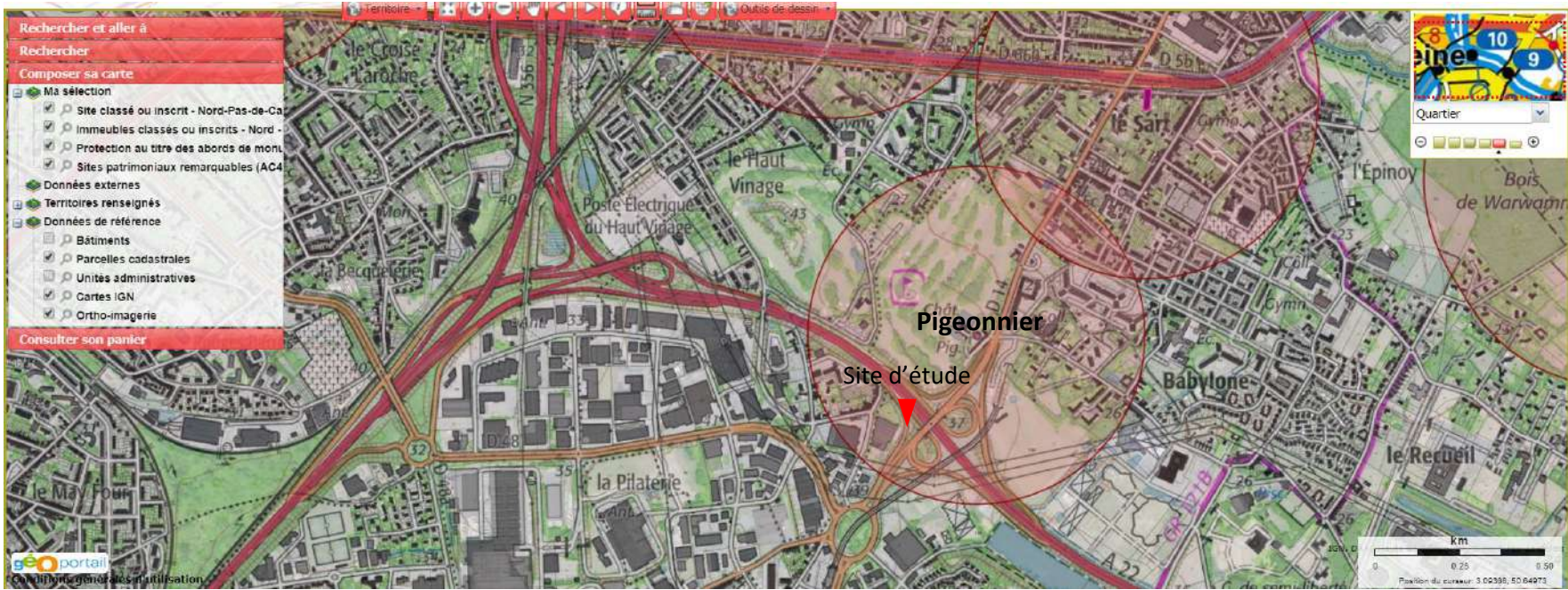
## ANNEXE 06j



Sites Natura 2000 (Source: INPN, 2016)



