CHAPITRE 1 - RESUME NON TECHNIQUE

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ÉTUDE

1.1.1. Présentation du contexte et du site

Au regard de la cartographie ci-dessous, la zone de projet s'installe en partie Sud-Ouest du territoire communal de Radinghem-en-Weppes. Plus précisément, le site du projet, installé le long de la M141B appelée Haute Rue, correspond à l'ancien site Crédit Mutuel donc en partie imperméabilisé (bâtiments / parkings / voie d'accès) et en partie en extension urbaine sur un terrain cultivé. À noter que la Haute Rue (M141B) permet de rejoindre les axes routiers et autoroutiers majeurs du secteur et notamment la RN41 puis l'A25 ou la RN47.



Figure 1 : Localisation de la zone de projet au sein du territoire communal
Source : Géoportail

L'aménagement du site sera réalisé par la société SOFIM Promotion. Si l'initiative est privée, le projet d'aménagement a été développé en lien étroit avec la commune de Radinghem-en-Weppes et répond aux ambitions envisagées sur ce site ainsi qu'avec les services de la MEL.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.1.2. Les grandes lignes du projet

La zone de projet, s'implante Haute Rue, sur un site en partie artificialisé comportant 6500 m² imperméabilisés (bâtiments + parkings et voirie).
Le projet consiste en :

- la démolition des bâtiments existants hormis le bâtiment B qui sera réhabilité et étendu ;
- la construction de 4 bâtiments supplémentaires ainsi que des espaces de circulation et de stationnements associés (le parking existant en entrée de site sera réaménagé en parkings perméables) ;
- la préservation du bassin existant et son confortement pour la faune du site ainsi que la préservation d'arbres existants sur site ;

Le programme envisagé proposera ainsi la réalisation d'un programme mixte à vocation d'activités de services, de restauration, de commerces de détail, de bureaux et d'entrepôts.
L'accès au site se fera via 2 points d'accès distincts, l'un desservant les bâtiments A&B, à vocation de commerces/services/restauration et bureaux, et les parkings associés (accès existant) et un second point desservant les autres bâtiments construits à savoir C/D et E destinés à l'accueil d'entrepôts et de bureaux associés.
Les aménagements et matériaux proposés seront au maximum perméables. D'un point de vue constructif, il est envisagé la mise en place de panneaux photovoltaïques en toitures des bâtiments ainsi qu'une certification bâtiment passif pour le bâtiment B réhabilité. Des bornes IRVE seront installées sur les parkings ouverts au public.

L'aménagement du site sera réalisé par la société SAS SOFIM PROMOTION. Si l'initiative est privée, le projet d'aménagement a été développé en lien étroit avec la commune de Radinghem-en-Weppes et répond aux ambitions envisagées sur ce site ainsi qu'avec les services de la MEL.

Il convient de préciser que le projet a fait l'objet du dépôt d'un dossier Cas par Cas suivant la réglementation en vigueur et a conduit à une décision de soumission à Etude d'Impact en date du 20 novembre 2024. C'est donc dans ce cadre que cette étude d'impact est menée.

1.1.3. Présentation du porteur de projet

Le porteur de projet, propriétaire des terrains depuis plusieurs années, est SAS SOFIM PROMOTION dont l'ensemble des coordonnées est repris ci-dessous :

SAS SOFIM PROMOTION 22 Rue Saint-Jacques 59800 LILLE *N°SIRET : 807 925 532 00028.*

Ainsi, l'aménagement du site sera réalisé par la SAS SOFIM PROMOTION. Même si le projet est porté par un promoteur privé, le projet a été développé en lien étroit avec la commune de Radinghem-en-Weppes et répond aux ambitions envisagées sur ce site ainsi qu'avec les services de la Métropole Européenne de Lille (MEL).

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.2.1. Milieu physique

- **Géographie et relief**

La commune de Radinghem-en-Weppes se trouve en limite de l'entité géomorphologique des Weppes. L'altitude de la commune de Radinghem-en-Weppes oscille entre 18 mètres au point le plus bas et 35 mètres le point le plus haut.

