

## 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

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 :

15/10/2021

Dossier complet le :

15/10/2021

N° d'enregistrement :

2021-0289

#### 1. Intitulé du projet

Aménagement du site de "La Belle Vallée" sis Rue du Pavé Stratégique / Rue du Docteur Ducroquet et Allée des Olympiades à MARCO-EN-BAROEUL

#### 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

SCCV STRATEGIE

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

Christophe JANET, Directeur d'AVENTIM (représentant de la SCCV)

RCS / SIRET

8 8 0 0 9 1 6 9 9 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 (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
N°39	Surface de terrain = 32 549 m <sup>2</sup> env. SP totale = 16 635 m <sup>2</sup> dont 462 m <sup>2</sup> env. dédiés aux commerces (dont 400 m <sup>2</sup> accessibles au public), 6 700 m <sup>2</sup> dédiés aux sport/loisirs et 6 396 m <sup>2</sup> dédiés aux bureaux, 1096 m <sup>2</sup> dédiés à la restauration et 1981 m <sup>2</sup> pour la maison médicale.
N°41	386 places de stationnement créées

#### 4. Caractéristiques générales du projet

*Dolvent 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 création d'un programme mixte regroupant commerces / sport-loisirs / services / bureaux (cf. An. 4 et 8). Il permettra de développer environ 16 635 m<sup>2</sup> de surface plancher répartis en 4 bâtiments. Pour répondre aux besoins en stationnement et aux impositions réglementaires, des espaces de stationnement seront créés au droit du site : l'un en partie Nord-Est à destination des bureaux offrant 112 places et l'autre situé sur la partie Sud du projet à destination des sport-loisirs / restaurants... proposant 274 places.

Les bâtiments sont regroupés sur la moitié Nord du site offrant ainsi un cœur d'îlot agréable, végétalisé, dédié aux modes doux, ouvert sur les terrasses des restaurants installés en RDC et constituant ainsi un lieu d'échanges et de convivialité pouvant accueillir ponctuellement des animations... Autour de cette placette minérale dite "Place du Village", des espaces ludiques et de loisirs type terrains de pétanque... viendront compléter l'offre de loisirs proposée dans les bâtiments L1 et L2. L'offre de loisirs proposée, ici, viendra compléter l'offre déjà existante dans le secteur (site DOMYOS).

Pour permettre une insertion parfaite du projet dans le paysage ouvert, un travail important a été effectué sur la qualité architecturale et paysagère du projet afin de préserver le caractère champêtre du secteur.

5

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet répondra à différents objectifs :

- Proposer un programme mixte (sport-loisirs / bureaux / commerces / services) en complémentarité de l'offre existante bénéficiant d'un effet vitrine intéressant. Le développement de l'offre de services sur site participera ainsi à la réduction des flux de véhicules notamment à l'heure du déjeuner pour les salariés et usagers du site (diminution de l'empreinte carbone) ;
- Développer une offre complémentaire en sport-loisirs dans le secteur en lien avec les équipements existants (site Domyos sis côté opposé de l'Allée des Olympiades) ;
- S'appuyer sur la desserte en transport en commun ainsi que sur le réseau cyclable pour minimiser les flux de véhicules légers ;
- Développer et enrichir la Trame Verte et Bleue du secteur en travaillant sur les franges du projet et le cœur d'îlot et les perspectives visuelles depuis la Rue du Pavé Stratégique ou encore la Rocade Nord-Ouest /en implantant des abris à insectes / en créant des espaces de collecte et/ou tamponnement des eaux pluviales favorables au développement de la biodiversité in-situ.

Enfin, il convient de préciser que le projet est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Marcq-en-Baroeul (cf. Annexe 11). A noter qu'une modification du règlement UE est en cours (enquête publique terminée au 15/10/21), néanmoins, le projet reste compatible avec le règlement de la zone UE modifié.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Un unique permis de construire sera déposé sur la globalité de l'opération. Le dépôt de Permis de Construire est prévu fin 2021. Après obtention du permis, les premiers travaux VRD débiteront au dernier trimestre 2022 par la viabilisation de l'opération (aménagement des voiries et réseaux). A l'issue de cette première phase de travaux VRD, les premières constructions pourront débuter. A noter que la durée totale du chantier est estimée à environ 18 mois.

A ce stade, l'ouverture du site est donc envisagée à mi-2024.

Les installations de chantier seront positionnées dans le périmètre de l'opération. La desserte du chantier se fera depuis la Rue du Pavé Stratégique et l'Allée des Olympiades.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet sis au croisement de la Rue du Pavé Stratégique / Allée des Olympiades et de la Rue du Docteur Ducroquet permettra de développer une offre complémentaire en loisirs dans un secteur où l'activité de loisirs notamment est déjà bien implantée. Cette offre de loisirs sera complétée par l'implantation de quelques commerces/services en RDC de bâtiments. Afin de compléter la programmation du site, seront proposés également deux bâtiments de bureaux. Cette mixité participera à l'animation de ce nouveau "morceau de ville", offrant ainsi aux usagers des bureaux, une offre de divertissement, de restauration et de services à deux pas de leur lieu de travail.

En terme d'accessibilité, la zone de projet dispose d'une bonne desserte que ce soit pour les voitures, les transports en commun ou encore les modes doux. Ce point est plus particulièrement abordé aux Annexes 15 et 19. De plus, un maillage doux sera développé en cœur de site et permettra à tout à chacun de rejoindre en toute sécurité les différentes directions (E/W et N/S). Ces maillages doux sillonneront entre les bâtiments du site et permettront de rejoindre les espaces de stationnements et de desserte du site, les différentes polarités du secteur ... (cf. Annexes 4a/5 et 15). Concernant les espaces de stationnement, deux poches de parkings seront aménagées dissociant les places dédiées aux bureaux (112 places positionnées à proximité des bâtiments avec accès réservé), des places dédiées aux commerces/ sport-loisirs /services (parking de 274 places en partie Sud du site). En terme d'image, une attention particulière a été menée sur la mise en scène du projet que ce soit d'un point de vue paysager ou architectural. En effet, le projet venant s'installer en tissu ouvert, il a été travaillé de manière à développer le végétal en cœur d'îlot mais aussi afin de qualifier et valoriser sa périphérie (positionnement des bâtiments en retrait des voies de desserte existantes/ végétalisation de la frange du site : pelouses / arbres /abri à insectes/noues). La placette centrale aménagée entre les bâtiments sera le lieu de partage, d'échanges où des animations ponctuelles viendront animer les pieds de bâtiments en complément des espaces de terrasses destinés aux commerces présents en RDC... Des espaces ludiques et de loisirs (type terrain de pétanque...) viendront rythmer cette promenade intérieure.

**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).

Le présent projet fera l'objet d'une unique autorisation d'urbanisme (permis de construire) auprès de la commune de Marcq-en-Baroeul.

A noter également qu'un dossier au titre de la Loi sur l'eau réalisé à l'échelle de la parcelle sera déposé en parallèle du permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie globale de l'opération	32 549 m <sup>2</sup> env.
Surface plancher globale créée et répartition par typologie*	16 635 m <sup>2</sup> env. (soit 462m <sup>2</sup> de commerces** / 6396m <sup>2</sup> de bureaux/ 6700m <sup>2</sup> de loisirs / 1096m <sup>2</sup> de restauration / 1981m <sup>2</sup> de maison médicale
(*se reporter à l'annexe B détaillant par bâtiment/** seuls 400 m <sup>2</sup> seront accessibles au public).	
Places de stationnement créées	386 places

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s) d'implantation

Rue du Pavé Stratégique / Allée des Olympiades / Rue du Docteur Ducroquet  
à MARCQ-EN-BAROEUL (59700)

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 7 0 ° 6 4 ' 3 1 " 49 Lat. 7 0 ° 6 5 ' 6 0 " 18

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 ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 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"/>	Le projet se situe en dehors de Z.N.I.E.F.F, les sites les plus proches se situent à 6,6 km environ au Sud-Ouest de la zone de projet et correspondent à la Z.N.I.E.F.F 1 "Lac du Héron" et la Z.N.I.E.F.F 2 "Vallée de la Marque entre Ennevelin et Hem". (cf. Annexe 9)
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
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"/>	La zone de projet sur la commune de Marcq-en-Baroeul concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lille/Marcq-en-Baroeul (cf. Annexe 17). Néanmoins, la zone de projet ne se situe pas au sein des zones de bruit définies dans le PEB.
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"/>	La zone de projet ne comporte aucun monument historique dans son emprise ou sur ses abords. Le projet ne se situe pas dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou dans sa zone tampon.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone de projet se situe en dehors des zones à dominante humide définies au sein du S.D.A.G.E Artois Picardie (Cf. Annexe 10: Localisation des ZDH).  De plus, une étude de caractérisation de zone humide a été réalisée par le bureau d'études AUDDICE (cf. Annexe 11) concluant en l'absence de zone humide au droit des terrains de l'opération.