## ANNEXE 06k

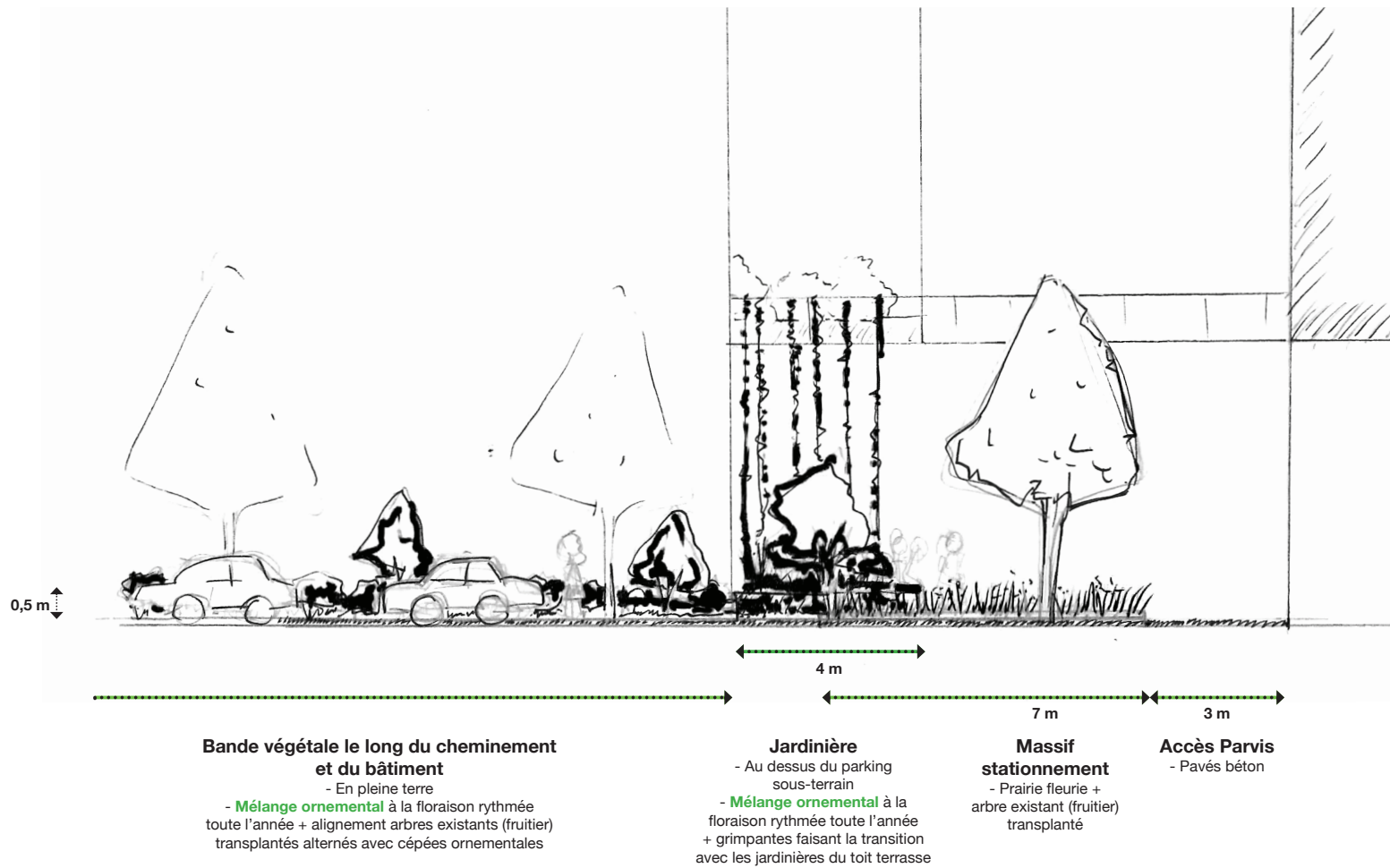
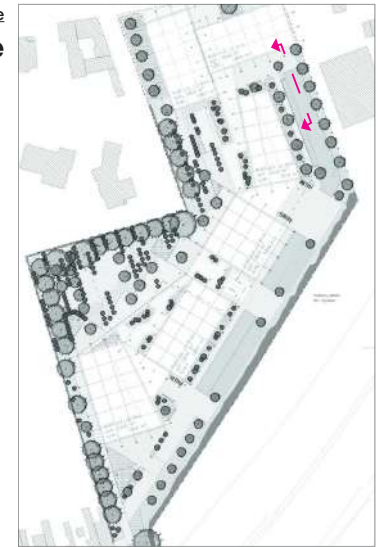