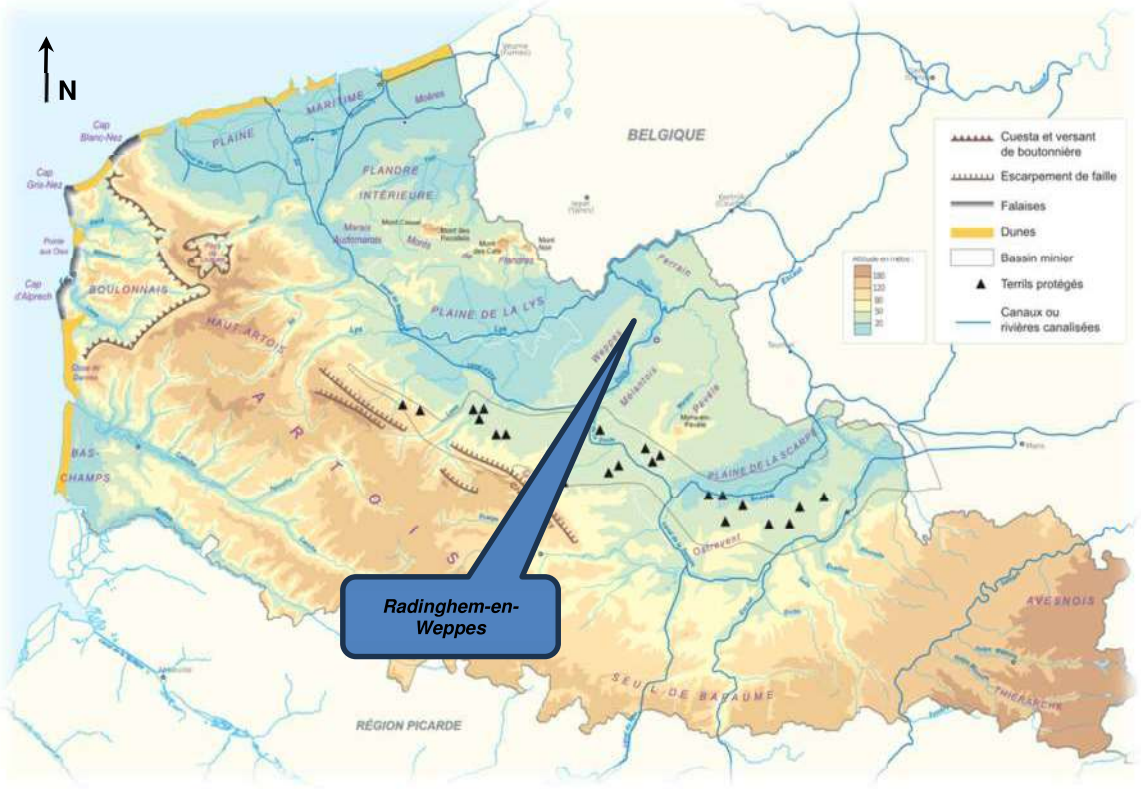


Figure 2 : Paysage alentour de la zone de projet
Source : Carte Relief des Hauts-de-France http://www.sigale.nordpasdecalais.fr/

Au regard de cette cartographie, la zone de projet s'inscrit dans un secteur aux altimétries de l'ordre de 30 m, secteur plus haut que la Vallée de la Lys installée plus au Nord.

À la lecture de la carte IGN, la zone de projet s'installe sur un secteur dont les courbes de niveaux oscillent entre 25 et 30m environ. Au regard du sens d'écoulement des eaux de ruissellement, il est très probable que la zone de projet intercepte un bassin versant naturel amont. Afin de permettre une analyse plus fine de la topographie, un plan topographique a été établi par le cabinet de géomètres D&H. Est présentée en page suivante une analyse synthétique de ce plan mettant en évidence une topographie variant d'environ 2 m, entre la Haute Rue (30,58 m) et la limite Nord du projet installée aux alentours de 28,77 m.

Au regard de l'extrait de plan présenté en page suivante, on s'aperçoit que **la zone de projet intercepte un bassin versant naturel amont d'une surface de 1 042 m²** *(surface déterminée sur la base de l'analyse des courbes de niveaux tracée à partir des cotes TN relevées sur site).*