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucun plan de prévention des risques naturels n'est répertorié sur le territoire communal de Marcq-en-Barœul et donc sur la zone de projet. La zone de projet n'est pas impactée par les Territoires à Risque Important d'Inondation (cf. Annexe 14).</p> <p>La parcelle n'est pas concernée par un Plan de Prévention contre les Risques Technologiques.</p> <p>Concernant le risque retrait-gonflement des argiles, la zone de projet se situe en aléa moyen (cf. Annexe 7).</p>
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>A la lecture de l'Annexe 16, on constate que la zone de projet n'est pas concernée par la présence de site BASOL.</p>
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'est pas concerné par des captages AEP ni par les périmètres de protection établis autour de captages AEP. De plus, le site du projet se situe en dehors des zones à enjeu eau potable définies au SDAGE Artois-Picardie (cf. Annexe 13).</p>
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La zone de projet se situe en dehors d'un site inscrit. Le plus proche se situe à 5,2 km au Sud-Ouest de la zone de projet et correspond au Site Comtesse, Rue Royale et la Grand-Place de Lille (cf. Annexe 18).</p>
<p><b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b></p>	<p>Oui</p>	<p>Non</p>	<p><b>Lequel et à quelle distance ?</b></p>
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site Natura 2000 le plus proche de la zone de projet se situe à plus de 12km à l'Ouest. Il s'agit du site intitulé "Vallée de la Lys" (BE32001C0 (cf. Annexe 6).</p>
<p>D'un site classé ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La zone de projet ne se situe pas dans ou à proximité d'un site classé. Le site classé le plus proche est le Château du Vert-Bois et son parc installé à 2,7 km environ au Nord-Ouest de la zone de projet (cf. Annexe 18).</p>

9

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune activité nécessitant des prélèvements d'eau ne sera présente sur le site
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un équilibre déblais/remblais a été étudié ceci afin de minimiser au maximum les apports de matériaux extérieurs et de privilégier la réutilisation des déblais in-situ.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Apport de matériaux de construction. Un travail fin sur les déblais/remblais sera réalisé ceci afin de minimiser les besoins. Pas d'utilisation des ressources naturelles du sous-sol.
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"/>	Une étude Faune-Flore-Habitats a été réalisée par AUDDICE (cf. Annexe 11). Cette étude a mis en évidence des enjeux écologiques nuls à modérés : enjeux faibles pour la flore/habitat, nuls à modérés pour la faune notamment avifaune et chiroptères. Afin de tenir compte de ces enjeux, les mesures ERC suivantes sont mises en place : Adaptation de la période de défrichements (mi-août à fin février) / lutter contre les espèces végétales exotiques envahissantes / proposer des aménagements écopaysagers.
	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"/>	NON CONCERNE

	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 type="checkbox"/>	NON CONCERNE
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone de projet est actuellement occupée par les habitats suivants : bosquet/fourrés (partie Est) et majoritairement par une friche herbacée à arbustive. Néanmoins, les enjeux écologiques définis dans l'étude, Faune-Flore-Habitats réalisée par AUDDICE sont considérés comme faibles sur le volet flore/habitats (Cf. Annexe 11).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est concerné par le risque retrait/Gonflement des argiles: aléa faible (cf. Annexe 7). Des reconnaissances de sol et des dispositions constructives adéquates permettront de tenir compte de ce risque. Le site se trouve en zone de sismicité faible.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'accueillera pas d'activités susceptibles de présenter un risque sanitaire. Le site n'est pas concerné par des risques sanitaires.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des flux de déplacements supplémentaires seront induits par la zone de projet. Afin d'évaluer la situation actuelle en terme de trafic mais aussi les incidences du projet sur les flux de véhicules, une étude de déplacements a été réalisée par le bureau d'études VERDI (cf. Annexe 19). Cette étude a conclu en l'absence d'impacts significatifs sur la circulation du secteur.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	En phase travaux, des nuisances sonores sont possibles pour les constructions voisines. Ainsi, ils seront réalisés autant que possible en jours et heures ouvrés. Les futures activités du site ne sont pas des sources de bruit. Enfin, le trafic viaire induit par le projet n'aura pas un impact significatif sur l'environnement sonore du secteur déjà impacté par le bruit du trafic actuel.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	De manière temporaire, durant la phase chantier, le projet est susceptible d'engendrer des vibrations liées à la construction des bâtiments ainsi qu'aux engins de chantier en service. Néanmoins, ces vibrations ne seront pas directes car il n'y a aucune construction mitoyenne avec un immeuble existant. De plus, peu d'habitations sont répertoriées à proximité immédiate du site. Lors de la phase d'exploitation du site, aucune vibration ne viendra altérer la qualité de vie des habitants.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les seuls rejets de polluants seront principalement liés à la circulation routière ainsi qu'au moyen de chauffage mis en place. Au regard de l'offre disponible en transport en commun et le désenclavement par les modes doux (cf. Annexe 5 et 15), il est envisageable de limiter l'usage de la voiture dans ce quartier.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Conformément au PLU en vigueur, les eaux pluviales de l'ensemble de l'opération seront tamponnées avant rejet à débit limité au réseau existant rejoignant le milieu naturel installé à quelques mètres au Sud du site. Même si les valeurs de perméabilité sont faibles, le fond des ouvrages sera perméable permettant une infiltration des premières pluies. Les ouvrages de tamponnement paysagers et enterrés seront dimensionnés pour stocker la pluie trentennale avec prise en compte de l'impact centennal (cf. Annexe 20).
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les seuls effluents seront les eaux usées induites par les différents bâtiments créés. Un réseau gravitaire Eaux Usées sera posé et se rejettera dans le réseau EU existant au Sud de l'opération sis Allée des Olympiades. A terme, ces eaux usées rejoindront la station d'épuration de Marquette-lez-Lille afin d'être traitées avant rejet au Canal de la Deûle.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets produits pendant la phase chantier seront évacués dans des centres de traitement appropriés ou réutilisés sur place. A terme, le projet produira essentiellement des déchets liés aux bureaux et services, aux loisirs... La gestion des déchets sera assurée par la mise en place d'aires de présentation des poubelles aménagée à proximité des bâtiments créés.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le parti d'aménagement paysager et architectural a été traité de façon à ce que le projet s'intègre parfaitement dans son environnement immédiat. Actuellement, les aménagements sont peu qualitatifs et les franges peu paysagées. Les principes retenus permettront d'améliorer le traitement de la périphérie (pelouses/ arbres / abri à insectes...) et des espaces communs perceptibles depuis l'extérieur (végétalisation des parkings / usage de matériaux semi-perméables / traitement naturel des franges) / un coeur d'îlot qualitatif : placette minérale avec espaces ludiques / lieu d'échanges...
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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 :

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) :

(Cf. An 4- 8-11-15 -19) Les principes d'aménagement retenus tant en terme urbain, architectural, paysager que technique peuvent être appréciés à la lecture des différents plans et insertions du projet dans son environnement (images non contractuelles). Pour répondre aux enjeux du site, différents choix ont été faits : mixité programmatique et complémentarité de l'offre existante /accessibilité via 3 points d'accès (2 E/S + 1E) assurant une meilleure distribution des flux, insertion paysagère et architecturale (travail fin dans le choix des matériaux et de la végétation/jeu des hauteurs et orientation du bâti / traitement qualitatif des franges paysagères, du coeur d'ilot et des zones de stationnement/espaces ludiques et de loisirs/ abri à insectes).... Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces de stationnement seront traités en surface semi-perméable (type joints gazon ou autre) / des cheminements piétons en stabilisé sillonneront en coeur de site rappelant le caractère champêtre .... Le site bénéficiant d'une bonne desserte en modes doux et en transport en commun pourra favoriser le report de véhicules vers ces modes de transport. Néanmoins, de larges espaces seront consacrés au stationnement des véhicules (impositions réglementaires). La gestion des eaux pluviales a été intégrée au projet . Enfin, la filière sèche sera mise en oeuvre sur le chantier de construction en privilégiant le bois et l'acier afin de minimiser les impacts de la phase chantier sur l'environnement.

#### 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.

Nous pensons qu'il peut être dispensé d'évaluation environnementale. En effet, il s'agit :

- d'une opération apportant une mixité fonctionnelle complémentaire à l'existant : bureaux/ commerces / sport-loisirs / services ;
- d'une zone en friche avec des espaces verts ne représentant pas d'enjeux concernant le milieu naturel (cf. Annexe 11) ;
- d'un projet bénéficiant d'une bonne accessibilité tous modes (cf. Annexes 15 et 19) ;
- d'un projet proposant le développement de la biodiversité in-situ par la création d'espaces paysagers qualitatifs et d'ouvrages paysagers (Trame Verte et Bleue) ;
- d'un projet compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur + projet soumis à différentes procédures (permis de construire / dossier loi sur l'eau).

## B. Annexes

### B.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 ou, 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 checked="" 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	
Annexe 7 : Aléa retrait-gonflement des argiles	
Annexe 8 : Tableau récapitulatif de la programmation / stationnement sur l'opération	
Annexe 9 : Localisation des ZNIEFF les plus proches de la zone de projet	
Annexe 10 : Localisation des zones à dominante humide issues du SDAGE Artois-Picardie	
Annexe 11 : Etude Faune-Flore et de caractérisation de zone humide réalisée par AUDDICE	
Annexe 12 : Extrait du plan de zonage en vigueur	
Annexe 13 : Identification des zones à enjeu Eau Potable	
Annexe 14 : Territoire à Risque Important d'Inondation	
Annexe 15 : Détermination des modes de déplacements aux abords du projet	
Annexe 16 : Localisation des sites BASOL	
Annexe 17 : Plan d'Exposition au Bruit	Annexe 19 : Étude de trafic réalisée par VERDI
Annexe 18 : Sites inscrits et classés	Annexe 20 : Schéma de principe de gestion des eaux pluviales