### Monuments historiques (Source: Atlas des patrimoines)

## A / Général 2 / COUPES D'AMBIANCE







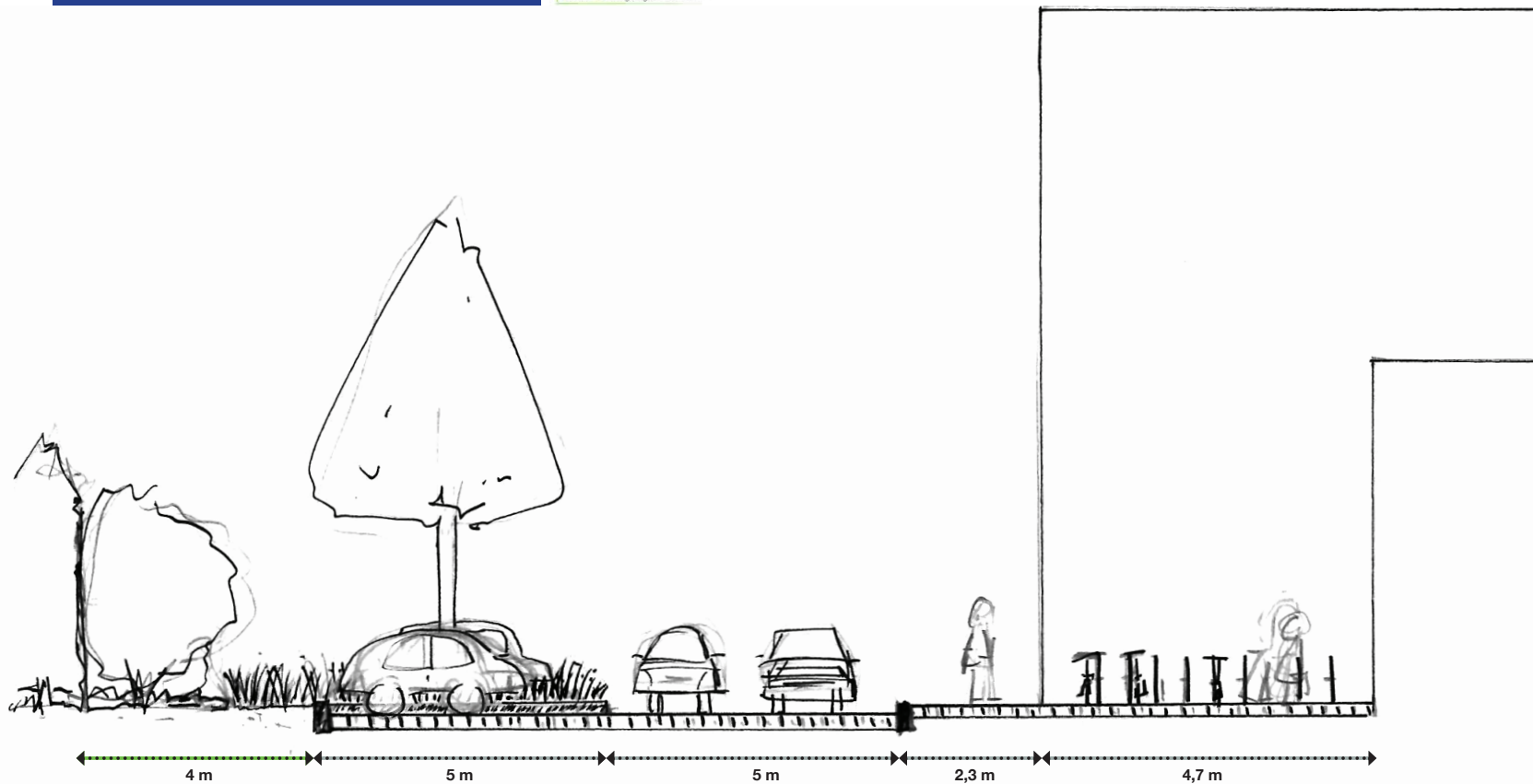
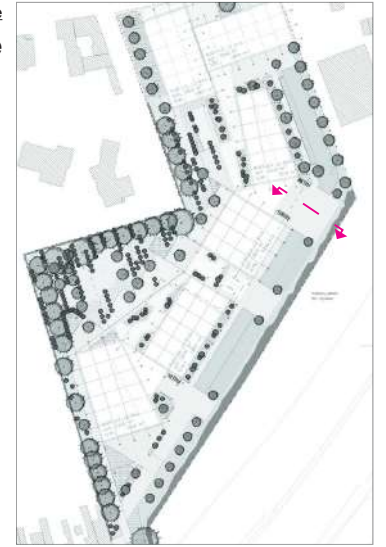
Exemple de composition

Graminée  
Parotie  
Pervenche  
Ails d'ornement



Lilas





#### Filtre végétal

- **Haie libre** composée d'au moins 7 essences différentes d'un intérêt écologique (gîte et couvert pour les oiseaux, mellifère, attraction d'insectes auxiliaires.)

#### Stationnement

- En pavé béton en face des parvis et en dalle TTE quand rue en enrobé

- **Écrin végétal** :

Transplantation des arbres présents sur site (**chênes - fruitiers**)  
+ **Prairie fleurie**

#### Rue

- En pavé béton en face des parvis sinon en enrobé

#### Trottoir

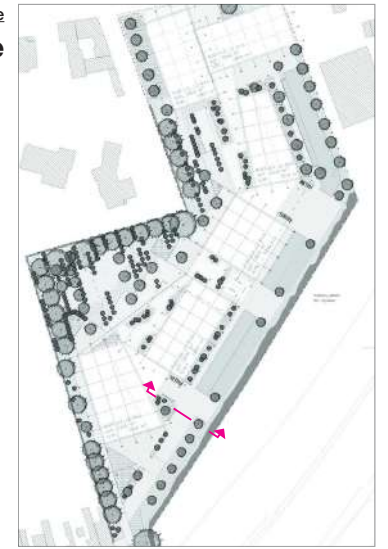
- En pavé béton faisant le lien entre les parvis

#### Parvis

- En pavé béton  
- Racks vélos à disposition







#### Jardinière

- Au dessus du parking sous-terrain
- **Mélange ornemental** à la floraison rythmée toute l'année

#### Rue

- Pavés béton

#### Stationnement

- En pavé béton ou dalles TTE
- Dans **écrin végétal** :  
Transplantation des arbres présents sur site (**chênes - fruitiers**)  
+ **Prairie fleurie**

#### Filtre végétal

- **Haie libre** composée d'au moins 7 essences différentes d'un intérêt écologique (gîte et couvert pour les oiseaux, mellifère, attraction d'insectes auxiliaires.)