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

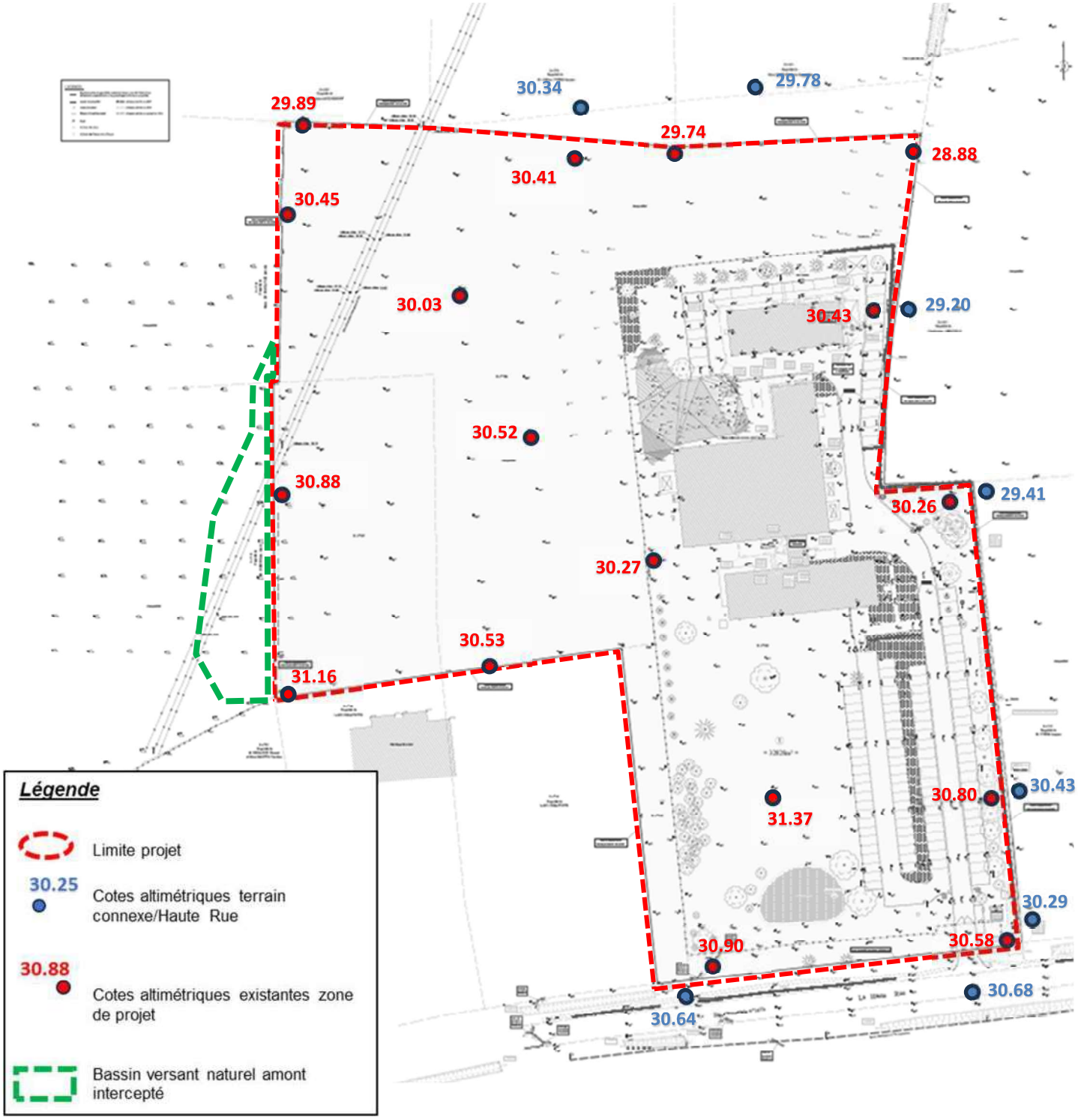


Figure 3 : Détermination du bassin versant amont intercepté
Source : Levé géomètre

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

- **Géologie**

Le bureau d'études de sols COMPETENCE GEOTECHNIQUE NORD a réalisé en juin 2024, une campagne d'investigations de reconnaissances géologiques sur l'emprise du projet (cf. Annexe 5a&5b). Les sondages réalisés dans le cadre de cette campagne montrent la présence des formations suivantes depuis la surface du terrain naturel :

- une formation de recouvrement constituée de terres végétales et de remblais limoneux, sableux et argileux de couleurs dominantes brune, brun clair à racines, débris de briques, sur les épaisseurs variables ;
- des argiles +/ limoneuses de couleurs dominantes marron, marron clair-grisâtre et grise au-delà.