## 9. Engagement et signature

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

Fait à Marquette-lez-Lille le 07/10/2021

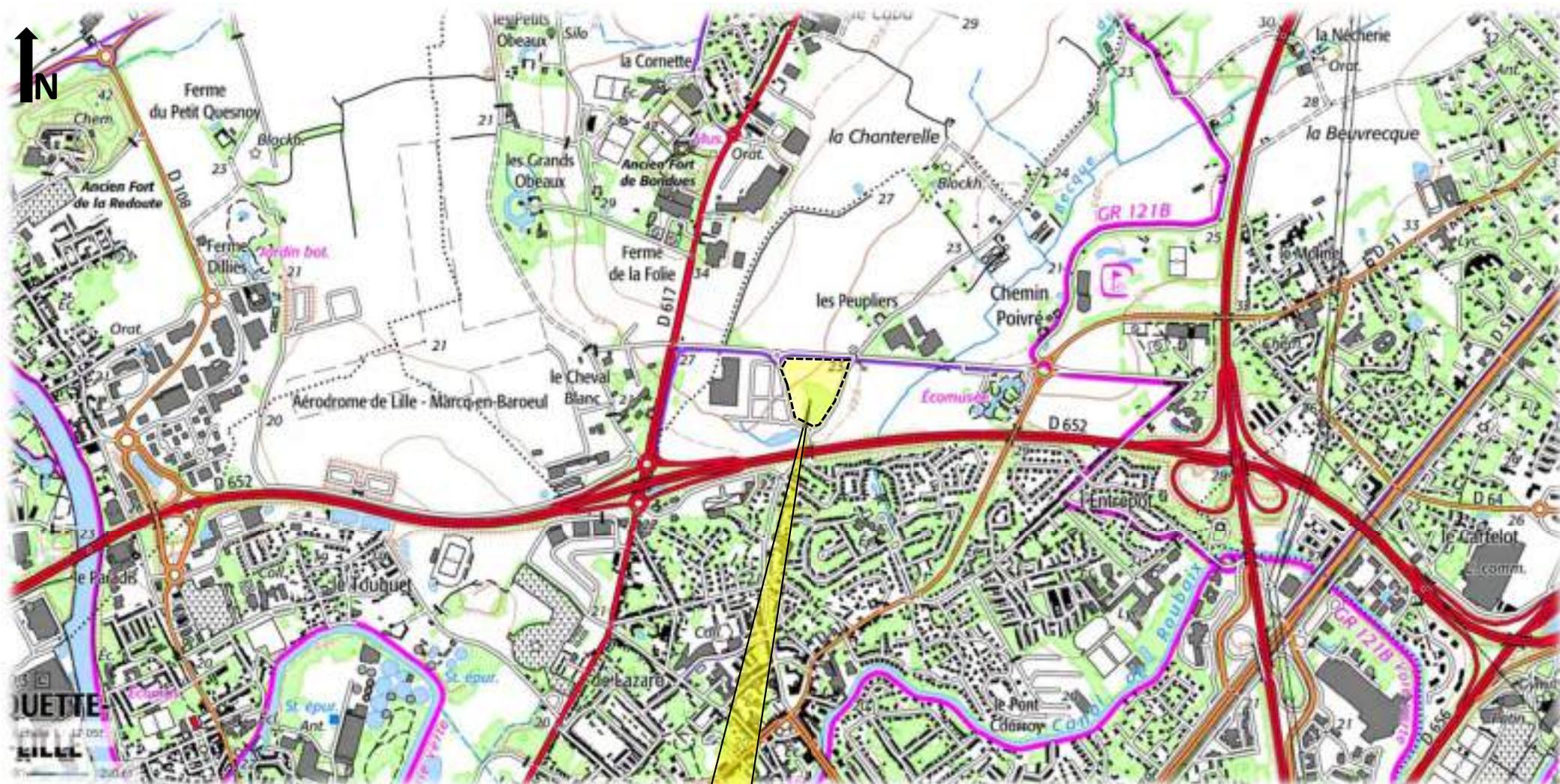
Signature

**SCCV STRATEGIE**  
183 RUE DE MENIN - PARC DE L'INNOVATION  
59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE  
Tél. 03 20 36 56 74  
RCS Lille Métropole N°880 091 609



# Annexe 2 : Plan de situation élargi

Source : Géoportail-IGN



Zone de projet

# Annexe 2 : Plan de situation zoomé

Source : Photo aérienne



# Annexe 3 : Localisation des photographies prises sur et aux abords de la zone de projet

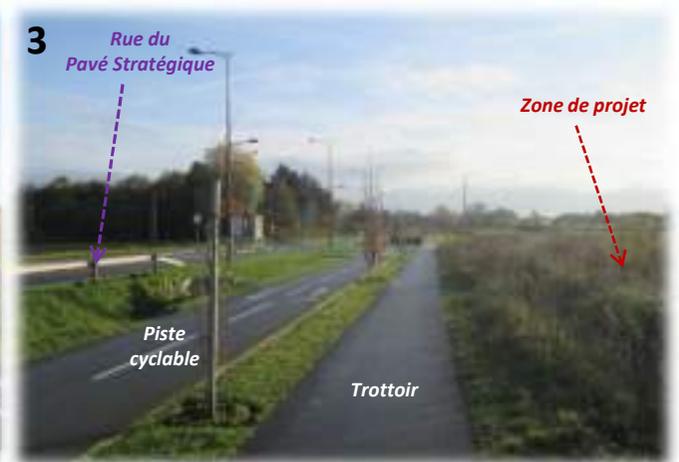




Vue sur la zone de projet depuis l'Allée des Olympiades



Vue sur les aménagements de la Rue du Pavé Stratégique



Vue sur les aménagements de la Rue du Pavé Stratégique



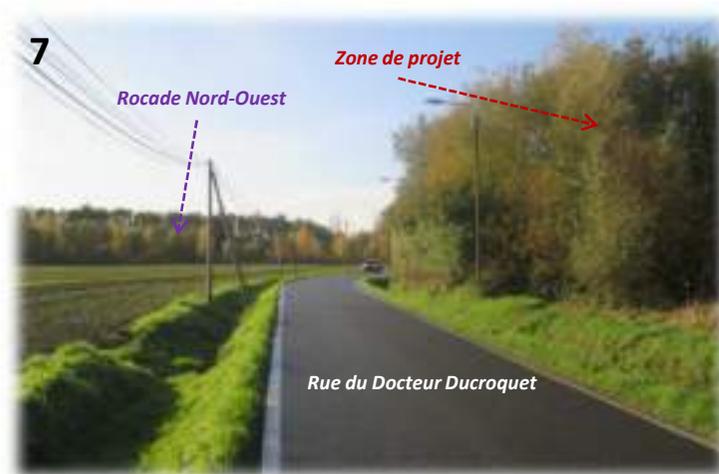
Vue depuis la Rue du Docteur Ducroquet vers la Rocade



Vue sur la Rue du Docteur Ducroquet vers le Sud



Vue sur le site depuis la Rue du Docteur Ducroquet



Vue sur le site depuis la Rue du Docteur Ducroquet



Vue sur le site depuis la Rue du Docteur Ducroquet

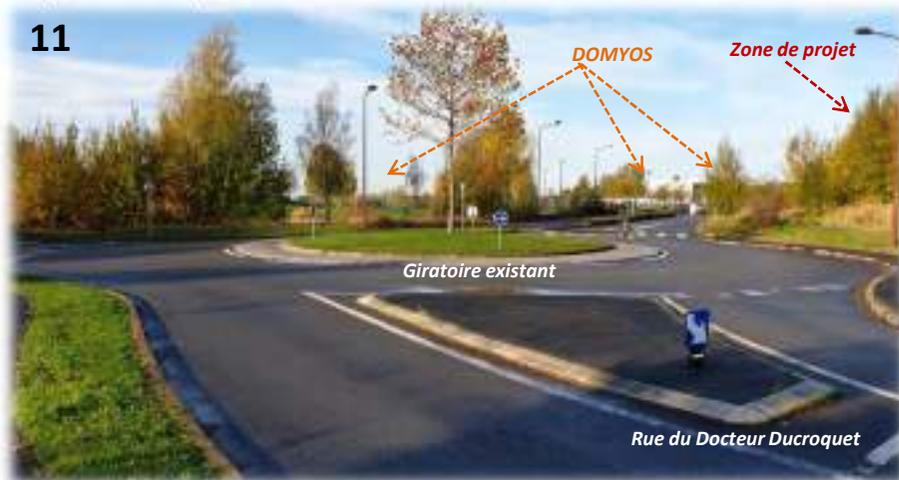


*Vue sur la jonction Rue du Docteur Ducroquet /Allée des Olympiades (giratoire existant)*

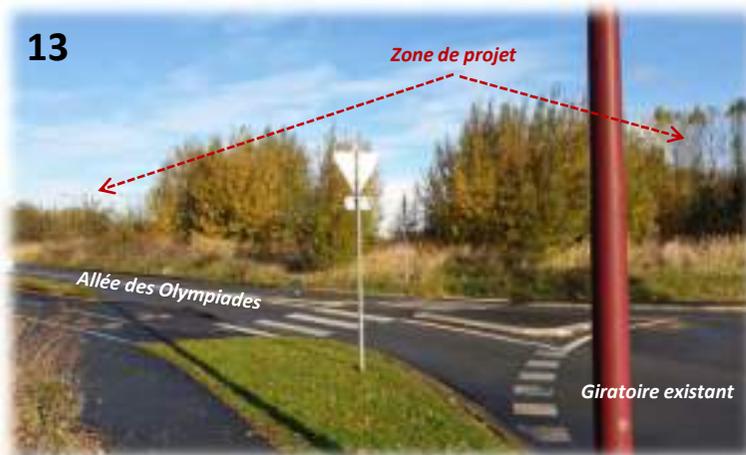


*Vue sur la Rue du Docteur Ducroquet depuis giratoire Sud existant*

*Vue sur la Rue du Docteur Ducroquet et le Sud de la zone de projet depuis le giratoire existant*



*Vue sur le Giratoire Sud*



*Vue sur le site depuis le Sud de l'Allée des Olympiades*



*Vue sur le bassin de tamponnement des eaux pluviales de DOMYOS depuis le giratoire Sud*



*Vue sur la zone de projet depuis l'Allée des Olympiades (partie Sud)*



*Vue sur l'Allée des Olympiades (premier plan) et le site du projet (second plan) depuis le Sud*



*Vue sur le site depuis l'entrée coté giratoire Allée des Olympiades*



*Vue sur le giratoire existant Allée des Olympiades (premier plan et sur l'entrée du site DOMYOS (second plan) depuis l'entrée de la zone de projet*



*Vue sur l'Allée des Olympiades et l'arrêt de bus existant depuis l'entrée du site*



*Vue sur le giratoire existant Allée des Olympiades*



Vue sur l'intérieur du site vers la Rue du Pavé Stratégique



Vue sur l'intérieur du site vers la Rue du Pavé Stratégique



Vue depuis la Rue du Pavé Stratégique vers la zone de projet



Vue depuis la Rocade Nord-Ouest vers la zone de projet



Vue depuis le giratoire existant (Rue du Pavé Stratégique / Allée des Olympiades) vers la zone de projet



S = 32549 m<sup>2</sup> env  
La surface est indiquée sous de l'accord des parties sur le périmètre.