#### Exemple de composition

Bourdaine  
Églantier

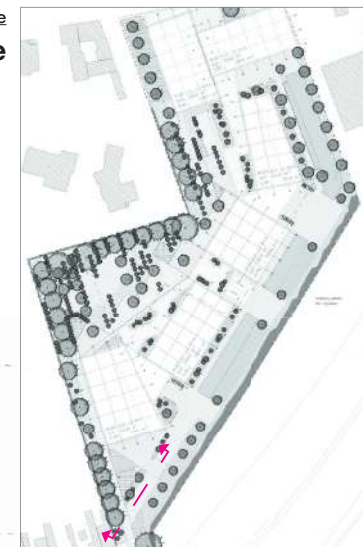
Cognassier  
Noisetier

Cornouiller  
Viorne

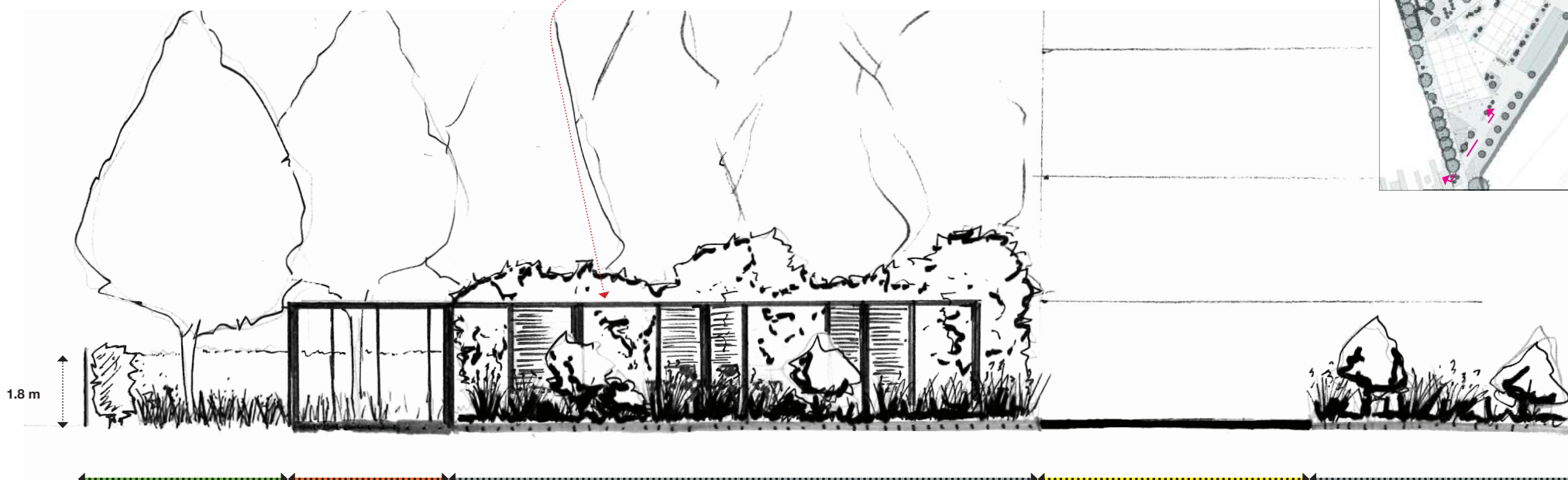
#### Exemple de composition

Graminée  
Parotie  
Pervenche  
Ails d'ornement





**Bulle de travail**  
- Ossature bois + paravents lames de bois



5 m

5 m

14 m

7 m

**Limite**

- Clôture barreaudée +  
haie de charme taillée +  
bande de prairie fleurie  
avec alignement d'arbres  
ornementaux

**Accès piéton**

- En briques  
- Couvert d'un portique bois

**Bulle de travail**

- Ossature bois : étirement du portique du  
cheminement  
- Cadré par deux massifs végétaux. Un composé  
d'une strate basse ornementale et l'autre d'un  
bosquet

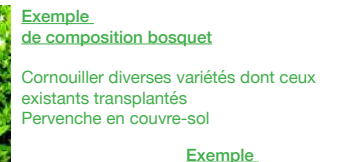
**Accès piéton**

- En bois

**Bande végétale**

Mélange ornemental à la floraison  
rythmée toute l'année avec cépées  
ornementales