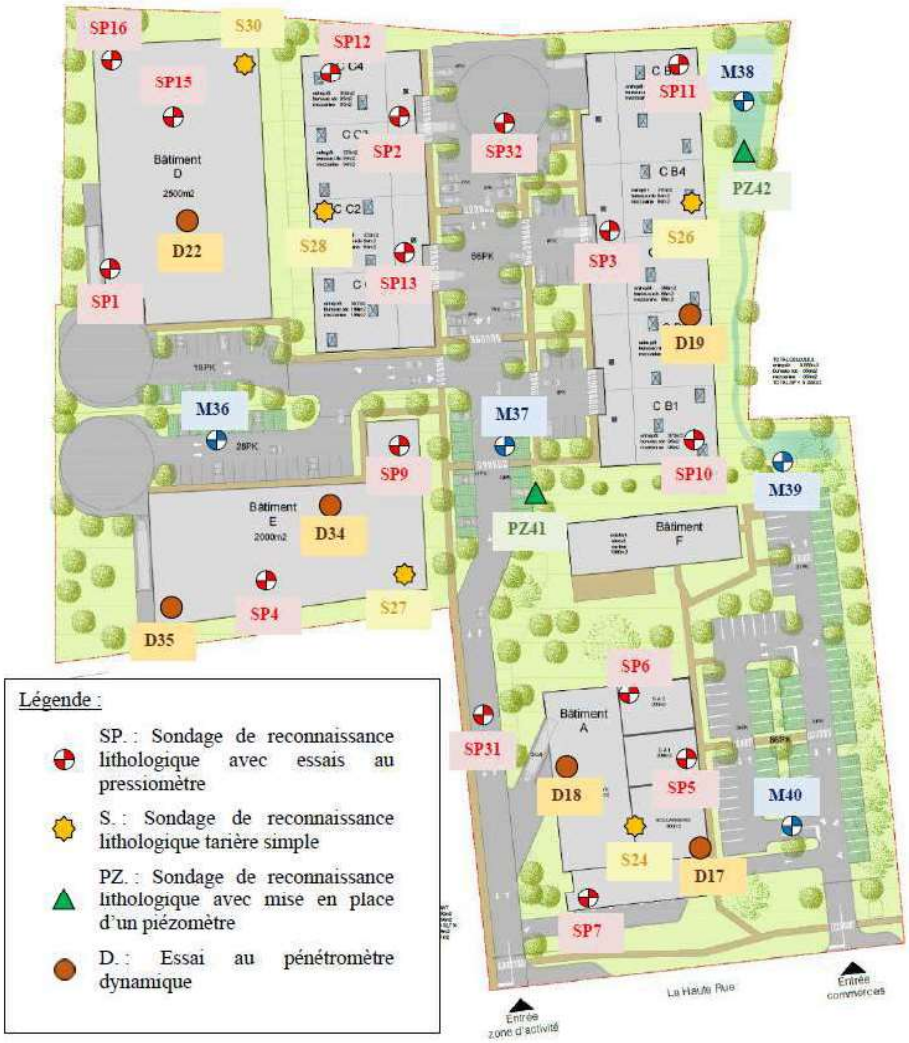


Figure 4 : Localisation des sondages géologiques réalisés par COMPETENCE GEOTECHNIQUE NORD
Source : Etude de sols COMPETENCE GEOTECHNIQUE NORD

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Lors des investigations menées par COMPETENCE GEOTECHNIQUE NORD (mai/juin 2024), des niveaux d'eau ont été relevés entre 1m et 2,10 m de profondeur en fin de chantier.
À noter que deux piézomètres ont été posés au droit du site et descendus à 6 m et 6,4 m de profondeur et ont fait l'objet d'un suivi entre mai 2024 et juillet 2025.
Les niveaux d'eau relevés (données fournies en m NGF) au droit des 2 piézomètres sont repris dans le tableau ci-contre *(cf. Annexe 5c)* :

Tableau 1 : Suivi des niveaux d'eau dans les piézomètres
Source : Compétence Géotechnique Nord

Date	PZ41 Profondeur (m)	Cote (m NGF)	PZ42 Profondeur (m)	Cote (m NGF)
Vendredi 31 mai 2024	1,32	+ 28,92		
Vendredi 28 juin 2024	1,95	+28,31		
Mercredi 24 juillet 2024	2,73	+ 27,51	1,67	+ 27,60
Mercredi 21 août 2024	3,81	+ 26,43	1,95	+ 27,32
Lundi 23 septembre 2024	3,96	+ 26,28	1,84	+ 27,43
Lundi 28 octobre 2024	2,15	+ 28,09	1,49	+27,78
Lundi 2 décembre 2024	1,50	+ 28,74	1,27	+28,00
Mercredi 8 janvier 2025	0,73	+ 29,51	1,01	+ 28,26
Mercredi 26 février 2025	1,02	+ 29,22	1,22	+ 28,05
Vendredi 21 mars 2025	1,24	+ 29,00	1,34	+ 27,93
Mercredi 23 avril 2025	1,37	+ 28,87	1,44	+ 27,83
Mercredi 21 mai 2025	1,67	+ 28,57	1,56	+ 27,71
Mercredi 25 juin 2025	2,39	+ 27,85	1,81	+ 27,46
Lundi 21 juillet 2025	2,98	+ 27,26	1,95	+ 27,32

Lors de la campagne de sols menée par COMPETENCE GEOTECHNIQUE NORD en mai/juin 2024 (cf. Annexe 3), 5 essais de perméabilité à la fosse ont été descendus à différentes profondeurs entre 0,60 et 0,80 m. Les résultats de ces essais sont repris dans le tableau ci-dessous :

Tableau 2 : Valeurs de perméabilité relevées
Source : Compétence géotechnique Nord

Essai	Nature	Profondeur (m)	Perméabilité k	
			(mm/h)	(m/s)
M36	Argiles très limoneuses	De 0,35 à 0,80	<1	$8,6 \times 10^{-9}$
M37	Argiles très limoneuses	De 0,54 à 0,75	22	$6,0 \times 10^{-6}$
M38	Limons et argiles	De 0,29 à 0,60	6	$1,7 \times 10^{-6}$
M39	Limons (TV)	De 0,30 à 0,60	62	$1,7 \times 10^{-5}$
M40	Limons (TV)	De 0,35 à 0,65	9	$2,6 \times 10^{-6}$

Le niveau de nappe ainsi que les résultats des valeurs de perméabilité seront pris en compte dans la définition des principes de gestion des eaux pluviales.