Rue Pavé Stratégique

Allée des Olympiades

Rue du Dr. Ducroquet

Entrée / Sortie  
Allée des Olympiades

Entrée  
Rue du Dr. Ducroquet

Entrée / Sortie  
Rond Point

PK BUREAUX 112 places

PK LOISIRS 274 places

+25.80

+25.50

+25.30

+24.30

+24.30

+23.50

+24.30

+25.30

+24.30

+24.30

**PROMENADE**

-  Prairie type Piet Oudloff
-  Paillage au pied des massifs et espaces de jeux -
-  Arbres type feuillus et fleuris
-  Arbres remarquables
-  Mobiliers + terrain de pétanque + jeux en bois pour enfants
-  Eclairage : Borne sur la promenade Mât d'éclairage au centre
-  Ganivelles autour des aires de jeux
-  Clôture barreaudée - autour du parc
-  Béton sablé y/c fondations et fond de forme pour pompier
-  Béton Microdésactivé y/c fondations et fond de forme pour piéton
-  Sable stabilisé renforcé y/c fondations et fond de forme et volige bois
-  Sable stabilisé à la chaux y/c fondations et fond de forme pour piéton et volige bois
-  Bande stérile - Volige bois et gravillons - larg. 30cm

**BOIS FRAIS**

-  Pelouse sauvage
-  Plant forestier - ht. 50cm Essences pionnières
-  Plants forestiers - ht. 50cm Essences nobles
-  Abri à insectes "naturels"

**PARKING ET ABORDS**

-  Semi de pelouse
-  Pelouse sauvage
-  Arbres réglementaires 25/30

**Ville de Marcq-en-Baroeul**

**Pavé stratégique**

**Maître d'Ouvrage:**

**SCCV Stratège**  
Parc de l'innovation, 183 rue de Menin  
59520 Marquette-lez-Lille

**Paysagiste :**

**LAND Territoires et Paysages** Tel : 03 59 05 13 28  
94, rue de Douai www.agenceland.com  
59 000 Lille

**Paysage**

Echelle : 500

Plan Paysage

Date	Ind.	Modifications
Octobre 2021	0	Création du document

**Cas par Cas**

10/2021

# Annexe 5 : Abords de la zone de projet

Source : Géoportail – Corine Land Cover 2018



## Légende



Zone de projet



Systèmes culturaux et parcellaire complexe



Tissu urbain discontinu



Zones industrielles et commerciales et installations publiques

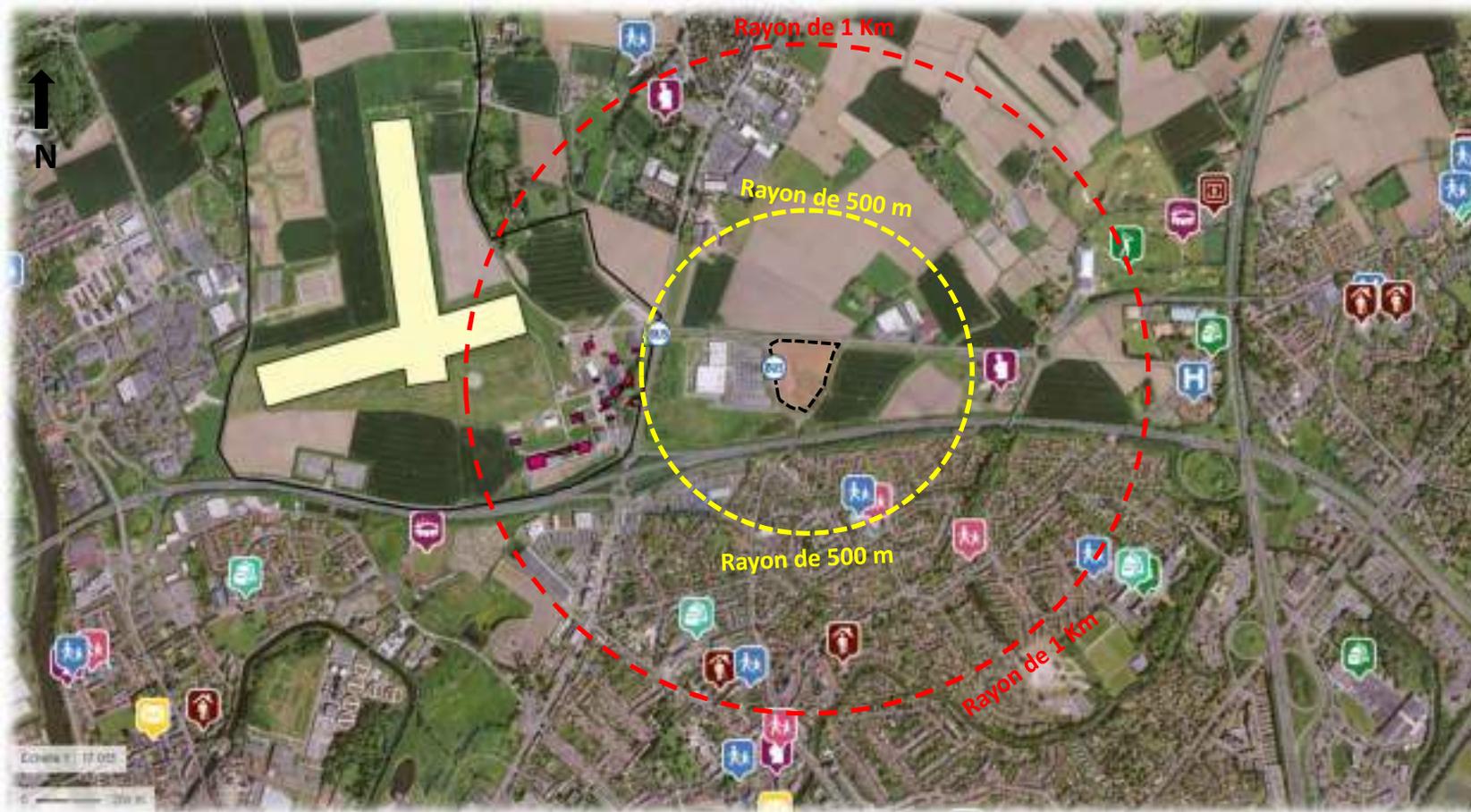


Equipements sportifs et de loisirs



Terres arables hors périmètres d'irrigation

# Annexe 5 : Abords de la zone de projet



## Légende

-  Zone de projet
  -  Ecoles maternelles
  -  Ecoles élémentaires
  -  Collèges et lycées
  -  Poste
  -  Equipements sportifs
  -  Stade
  -  Maisons de retraite
  -  Hôpitaux
  -  Service de police
  -  SDIS
  -  Musées
  -  Enseignement supérieur
  -  Golf
  -  Arrêts de bus les plus proches
  -  Bâtiment en zone aéroport
  -  Pistes de décollage
  -  Zone aéroport
- Echelle 1 : 300 à 1 : 25 000

Au regard de cette carte, on constate que la zone de projet dispose dans un rayon de 500 à 1000 m autour de la zone de projet, d'équipements et de services tels que équipements scolaires ou encore équipements sportifs, musées, aéroport....

Cette cartographie permet également d'appréhender visualiser la localisation des zones d'habitat par rapport à ce site récréatif. L'on constate ainsi qu'il sera facile de rejoindre le site pour les habitants du secteur mais aussi pour les usagers plus éloignés au regard de la desserte viaire existante mais aussi de l'offre en transports en commun et en modes doux.

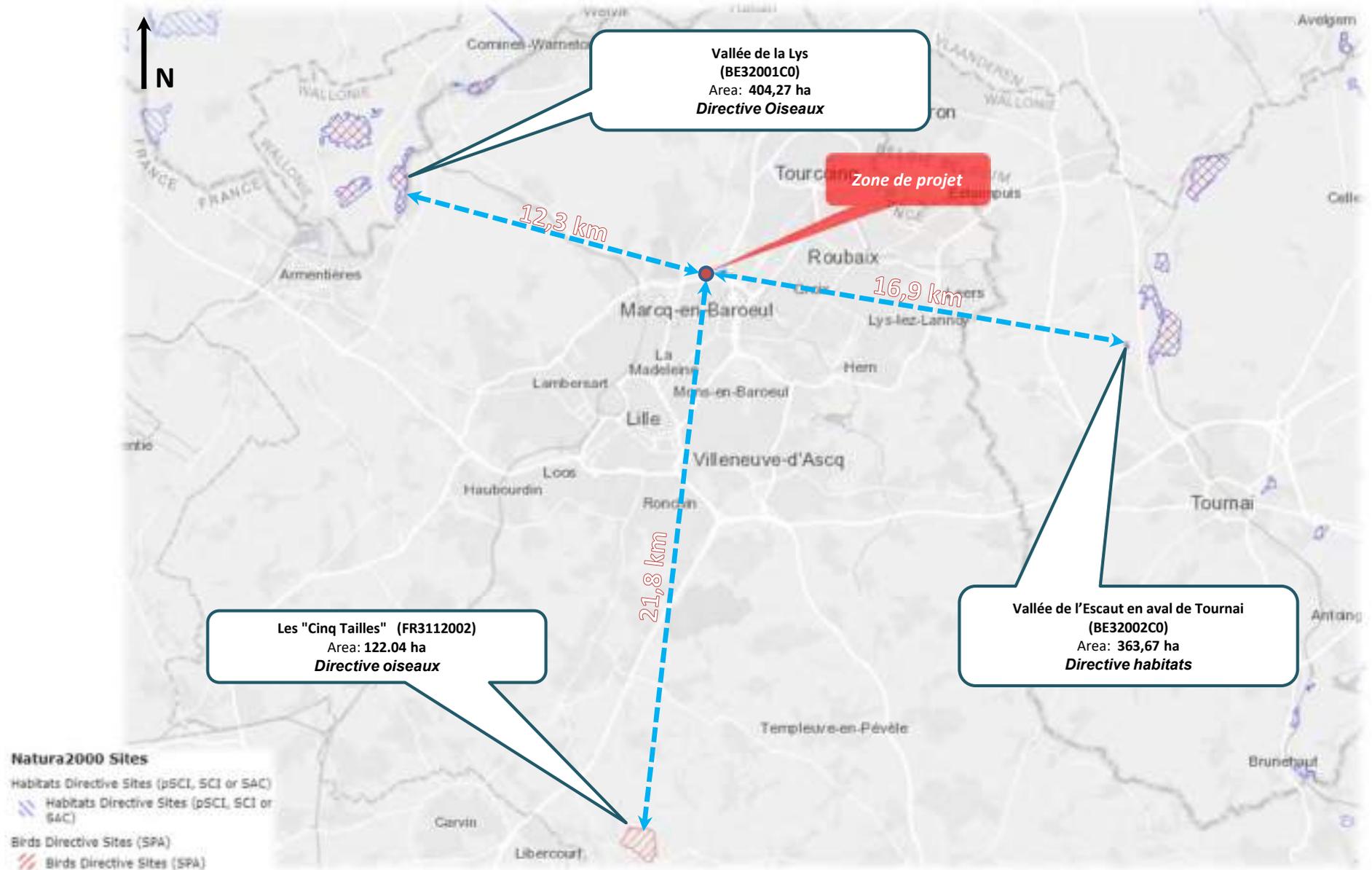
En effet, l'on constate que deux arrêts de bus desservent le site avec un cadencement plutôt favorable (cf. Annexe 15).