Charmille



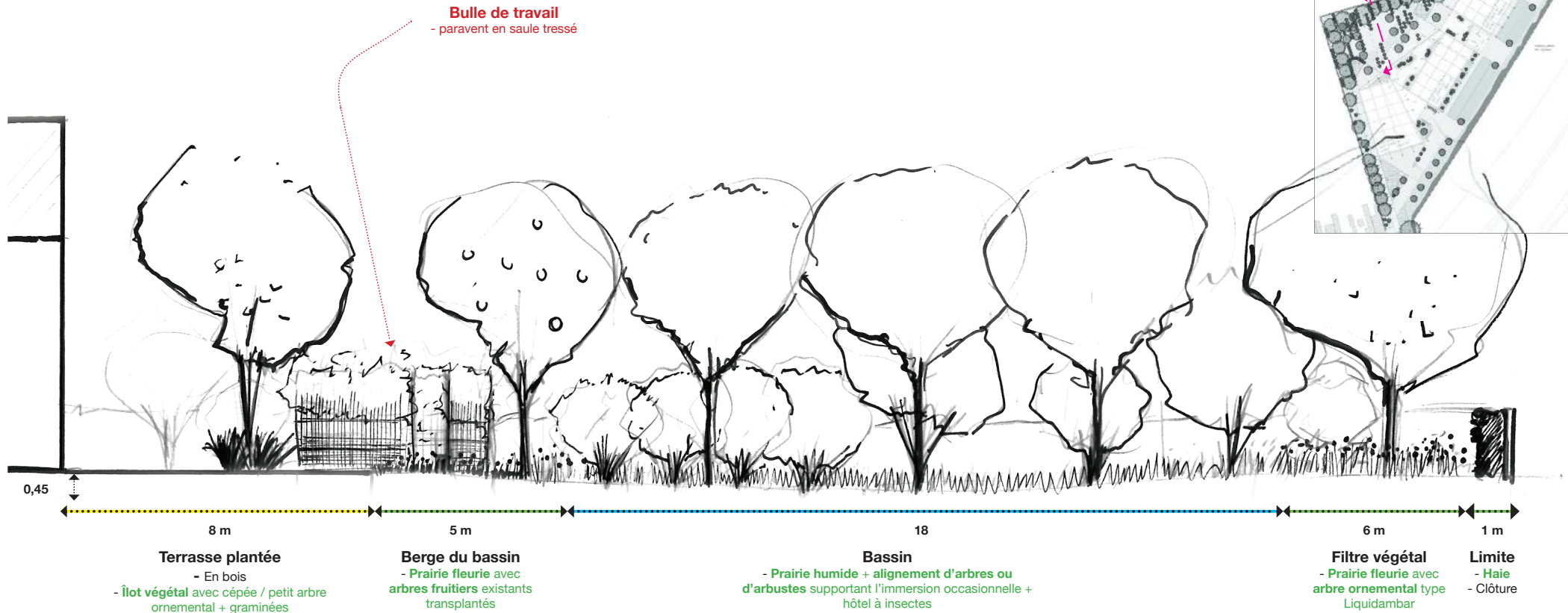
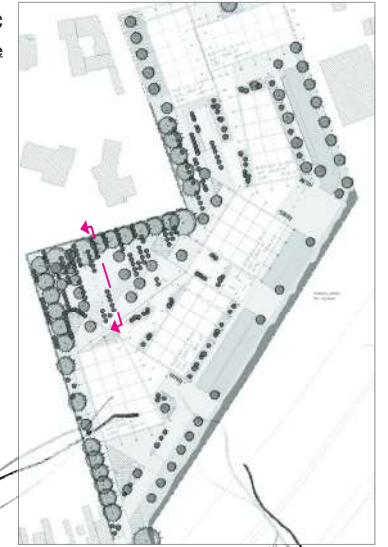
Exemple  
de composition bosquet

Cornouiller diverses variétés dont ceux  
existants transplantés  
Pervenche en couvre-sol