- **Ressource en eau**

Le sous-sol du secteur renferme deux horizons perméables.

- **La nappe de la craie de la Vallée de la Deûle (Niveau 2)** est définie dans des terrains crétacés, et est captive au droit du site ;
- **La nappe des sables tertiaires (Sables du Landénien des Flandres),** cette nappe est contenue dans l'aquifère que constituent les sables du Landénien des Flandres. Le débit engendré par cette nappe est peu abondant, et la circulation de fluides relativement faible. L'aquifère recouvert par le complexe limoneux place la nappe dans un contexte de captivité. Cette nappe est ainsi protégée face aux pollutions de surfaces.

La zone de projet s'inscrit en limite des zones à enjeu eau potable définie au SDAGE Artois-Picardie 2022-2027. Aucun captage d'alimentation en Eau Potable à usage collectif n'est répertorié au droit ni aux abords de la zone de projet. De plus, la zone de projet n'est pas impactée par des périmètres de protection établis autour des captages AEP. Aucune restriction d'usage n'affecte donc la zone de projet. Cependant, dans le cadre de l'aménagement, il conviendra de ne pas altérer la qualité de la ressource en eau potable en mettant en place des mesures permettant de pallier à toute pollution éventuelle.

D'un point de vue hydrographique, le projet s'inscrit dans le bassin versant de la Lys. À la lecture de la carte IGN présentée précédemment et de la figure ci-dessus, on identifie la présence d'un cours d'eau en limite Est de la zone de projet. Néanmoins, ce cours d'eau est absent sur site mais un réseau ⌀500 mm prend place en limite de projet.

PC 059487 26 00003
Date d'expot : 04/06/2026
Radinghem-en-Weppes
Date de dépot : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Le SDAGE, approuvé le 21 mars 2022, liste les 5 enjeux du bassin Artois-Picardie. Ces enjeux sont désignés par des lettres :

- **Enjeu A** : Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques des milieux aquatiques et des zones humides ;
- **Enjeu B** : Garantir une eau potable en qualité et en quantité satisfaisante ;
- **Enjeu C** : S'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations ;
- **Enjeu D** : Protéger le milieu marin ;
- **Enjeu E** : Mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau.

Le périmètre du projet n'est pas compris dans les "Zones à dominante humides" définies par ce document.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lys (SAGE), a été approuvé le 06/08/2010.
Le diagnostic du SAGE Marque Deûle a permis de définir de grands enjeux selon quatre thématiques :

- Gestion qualitative des eaux ; ;
- Gestion quantitative de la ressource en eau ;
- Gestion et protection des milieux aquatiques ;
- Gestion des risques.

- **<u>Climat</u>**

La commune bénéficie d'un climat océanique de transition. Les amplitudes thermiques saisonnières sont faibles, les hivers sont assez froids et secs, même si les précipitations ne sont négligeables en aucune saison.
La température moyenne annuelle à Lille est de 9,9°C.
Le vent souffle principalement d'ouest et de nord-ouest.
La durée d'ensoleillement est faible avec 1 630 heures par an.
Le cumul annuel des précipitations est compris entre 650 et 750 mm, ce qui est inférieur à la moyenne française, voisine de 800 mm par an.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) s'inscrit dans le cadre des engagements internationaux de la France pris depuis plusieurs années :

- Mettre en œuvre le socle d'orientations européennes, le « paquet énergie et Climat » appelé 3x20 à l'horizon 2020 : réduire de 20% la consommation énergétique, réduire de 20% les émissions de gaz à effets de serre par rapport à 1990 et porter la part des énergies renouvelables à 23% dans le mix énergétique soit une multiplication par 2 des énergies renouvelables ;
- Engager la France d'ici à 2050 à réduire d'un facteur 4 ses émissions de GES ;
- Respecter les normes de qualité de l'air (quantité de polluants chimiques dans l'air, réduction des émissions de poussières, etc.), détaillées dans la loi Grenelle II.