**ANNEXE 8 : TABLEAU RECAPITULATIF PROGRAMMATION/STATIONNEMENT**  
MARCQ-EN-BAROEUL / Aménagement du projet "La Belle Vallée"

	<b>Bâtiment L1</b>	<b>Bâtiment L2</b>	<b>Bâtiment B1</b>	<b>Bâtiment B2</b>	
<b>Programmation</b>	Sport/Loisirs	Sport/Loisirs	Bureaux	Bureaux	
<b>Surface Parcelle</b>	32 549 m <sup>2</sup>				<b>32 549 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface Plancher(*)</b>	<b>3 300 m<sup>2</sup></b> répartis en : <i>2900 m<sup>2</sup> de loisirs + 400m<sup>2</sup> de restauration</i>	<b>4 200 m<sup>2</sup></b> répartis en : <i>3 800 m<sup>2</sup> de loisirs+ 400 m<sup>2</sup> de restauration</i>	<b>4 511 m<sup>2</sup></b> répartis en : <i>4 215 m<sup>2</sup> de bureaux + 296 m<sup>2</sup> de restauration</i>	<b>4 625 m<sup>2</sup></b> répartis en : <i>2 181 m<sup>2</sup> de bureaux + 1 981 m<sup>2</sup> de maison médicale + 462 m<sup>2</sup> de commerces</i>	<b>16 635 m<sup>2</sup> env.</b> <i>dont 462 m<sup>2</sup> de commerces + 6396 m<sup>2</sup> de bureaux + 1981 m<sup>2</sup> de maison médicale + 1096 m<sup>2</sup> de restauration + 6700 m<sup>2</sup> de loisirs</i>
<b>Gabarit des bâtiments</b>	RDC (de 6 à 13 m)	RDC (de 6 à 15 m)	R+2 à R+3+c (de 10,76 à 15,82 m)	RDC (3,52 m) / R+2 à R+3+c (de 10,76 à 15,82 m)	
<b>Accès viaire</b>	<b>2 Entrées / Sorties : 1 sur le giratoire existant Allée des Olympiades et 1 sur le giratoire Sud existant + 1 Entrée depuis la Rue du Docteur Ducroquet</b>				
<b>Parking privé dans macro-lot(*)</b>	274 places en aérien (places semi-perméables)		112 places en aérien (places semi-perméables : type pavé à joints gazon)		<b>386 places en aérien</b> (places semi-perméables)
<b>Local vélos</b>	-	-	Local intérieur de 30 places <i>(ratio 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup>)</i>	Local intérieur de 22 places <i>(ratio 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup>)</i>	<b>64 places vélo</b>
	1 local extérieur de 12 places <i>(ratio 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup>)</i>				
<b>Accès piéton aux bâtiments (indépendant des accès viaires)</b>	<b>4 accès piétons</b> depuis le cœur d'îlot (placette)	<b>3 accès piétons</b> dont 2 depuis le cœur d'îlot (placette) et 1 depuis le mail doux	<b>5 accès piétons</b> dont 3 depuis le cœur d'îlot (placette) et 2 depuis la façade Nord (côté parking)	<b>6 accès piétons</b> dont 2 depuis le cœur d'îlot (placette) / 3 depuis la façade Sud (côté parking) et 2 façade Est depuis le mail doux	
<b>Procédures Administratives engagées et phasage</b>	<p align="center"><b>Permis de Construire et Dossier Loi sur l'Eau</b></p> <p align="center">Dépôt Permis de Construire et Dossier Loi sur l'Eau Fln 2021</p> <p align="center">Démarrage Travaux de viabilisation / construction : dernier trimestre 2022</p> <p align="center">Livraison des bâtiments et ouverture du site envisagée à mi- 2024</p>				

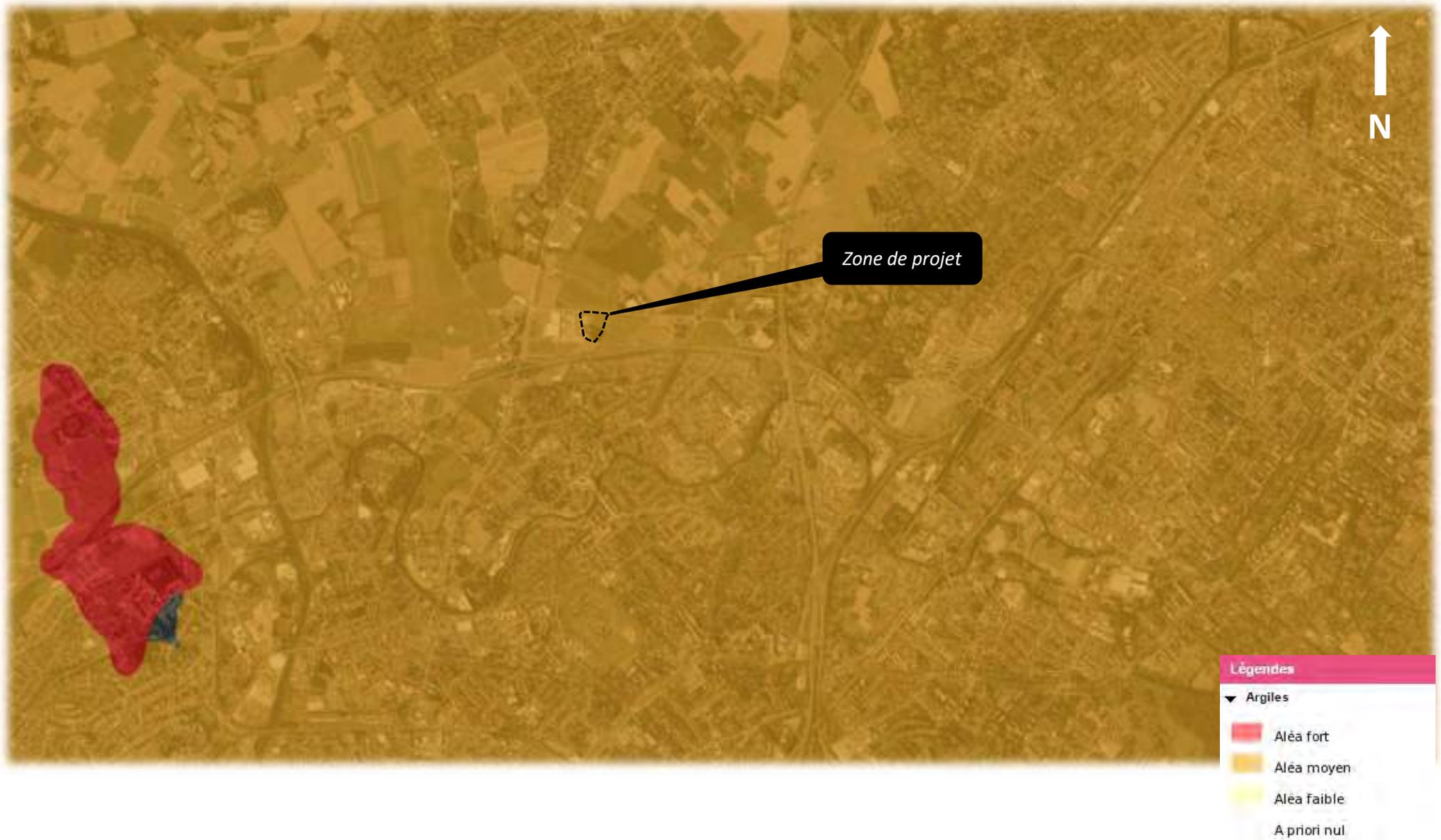
# Annexe 6 : Localisation des zones NATURA 2000 les plus proches

Source : D.R.E.A.L. Hauts-de-France / Natura 2000 Europe



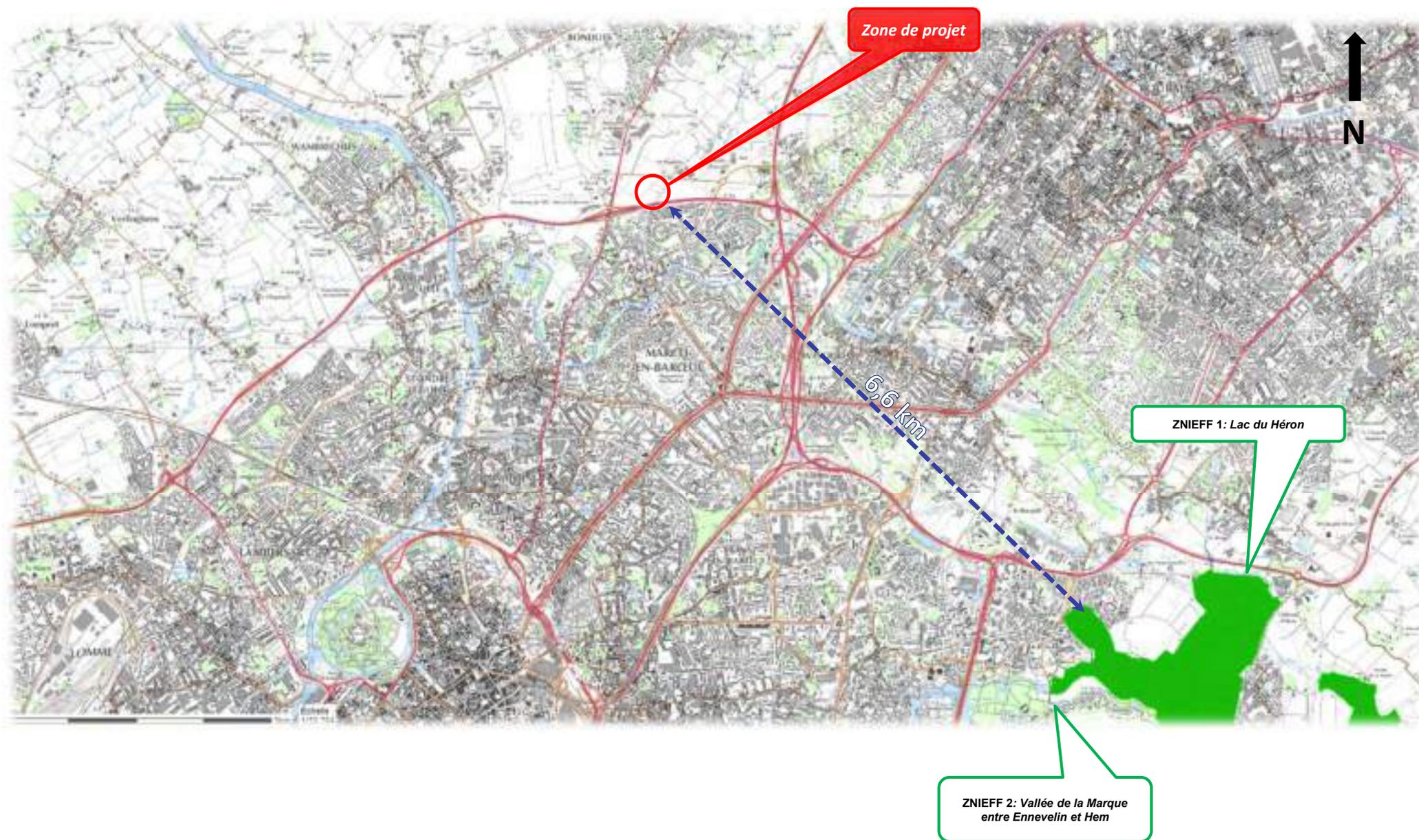
# Annexe 7 : Aléa retrait-gonflement des argiles