Exemple  
de composition strate  
basse ornementale

Graminée  
Parotie  
Pervenche  
Ails d'ornement  
Lavatera arbustive





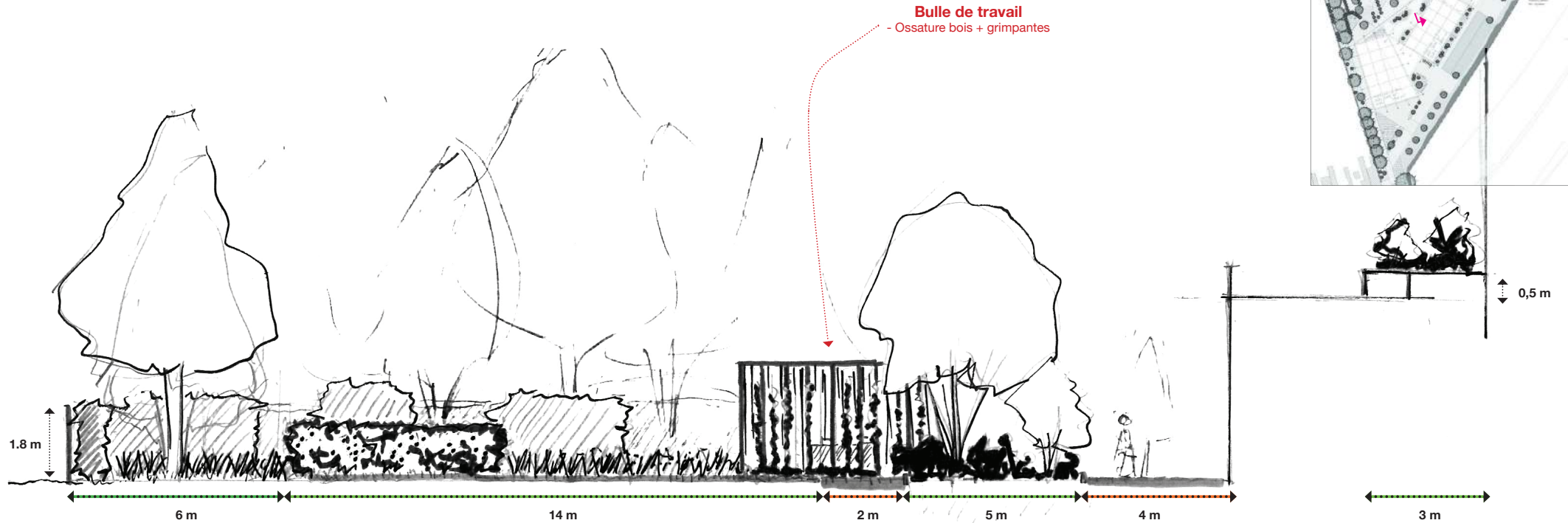
Exemple de composition

Saule nain, saule osier... - Chêne des marais

Exemple de composition

Hibiscus  
Lilas  
Graminée  
Ails d'ornement





**Limite**  
- Clôture barreaudée + haie de charme taillée + bande de prairie fleurie avec alignement d'arbres existants (Charmes) / arbres ornementaux

**Parc**  
- Prairie fleurie et bandes fauchées + alignement d'arbustes : charmille / fruitiers à baies rouges + ponctuation d'arbustes en cépée + hôtel à insectes

**Terrasse plantée**  
- En brique  
- Ilot végétal avec cépée / petit arbre ornemental + graminées

**Jardinière sur toit terrasse**  
- Mélange ornemental  
à la floraison rythmée toute l'année  
Strate vivace et arbuste 1,5m maxi

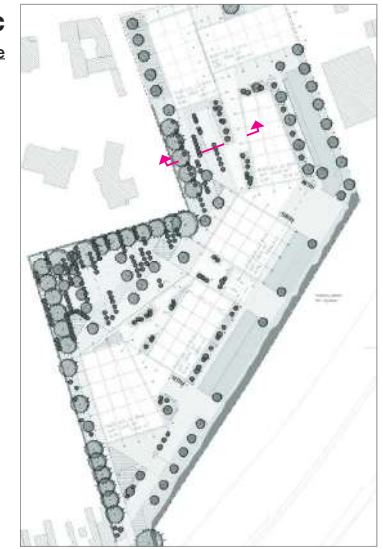
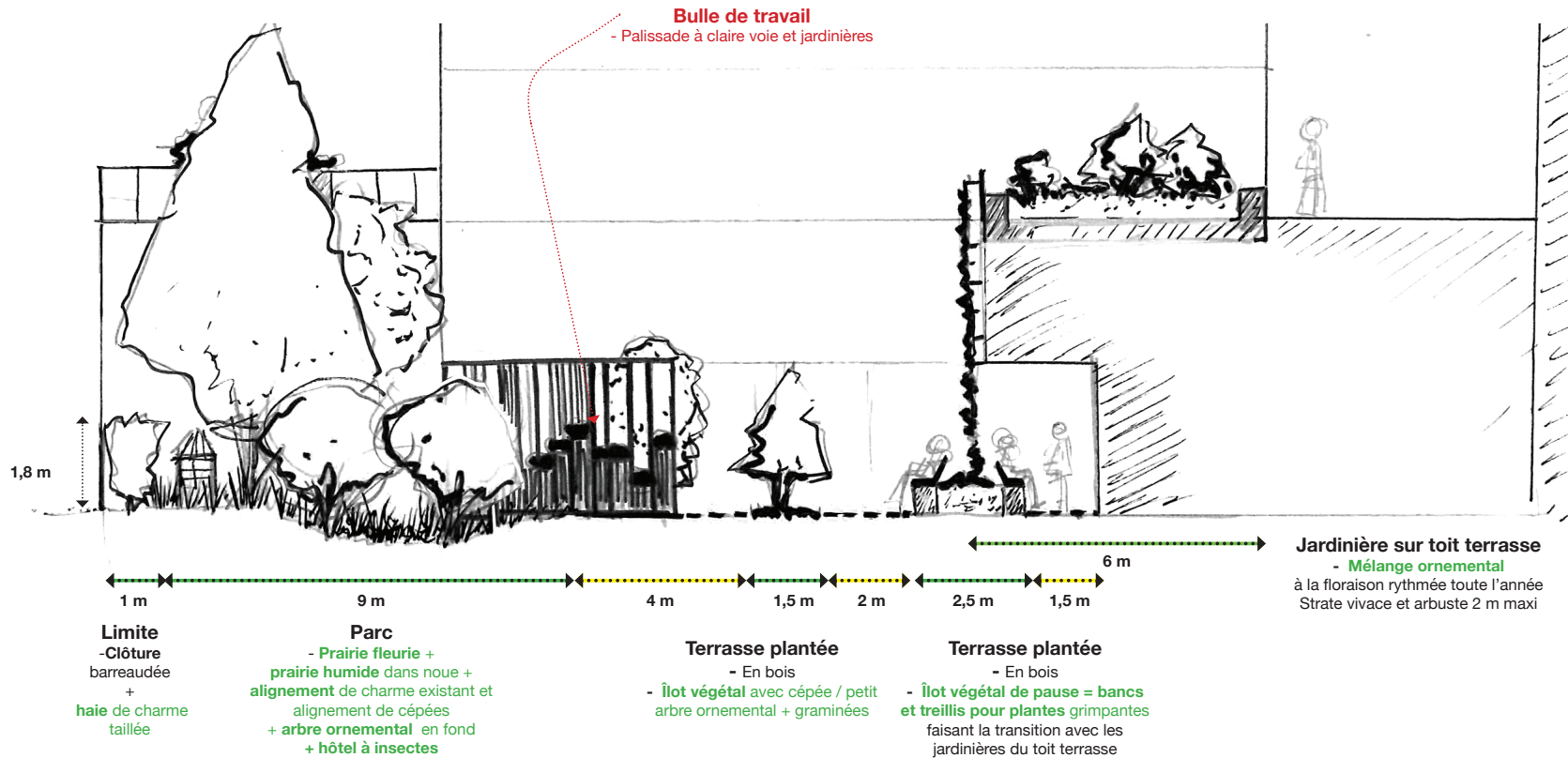