Le SRCAE du Nord–Pas-de-Calais a défini des orientations pour différents thèmes :

- L'usage des sols ;
- Le transport de voyageurs ;
- Le transport de marchandises ;
- Le secteur résidentiel et le secteur tertiaire ;
- Le secteur industriel ;
- Le secteur agricole ;
- Les modes de production et de consommation.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires a été approuvé le 04/08/2020.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2.2. Milieu naturel

- **Présentation du contexte écologique**

Aucune zone naturelle d'intérêt reconnu ne concerne directement le site d'étude.
Les ZNIEFF les plus proches sont :

- la ZNIEFF I: Mares et prairies de Fromelles et d'Aubers sis à 2,7 km à l'Est de la zone de projet ;
- la ZNIEFF I: Marais d'Emmerin et d'Haubourdin et ancien dépôt des voies navigables de Santes et le Petit Claire Marais, installée à 6,3 km au Sud-Est de la zone de projet;
- la ZNIEFF II: Basse Vallée de la Deûle entre Wingles et Emmerin, installée également à 6,03 km au Sud-Est de la zone de projet.

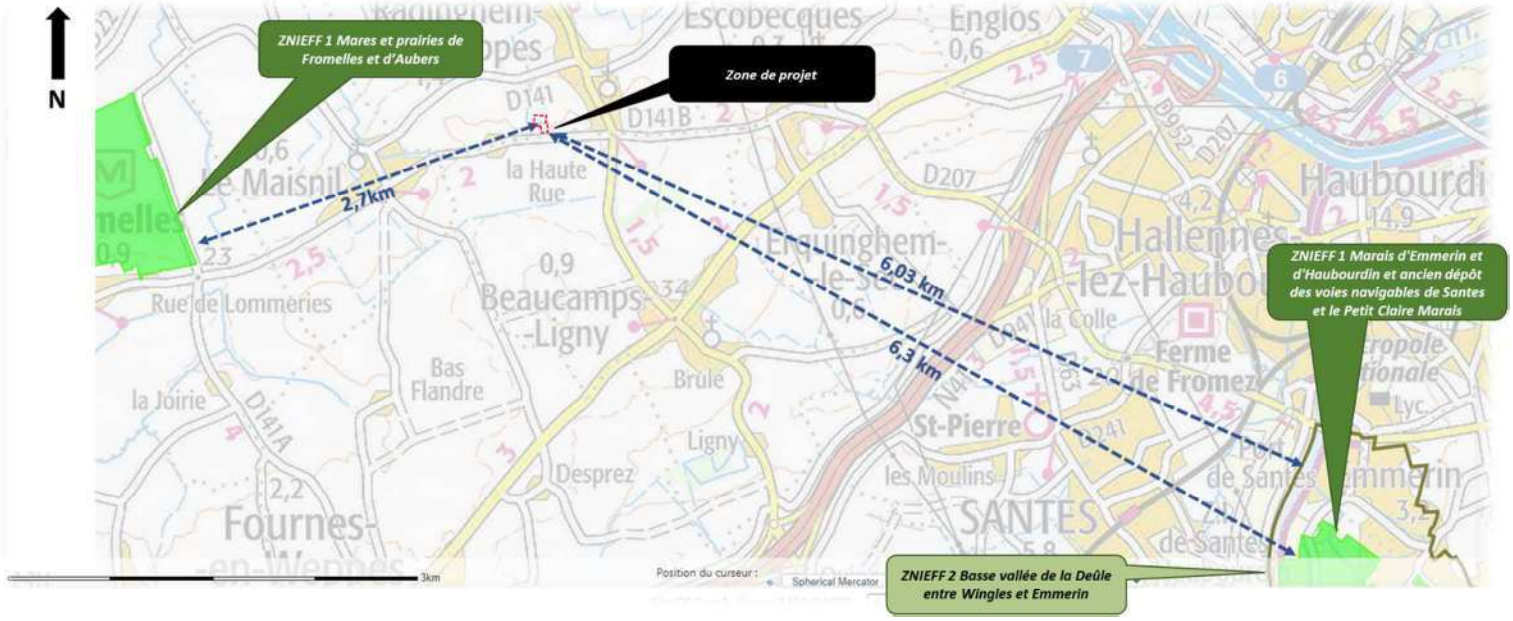


Figure 5 : Carte de localisation des ZNIEFF les plus proches
Source : DREAL Hauts-de-France

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Aucune zone NATURA 2000 n'affecte la zone de projet. Le splus proches se situent à plus de 10 km du projet.