Source : Prim.net / Géorisques



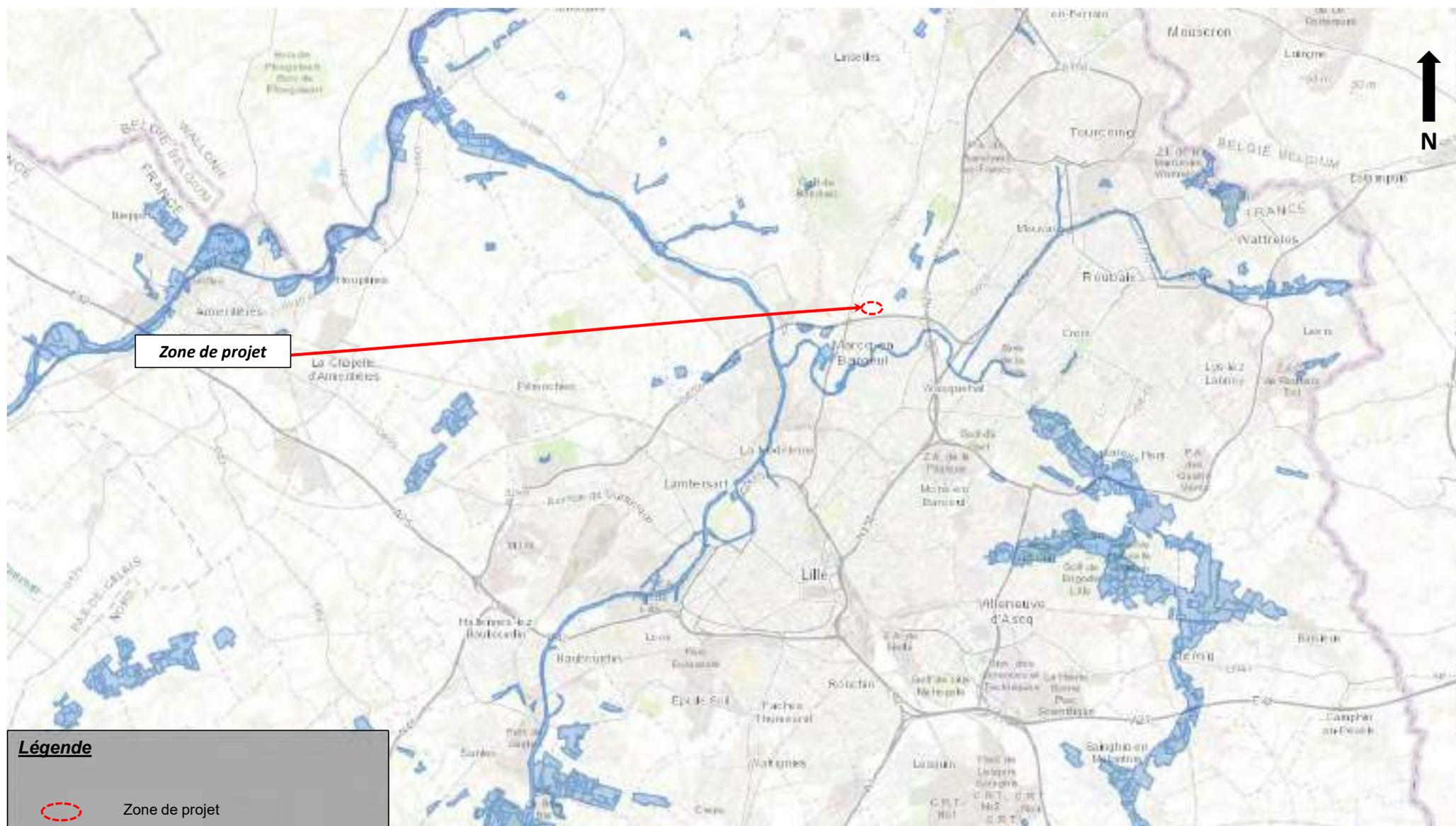
# Annexe 9 : Localisation des Z.N.I.E.F.F. les plus proches

Source : D.R.E.A.L. Hauts-de-France



# Annexe 10 : Localisation des Zones à Dominante Humide

Source : Agence de l'Eau Artois-Picardie / S.D.A.G.E. Artois-Picardie



## Légende



Zone de projet



Zones à dominante humide identifiées  
au S.D.A.G.E.

## COMPLEMENTS AU CAS PAR CAS

### Projet d'aménagement du site de « La Belle Vallée » à MARCQ-EN-BAROEUL

Par mail en date du 13/10/2021, vous nous avez fait part que des compléments seraient appréciés sur les deux aspects mentionnés suivants : qualité de l'air et effet de serre. Ces deux points sont d'ailleurs complémentaires. Ci-dessous, sont donc proposés des points de précisions que nous souhaitons vous préciser afin de compléter notre Cas par Cas déposé le 08/10/2021.

- 1) **La qualité de l'air** : Une étude de trafic prévoit l'augmentation de la circulation automobile du secteur sans évaluer la détérioration de la qualité de l'air alors que la MEL fait partie du périmètre du PPA de la région NPDC. Tout complément sur cet enjeu serait apprécié.

Comme le précise l'étude de trafic jointe en Annexe 19, le projet impliquera, de fait, une augmentation des flux de véhicules aux abords du site. Néanmoins, différentes actions sont déjà incorporées dans le plan masse ou seront engagées dans les phases ultérieures du projet afin de participer à cette réduction des émissions induites par le trafic routier complémentaire.

Nous souhaitons ainsi insister sur différents aspects du projet et notamment :

#### ✓ **Évolution du parc automobile et généralisation des véhicules à faibles émissions**

Alors que le réchauffement climatique est une réalité, le secteur des transports représente une cause importante de pollution en France. Le pays s'est fixé comme objectif de réduire drastiquement les émissions de CO<sub>2</sub> de ce secteur.

Afin de répondre à cette urgence climatique, la France a entamé une électrification de son parc automobile. De nombreuses études ont montré que les voitures électriques produisent 2 à 6 fois moins d'émissions de CO<sub>2</sub> sur l'ensemble du cycle de vie du véhicule électrique par rapport à un véhicule thermique et donc un impact positif sur l'environnement à long terme. À ce titre, l'État se dote de nombreux outils, parmi lesquels la loi d'orientation des mobilités, qui s'inscrit dans l'agenda ambitieux de l'Accord de Paris et du Plan climat. Elle fixe comme objectif la fin de la vente de voitures particulières et de véhicules utilitaires légers neufs utilisant des énergies fossiles d'ici à 2040.

De fait, le parc automobile français a entamé une transition et le développement de l'usage de véhicules dit « à faibles émissions » émettant très peu de polluants aura tendance à se généraliser dans les prochaines décennies. Pour répondre à cette évolution, il est prévu de pré-équiper le site pour la mise en place de bornes de recharge électriques sur les espaces de stationnement créés que ce soit au droit du parking dédié aux « Bureaux » (22 places) ou du parking destiné aux loisirs/commerces/services (56 places). **Au total, ce sont donc 78 places qui seront pré-équipées pour la mise en place de bornes de recharge électrique (respectant ainsi la réglementation en vigueur soit 20% du nombre de places de stationnement créées à terme). Néanmoins, le maître d'Ouvrage s'engage d'ores et déjà à équiper de bornes de recharge électrique 50% de ces places pré-équipées et ceci dès l'ouverture du site.**

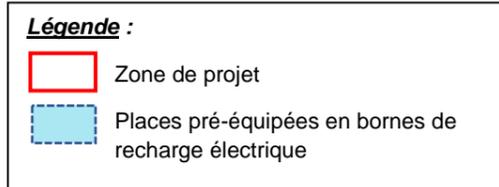


Figure 1 : Localisation des bornes de recharge électrique au droit du projet



✓ **Évolution de la répartition des parts modales et report modal sur les modes doux / transports collectifs**

Afin de définir les projections de trafic, il a été retenu une part modale de la voiture estimée à 63%. Depuis quelques années, sur le territoire de la MEL et des grandes agglomérations en général, une certaine prise de conscience est engagée sur l'usage de la voiture et ainsi, la part modale de la voiture a tendance à baisser au profit des modes doux et des transports collectifs. L'amélioration des dessertes en transport en commun mais aussi du développement des schémas cyclables (cf. PDU) tend à confirmer cette évolution participant ainsi à la réduction de l'usage de la voiture particulière et donc à la diminution des rejets de CO<sub>2</sub> dans l'air.

Comme énoncé aux différentes annexes 3 / 5 / 15, la zone de projet dispose d'une bonne desserte par les modes doux (présence de pistes cyclables et trottoirs Allée des Olympiades / Rue du Pavé Stratégique) connectés aux réseaux de modes doux existants se prolongeant vers Bondues / Marcq-en-Barœul ou encore Marquette-lez-Lille) mais aussi en transports en commun (présence de l'arrêt « Pavé Stratégique » en pied de site sur l'Allée des Olympiades et de l'arrêt « Aéroport » sis à 400 m à pied du projet au droit de la Rue de Menin).