Exemple  
de  
composition  
Charmille  
Groseilliers  
Saule osier



Exemple  
de composition  
Hibiscus  
Lilas  
Graminée  
Ails d'ornement





Exemple de composition : Charme - Saule - Magniola



Exemple de composition

Hibiscus  
Graminée  
Pervenche  
Ails d'ornement  
Grimpante  
Lavatière arbustive



DÉPARTEMENT DU NORD  
COMMUNE DE WASQUEHAL

SECTION BE

## PLAN DE DIVISION

12 rue Harald Stambach

Propriété du crédit mutuel Pierre 1

| Terrain | Références cadastrales |           | Surfaces | Observations      |
|---------|------------------------|-----------|----------|-------------------|
|         | origine                | nouvelles |          |                   |
|         | BE 453p1               |           | 6 064 m² | Emprise tranche 1 |
|         | BE 453p2               |           | 6 006 m² | Emprise tranche 2 |

 Projet de limite de division  
 Application cadastrale issue du Plan Cadastral Informatisé fourni par les services fiscaux  
 Complété par fond de plan cadastral

| ÉCHELLE | PLANCHE | N° DOSSIER | SYSTÈMES DE COORDONNÉES                             |
|---------|---------|------------|-----------------------------------------------------|
| 1/250   | 1/1     | 23259      | X, Y : Lambert 93 Zone 9 (CC50)      Z : NGF-IGN 69 |

|        |            |                       |         |        |
|--------|------------|-----------------------|---------|--------|
| C      |            |                       |         |        |
| B      |            |                       |         |        |
| A2     | 17/12/2019 | Établissement du plan | P.D.    | V.C.,  |
| INDICE | DATE       | MODIFICATIONS         | DESSIN. | VÉRIF. |

Informations géographiques propriété de la SELARL - Ce document ne peut être utilisé, reproduit ou divulgué sans autorisation



## GÉOMÈTRE-EXPERT

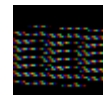
MAGEO MOREL Associés Ingénieurs Géomètres-Experts DPLG  
Aménagement - Environnement - Bureau d'études Génie Urbain  
51, boulevard de Strasbourg - CS 60029 - 59044 LILLE Cedex  
Tél. : 03.20.52.59.82 - Fax : 03.20.88.25.64 - Courriel : [contact@ma-geo.fr](mailto:contact@ma-geo.fr)



XREF :23259-Cadastre.dwg

Fichier : 23259-Division.dwg





## 12. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Ce présent diagnostic a été réalisé dans le cadre du projet de la SCCV WASQUEHAL STALLBACH pour la construction de six immeubles bureaux avec deux parkings en sous-sol, situés 12 rue Harald Stambach à WASQUEHAL (59). Une précédente étude relative à la pollution des sols a été réalisée en 2019 par le bureau d'études GINGER BURGEAP sur la zone d'étude du présent dossier. Elle n'a pas mis en évidence d'impact significatif sur les sols. L'objectif est de caractériser les sols pour justifier de la faisabilité des usages projetés et identifier les éventuelles contraintes liées à l'évacuation des terres à excaver (problématique déchets).