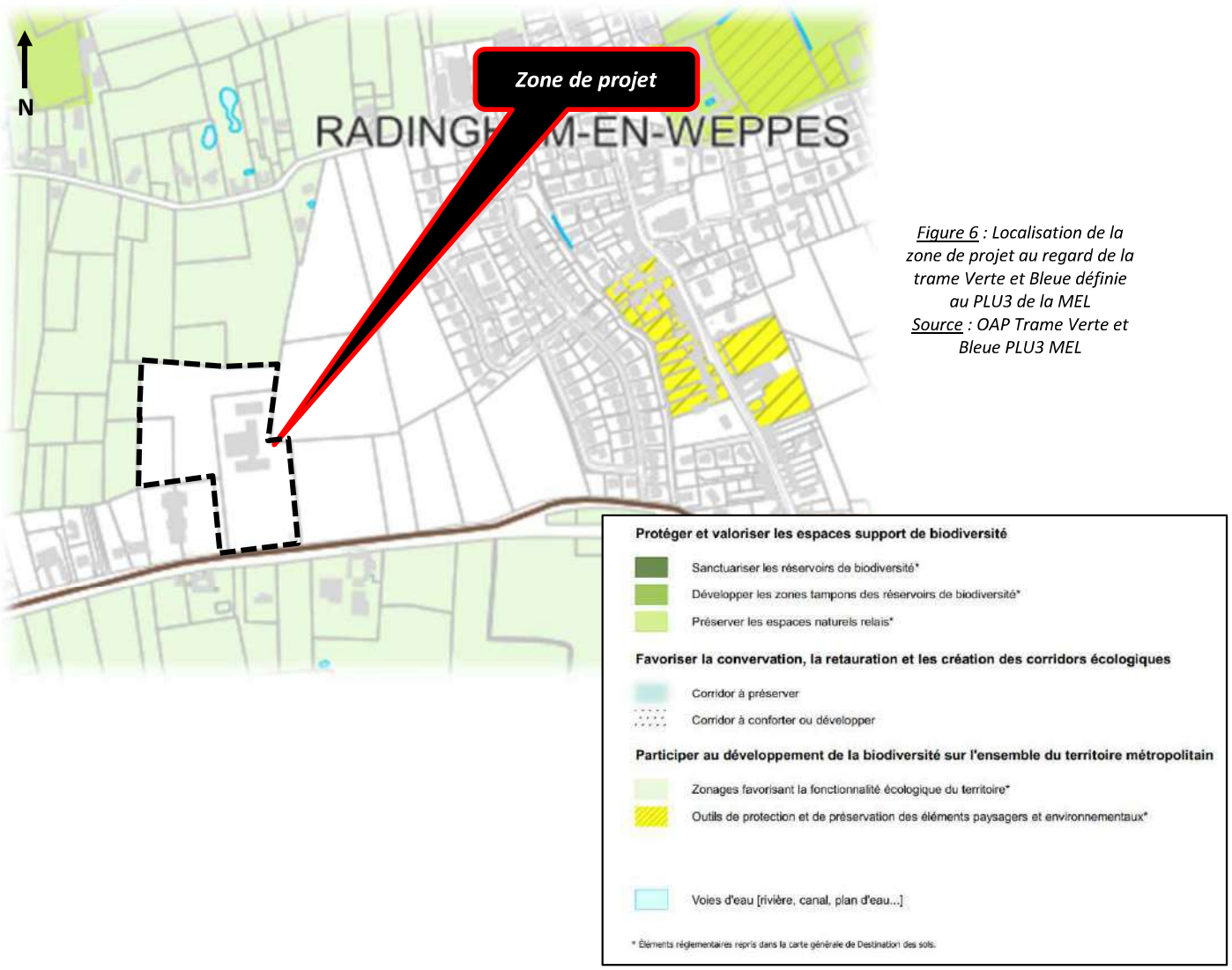


Figure 6 : Localisation de la zone de projet au regard de la trame Verte et Bleue définie au PLU3 de la MEL
Source : OAP Trame Verte et Bleue PLU3 MEL

Au regard de la Trame Verte et Bleue et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRCE), **repris au sein du PLU de la MEL, le site d'étude s'inscrit en dehors des zones identifiées au sein de la trame verte et bleue.**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

- **Diagnostic de la Faune-Flore-Habitats naturels sur le site**

Un diagnostic écologique a été réalisé par le bureau d'études EKKOIA et est joint dans son intégralité en Annexe 3.

Les conclusions de cette étude sont les suivantes.

Le site d'étude se trouve dans un secteur rural puisque des champs entrecoupés de routes et de quelques résidences l'entourent.
À l'état initial, le site présente un enjeu écologique modéré à fort.
Une grande partie de la parcelle est artificialisée et occupée par des anciens bâtiments désormais abandonnés, des espaces verts plantés ainsi que des prairies et boisements. Deux espèces végétales protégées ont été recensées en 2024 (Orchis de Fuchs, Ophrys abeille). En 2025, seule l'Orchis de Fuchs a été recensée à nouveau malgré la mise en place préventive d'un balisage sur site afin d'éviter toute destruction accidentelle.