Vue sur les aménagements de la Rue du Pavé Stratégique



Vue sur l'Allée des Olympiades et l'arrêt de bus existant depuis l'entrée du site



Figure 2 : Localisation des bornes de recharge électrique au droit du projet



Vue sur l'Allée des Olympiades (premier plan) et le site du projet (second plan) depuis le Sud

**Légende**

- Zone de projet
- Arrêt de bus
- Trottoirs / pistes ou bandes cyclables

Afin de favoriser le report modal sur les modes doux, au droit du site, tout un ensemble de cheminements doux sera créé permettant de mailler le site sur le réseau existant (Nord-Sud et Est-Ouest). Ces cheminements doux apparaissent sur l'extrait ci-contre et apparaissent en jaune.

Afin de faciliter l'accès aux différents bâtiments, il sera mis en place des locaux vélos sécurisés en pied des bâtiments de bureaux ainsi que des arceaux vélos disséminés aux abords des bâtiments de loisirs/sports – commerces -services et restauration.

La création de locaux vélos est réglementée dans le PLU2 de la MEL à raison d'1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SP Bureaux créée (1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP créée). Ainsi, ce sont 64 places vélos qui seront proposées dans 3 locaux.

En complément de ces places réglementaires, et au regard de la vocation de la zone, il a été décidé de proposer 39 places complémentaires (pose d'arceaux envisagés aux abords des bâtiments concernés) soit environ 50% d'offre complémentaire par rapport à la réglementation en vigueur.

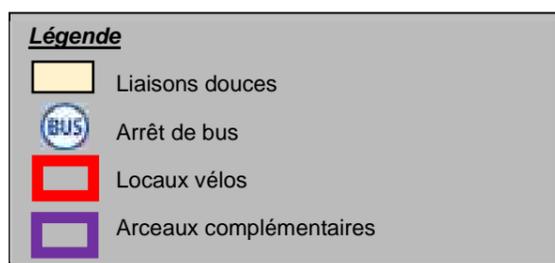


Figure 4 : Positionnement des locaux vélos et des liaisons douces irriguant le site

✓ **Mixité de programmation et réduction des flux journaliers**

Notre projet se compose d'une offre mixte, ayant l'avantage de faire vivre le site en tout temps et à toute heure de la journée. À l'heure de la mobilité douce et de la réduction de notre empreinte carbone à tous, nous avons voulu proposer un programme sur-mesure pour les futurs usagers du site. Aussi notre programme se compose d'une surface de plancher totale de 16 635 m<sup>2</sup> environ se décomposant comme suit : 6 396 m<sup>2</sup> de bureaux répartis dans deux bâtiments, 6 700 m<sup>2</sup> de sport-loisirs répartis dans deux bâtiments. Au rez-de-chaussée des bâtiments est proposé, un total de 3 539 m<sup>2</sup> de surface tenant compte des besoins et tendance du marché mais surtout des besoins propres au site (lieu de restauration / services tels que maison médicale et commerces).

Ainsi, cette offre de services et de restauration permettra d'éviter des déplacements des salariés et visiteurs à l'heure du déjeuner notamment.

Concernant l'offre en restauration, un intérêt particulier est porté sur les restaurants favorisant les circuits-courts et les producteurs locaux en rappel au lieu-dit du secteur appelé « les Belles terres ».

✓ **Un site éloigné des établissements sensibles**

Au regard de l'Annexe 5 permettant d'apprécier les abords du projet, l'on constate que la zone de projet ne s'inscrit pas en tissu urbain et reste assez éloigné des zones d'habitat. Aux abords immédiats de celle-ci, aucun établissement sensible (hôpitaux / écoles / crèches / maison de retraite / stades...) n'a été répertorié.

La zone de projet s'installant au Nord de la Rcade Nord-Ouest et à l'Est de l'Autoroute A22, les rejets de polluants dans l'air émis par le trafic de véhicules supplémentaires induits par le projet représentent un impact limité par rapport aux flux supportés par ces différentes infrastructures de transport.

**Effets prévisibles du projet en phase chantier**

En phase chantier, le projet sera source de poussières et dans une certaine mesure de polluants atmosphériques liés au fonctionnement des engins et circulations automobiles sur le secteur.

**Mesures envisagées en phase chantier**

L'application d'une Charte Chantier pour l'opération permettra de limiter les émissions du chantier via l'organisation des circulations, l'entretien des engins et la réduction des poussières par humidification.

**Effets prévisibles du projet en phase de fonctionnement**

L'opération aura une incidence relativement limitée sur la qualité de l'air du secteur, mais pourra générer des polluants via les systèmes de production énergétiques, les rejets de ventilation et la circulation automobile.

**Mesures envisagées en phase de fonctionnement**

Les émissions polluantes liées au bâti/équipements seront limitées grâce à une conception vertueuse qui réduira les besoins énergétiques (application de la RT2020 – 30% au niveau des bâtiments), qui prévoira des systèmes performants et qui favorisera le recours à des matériaux sains.

La mise à disposition de solutions de transport alternatifs non polluants permet également de limiter l'usage de la voiture individuelle et donc de limiter les émissions associées.

**L'ensemble des mesures énoncées précédemment permet de minimiser l'impact résiduel du projet sur la qualité de l'air.**

2) **L'effet de serre** : L'imperméabilisation d'une friche naturelle va générer un accroissement de l'effet de serre, qui n'est pas évalué dans le dossier ni compensé par une renaturation. Tout complément sur cet enjeu serait apprécié.

Différentes actions seront menées dans le cadre de l'aménagement du projet afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

✓ **Un parti paysager favorable au développement de la biodiversité et à la réduction des îlots de chaleur**

- **Les grands principes**

### Inspirations & Références

La poursuite des belles terres.  
Une proximité avec la nature, le vivant.  
Des matériaux et végétaux locaux et durables.  
Un espace de vivre ensemble.

Le **bois frais** cerne la vallée. C'est une frange écologique, inaccessible aux hommes afin d'être un sanctuaire pour la faune et flore.



La **promenade** est la vallée. Elle accompagne les usagers entre les îlots de massifs de fleurs champêtres, conduit les enfants aux jeux, dispose de bains de soleil et d'un terrain de pétanque sous le couvert des arbres fruitiers, magnolias, amélanchiers...



La **place centrale** est le cœur de la promenade - la place du village.



A noter que ce sont entre **300 et 400 arbres et plants forestiers** qui seront plantés sur le site dès sa livraison.

## LE BOIS FRAIS

*La frange écologique boisée*

M<sup>2</sup> = 4810 m<sup>2</sup>  
Plants forestiers plantés = 202

Son nom «bois frais» vient de la fraîcheur qu'il amènera au site en baissant la température moyenne de la parcelle mais aussi de la clarté des feuillages et des écorces. Il sera inaccessible afin d'être un sanctuaire pour la faune et la flore.

Large d'une dizaine de mètres, il sera densément planté d'un mélange d'arbres locaux pionniers (Saules, peupliers, bouleaux, aulnes...) à la croissance rapide et d'essences locales dites «nobles» (chênes, charmes...) à la croissance plus lente.

Aux pieds des arbres poussera un couvert bas de fougères et de couvre-sols qui ne nécessitera à terme aucun entretien. L'ombre des arbres matures réglera la hauteur de cette couche herbacée. Les troncs des arbres qui devront être abattus pour la construction du projet seront disposés sur place afin de créer des micro écosystèmes favorables aux oiseaux et insectes.



### Palette végétale sommaire du « bois frais »



Betula pendula

Alnus glutinosa

Populus alba

Salix alba



Quercus robur

Tilia cordata

Carpinus betulus

Robinia pseudacacia



Daucus carota

Achillea millefolium

Dryopteris filix-mas

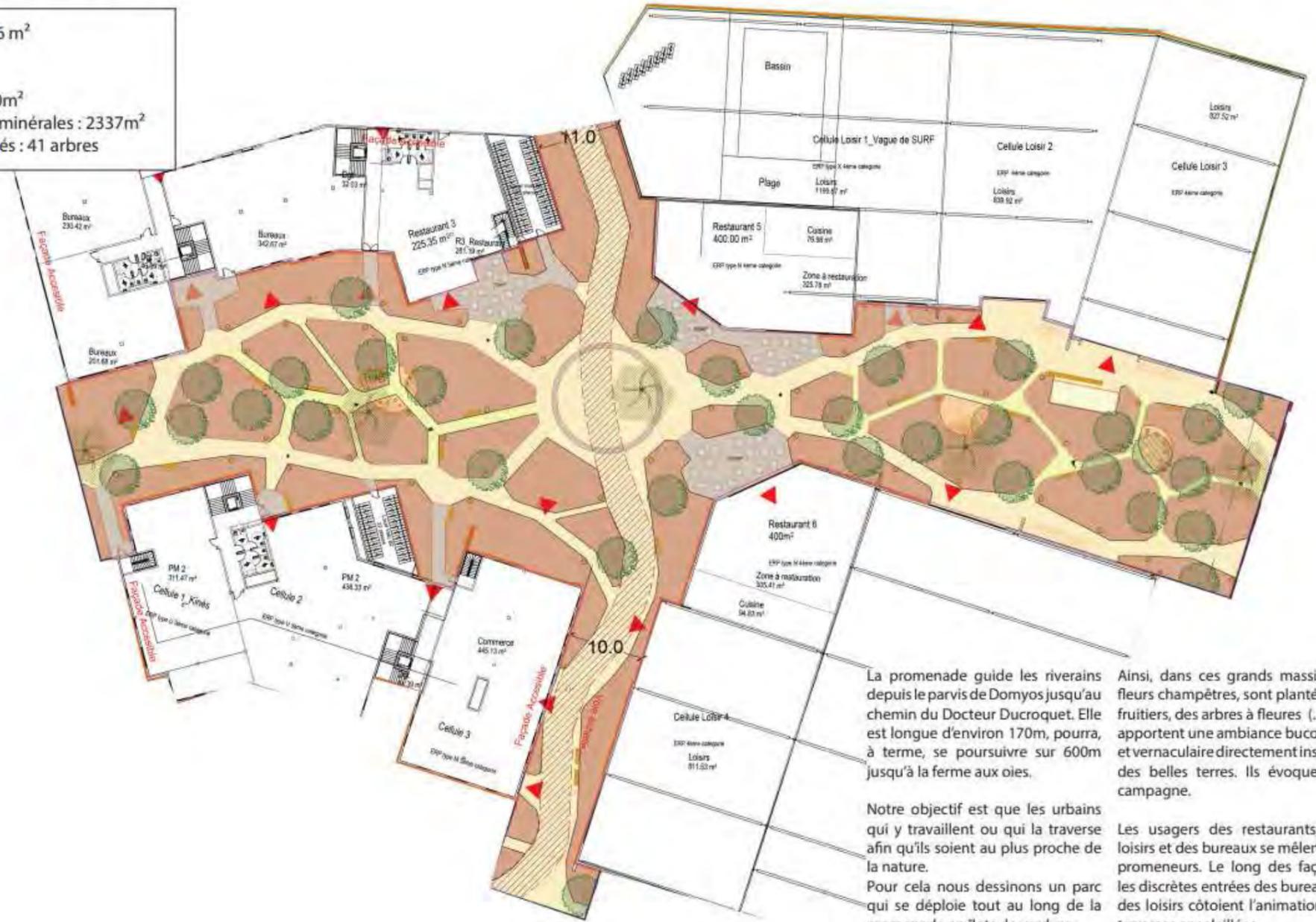
# LA PROMENADE

M<sup>2</sup> = 5381.56 m<sup>2</sup>  
 dont  
 M<sup>2</sup> EV : 3020m<sup>2</sup>  
 M<sup>2</sup> Surfaces minérales : 2337m<sup>2</sup>  
 Arbres plantés : 41 arbres