### **Bilan des investigations**

#### **Bilan déchets inertes (validation de l'acceptation des terres en centre de stockage de déchets inertes)**

Les huit analyses de type bilan ISDI réalisées au droit des futurs aménagements de parkings souterrains indiquent que les matériaux caractérisés sont admissibles en installation de stockage de déchets inertes.

#### **Etat de contamination des zones non excavées**

Cinq sondages de sol avec prélèvements et analyses ont été réalisés aux niveaux des zones futures non excavées. Les résultats mettent en évidence de très faibles contaminations en hydrocarbures aromatiques polycycliques et hydrocarbures monoaromatiques dans les remblais de surface, à des concentrations très proches des limites de quantification. Localement des faibles contaminations ont été identifiées en métaux d'une part (S2 et S7) et en hydrocarbures totaux en surface du sondage S2 d'autre part.

Lors de l'étude réalisée par BURGEAP en 2019, 4 sondages de sol ont été réalisés dans l'espace vert à proximité de la cuve enterrée présente sur le site ; un sondage présentait une concentration en hydrocarbures totaux en surface similaire au sondage S2.

Il n'a pas été identifié de contamination concentrée.

### **Usage futur NACARAT**

Le projet consiste en la construction de bâtiments de bureaux avec parkings en sous-sol

#### **➤ Pour les futurs bâtiments**

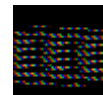
Les nouveaux bâtiments seront dotés de dalles de béton qui isoleront le futur occupant des contaminations sous-jacentes et interdiront les risques par contact cutané, ingestion de sol et inhalation de poussières. Le risque d'inhalation de vapeurs émises par un potentiel dégazage des sols demeure. Au regard des composés mis en évidence, et des concentrations mesurées, le risque par inhalation de potentielles vapeurs demeure faible voire non significatif.

#### **➤ Pour les futurs espaces verts**

Au droit des espaces verts (pelouse sans culture ni arbre fruitier), le sol sera à nu. L'ingestion, le contact cutané et l'envol de poussières de sol contaminé seront possibles. De par la présence locale de composés volatils, le risque d'inhalation de potentielles vapeurs existe également.

Au droit des espaces verts (sans culture ni arbre fruitier) qui seront créés, un apport de 30cm de terre saine permettra d'interdire l'ingestion et le contact cutané avec le sol contaminé sous-jacent.

Quant à la contamination en composés volatils, ponctuelle et en très faible concentration, de par la situation en plein air, le risque par inhalation sera négligeable.



➤ **Pour les futures voiries, parkings**

Les revêtements de type enrobé interdiront les risques par ingestion et contact cutané ainsi que l'envol de poussières. Pour les mêmes considérations que pour les espaces verts, le risque par inhalation sera négligeable.

**Ainsi, dans le cadre du projet immobilier, au regard des sondages réalisés, il n'y a pas d'incompatibilité entre l'usage projeté et l'état de contamination des sols observé. Dans le cadre du projet, des mesures des gestions simples (recouvrement de surface) doivent être mises en place afin de protéger le futur occupant du sol sous-jacent.**

**Remarques complémentaires**

- L'ensemble des études relatives à la pollution des sols réalisées sur le site devra être annexé aux documents notariés afin de pérenniser l'information.
- Pour les canalisations d'eau potable, au regard des composés identifiés, des concentrations mesurées, il n'est pas nécessaire de prendre des dispositions spécifiques pour la réalisation de ces ouvrages (canalisation en matériaux spéciaux...). Toutefois, la pose des canalisations d'eau potable devra être réalisée dans les règles de l'art, les canalisations devront notamment être disposées dans des tranchées comblées avec des matériaux sains (non contaminés).
- Lors des travaux d'excavation, en cas de découverte d'ouvrages enterrés ou d'un milieu présentant des indices organoleptiques pouvant indiquer une contamination des sols ou des eaux souterraines, il est recommandé de contacter un sachant afin d'engager ou non une étude ou des mesures de gestion.

*Ce rapport est valable pour le projet NACARAT tel que défini en partie 5. Toute modification du projet peut entraîner une modification de la stratégie d'investigations réalisées, des interprétations, conclusions et recommandations formulées.*

**Sylvain CLEDE**

**Rémi MIQUET**