CHEMINS PRINCIPAUX - PLACE  
 Sable stabilisé renforcé - min. 2m  
 y compris emprise pompier - 4m



CHEMINS SECONDAIRES  
 Sable stabilisé à la chaux - 80cm



La promenade guide les riverains depuis le parvis de Domyos jusqu'au chemin du Docteur Ducroquet. Elle est longue d'environ 170m, pourra, à terme, se poursuivre sur 600m jusqu'à la ferme aux oies.

Notre objectif est que les urbains qui y travaillent ou qui la traverse afin qu'ils soient au plus proche de la nature. Pour cela nous dessinons un parc qui se déploie tout au long de la promenade en îlots de verdure.

Ainsi, dans ces grands massifs de fleurs champêtres, sont plantés des fruitiers, des arbres à fleurs (...) qui apportent une ambiance bucolique et vernaculaire directement inspirée des belles terres. Ils évoquent la campagne.

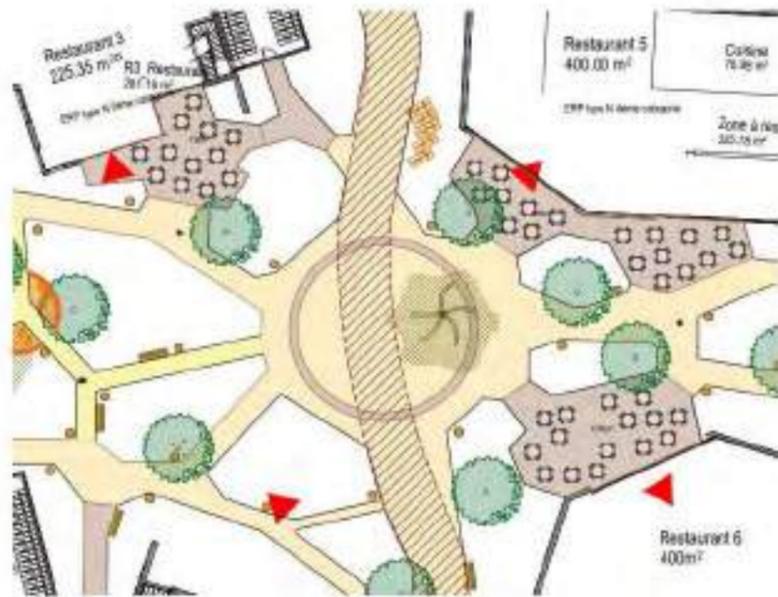
Les usagers des restaurants, des loisirs et des bureaux se mêlent aux promeneurs. Le long des façades, les discrètes entrées des bureaux et des loisirs côtoient l'animation des terrasses ensoleillées.

## La place du village

M<sup>2</sup> = 168m<sup>2</sup>

dont  
M<sup>2</sup> Béton : 29m<sup>2</sup>  
M<sup>2</sup> Sable stabilisé renforcé : 139m<sup>2</sup>

Arbre remarquable = 1  
Mât d'éclairage = 3



## Plantation de la promenade

M<sup>2</sup> = 2962m<sup>2</sup>  
Arbres = 41

dont  
5 Arbres remarquables  
35 Arbres tiges - cèpées

-  Prairie type Pet. Oudolf  
40€/m<sup>2</sup>
-  Pavilage au pied des massifs  
et aires de jeux
-  Arbres type feuillus et fleurs  
750€/unité
-  Arbres remarquables  
1500€/unité



## Palette végétale

### Arbres



Nous mélangeons des essences locales, champêtres et fruitières avec des arbres plus horticoles et fleuris.



Cercis siliquastrum

Amelanchier

Alnus

Davidia involucrata

### Massif piet Oudolff

Graminés - bulbes - vivaces

Les massifs sont plantés  
densement pour garantir  
un entretien minimal



### Automne - Hiver

Les paysages d'hiver prennent les teintes chaudes des chaumes des graminées. A la fin de l'hiver, les massifs sont fauchés et nettoyés.



### Printemps - été

Champêtre, joyeuse, très florifère, mellifère, rustique, sans besoin de beaucoup d'entretien et sans prétention. A l'image des beaux jardins de ferme des belles terres !



# LE PARKING

PLAN 1/1000ème

M<sup>2</sup> = 12 550.58m<sup>2</sup>

M<sup>2</sup> EV : 1641.40 m<sup>2</sup>

Places = 384

Arbres réglementaires (25/30) = 96u

Mélange d'arbres de hautes tiges et de cépées ainsi que de baliveaux entre les arbres pour donner un aspect sauvage. La pelouse sera fauchée 4x/an.



Esprit sauvage - sans les graminés et avec la taille des arbres plus petits.



# ENTRETIEN

## Bois frais

- ▣ Pelouse fauchée 4 fois / an
- Taille / Elagage / remplacement des tuteurs et grillage de protection des plants forestiers

## Promenade

- ▣ Piet Duqolff : Une fois installée - Fauchage de l'ensemble du massif en février. Les déchets de taille sont laissés sur place pour nourrir le sol et le pailler  
Arrosage - à savoir 5 à 10L/m<sup>2</sup>
- ▣ Rechargement du paillage - en attendant les premières fauches
- ▣ Rechargement en sable stabilisé
- Arrosage des arbres et taille éventuelle - à savoir 200L / sujets min.

## Parking

- ▣ Pelouse fauchée 4 fois / an
- Arrosage des arbres et taille éventuelle - à savoir 200L / sujets min.
- Taille / Elagage / remplacement des tuteurs et grillage de protection des plants forestiers



#### - Noues paysagères et toitures végétalisées

En termes de biodiversité, nous pouvons ajouter la mise en place d'une noue de tamponnement périphérique qui sera créée en frange Est du bâtiment B1. Aménagée au cœur du bois frais, elle permettra d'assurer, plusieurs fonctionnalités et notamment une fonctionnalité hydraulique (tamponnement des eaux pluviales), une fonctionnalité paysagère mais participera au développement de la biodiversité sur site.

À ce volet paysager surfacique, sera privilégiée la mise en place de toitures de teinte claire ou de toitures vertes/végétalisées notamment au droit des toits plats du projet. L'intérêt des toits végétalisés n'est pas neutre dans la consommation énergétique d'un bâtiment, en effet, ils permettent de limiter l'usage de la climatisation grâce à la végétation qui intercepte les radiations solaires : le flux de chaleur à travers le toit est réduit, notamment grâce à l'évapotranspiration. À l'inverse, en hiver, les toits végétalisés limitent la perte de chaleur. De plus, les toitures végétalisées permettent le développement d'une biodiversité qui n'aurait pas pu trouver sa place en toiture classique. Concernant les toitures de teinte claire, elles assurent également une réduction de la consommation énergétique par le simple fait que les couleurs claires renvoient la lumière plutôt que de l'absorber.

#### - Panneaux solaires

Dans le cadre de l'aménagement du projet, différentes orientations ont été retenues afin de minimiser les besoins énergétiques induits par le projet. Ainsi, un travail a été fait sur l'orientation des bâtiments et des façades afin de profiter au maximum des apports solaires naturels. Néanmoins, les surfaces vitrées seront équipées soit de lame brise-soleil soit de stores se déclenchant en fonction de l'orientation du soleil.

Afin de limiter les besoins énergétiques au niveau des bâtiments, des panneaux solaires seront installés sur une partie des toitures.

#### ✓ Gestion de l'éclairage

Les différents espaces de circulation extérieure seront éclairés en fonction des horaires d'utilisation du site. Il sera mis en place un éclairage performant de type LED'S équipé d'une horloge permettant d'adapter les zones éclairées en fonction de l'activité sur le site. La mise en place de ce type d'équipements permettra de participer à la réduction des gaz à effet de serre.

#### ✓ Mise en place de matériaux perméables et semi-perméables

Dans le cadre de l'aménagement du projet, il a été décidé de réduire les surfaces imperméabilisées créées en adaptant la matérialité en fonction des usages notamment au droit des cheminements doux, des espaces circulés et de stationnement. Ainsi, comme l'illustre parfaitement le plan de paysage présenté en Annexe 4, les cheminements doux seront réalisés en matériaux perméables (sable stabilisé par exemple) à semi-perméables notamment pour les entrées aux différents bâtiments. Les espaces circulés par les voitures seront quant à elle réalisés en enrobés afin d'assurer la pérennité des espaces tandis que les places de stationnement seront réalisées en surfaces semi-perméables (parking cailloux pour les places les plus éloignées et les moins usitées du parking loisirs ou en pavé à joints gazon notamment au droit du parking dédié aux bâtiments de bureaux).

Le recours aux matériaux perméables à semi-perméables créés en cœur d'espaces végétalisés rappellera le caractère champêtre des lieux.

#### ✓ Labellisation

Un label de type BiodiverCity® est actuellement à l'étude pour ce projet.

#### ✓ Filière sèche

A noter que la filière sèche sera mise en œuvre sur le chantier de construction en privilégiant le bois et l'acier afin de minimiser l'impact du chantier sur l'environnement.



#### Mesures envisagées en phase de fonctionnement

La mise en place de ces différents principes d'aménagement participera à réduire les émissions de gaz à effet de serre que pourrait induire un tel projet.