La diversité floristique est importante néanmoins nuancée par la présence d'espèces horticoles au niveau des parterres plantés ainsi que des haies et de la strate arborée. Elle représente tout de même un lieu d'accueil pour l'avifaune, les arbres sont de manière générale en bon état dont plusieurs avec des cavités (non occupées en 2025).
Sur site, plusieurs espèces exotiques envahissantes ont été repérées, elles sont typiques des milieux laissés en friche : Buddléia de David, Séneçon du Cap. Elles se développent majoritairement sur le parking et sur la frange Est du site. Des mesures de gestion adéquates devront être prises en phase chantier afin d'endiguer leur propagation (sur site et à proximité).

La bâche incendie au sud de la parcelle est un milieu favorable pour les amphibiens. De nombreux têtards ont pu y être repérés lors du premier passage en mai 2024 et des adultes de crapaud commun ont été observés durant le passage de juin 2024. En 2025, le niveau d'eau était très bas voire inexistant, aucun individu n'a été observé dans la bâche incendie. Cependant, une Grenouille rousse et un Crapaud commun ont été recensé au niveau d'un regard béton du site. Il sera nécessaire de prendre les mesures adaptées afin de réduire les pièges à faune lors des travaux puisque des espèces fréquentent le site et favoriser leur maintien sur site via la création d'habitats propices en phase exploitation. Aucun reptile n'a été observé que ce soit à vue ou via l'installation des plaques à reptiles.

D'après les prospections nocturnes ainsi que les monitorings réalisés, les chiroptères utilisent le site ainsi que ses abords. En période de reproduction, le murin à oreilles échancrées, la Barbastelle et la Noctule de Leisler utilisent la parcelle comme zone de transit depuis leur gite vers leur zone de chasse. Le Murin à moustaches, Murin de Natterer, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl et Oreillard gris utilisent quant à eux la parcelle ainsi que ses abords comme zone de chasse. Durant la période de mise-bas et d'élevage des jeunes, trois espèces de chauves-souris ont été recensées sur site : Pipistrelle commune, Murin de Natterer, Murin à moustaches. Aucun individu n'a été observé sortant du bâti dans l'heure suivant le coucher du soleil. Les bâtiments n'abritent donc pas de maternité. Les espèces précitées utilisent la parcelle comme zone de chasse : prairie, bâtiments, bâche incendie. En effet, la diversité des milieux ainsi que l'absence de gestion offrent un cadre propice au développement des proies dans un contexte agricole intensif globalement peu favorable pour la chasse. Durant la période d'hibernation, aucune colonie ou individu n'a été repéré sur site. En effet le bâti, soumis à des dégradations et ouvert aux vents, n'est pas propice au gite d'hibernation.

Bilan des enjeux des habitats

Les considérations liées à la flore présentent un niveau d'importance globalement faible à l'échelle de la zone d'étude rapprochée. **Il est néanmoins essentiel de noter la présence de de deux espèces végétales sous protection légale : l'Orchis de Fuchs et l'Ophrys abeille**. Pour ces deux espèces, le niveau d'enjeu qui aurait dû être « Faible » selon la classification suivie a été revu à la hausse en raison de leur statut de protection. Il est donc de « Moyen » pour celles-ci. La présence d'une espèce patrimoniale, l'Angélique vraie a été recensée sur site. Son niveau d'enjeu est également de « Moyen » en raison de ses statuts sur les listes rouges. Ces spécimens pourraient engendrer des implications réglementaires pour le projet en question.
En outre, il est à relever que deux espèces exotiques envahissantes ont été répertoriées sur le site : le Buddléia de David et le Séneçon du Cap.

Tableau 23 : Evaluation des enjeux des habitats du site :

Code EUNIS (avec libellé)	Rareté locale	Enjeu	Superficie approximée
E7.2 : Parcs boisés subcontinentaux	Rare	Fort	4173 m²
FA.4 : Haies d'espèces indigènes pauvres en espèces	Peu commun	Moyen	495 m²
G5.1 : Alignements d'arbres	Peu commun	Moyen	220 m²
G5.5 : Petits bois anthropiques mixtes de feuillus et conifères	Peu commun	Moyen	1691 m²
H5.6 : Zones piétinées	Commun	Faible	952 m²
I1.1 : Monocultures intensives	Commun	Faible	16220 m²
I1.5 : Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées	Commun	Moyen	1729 m²
I2.3 : Zones de jardins abandonnées récemment	Peu commun	Faible	878 m²
J2.6 : Constructions abandonnées en milieu rural	Peu commun	Faible	2104 m²
J4.2 : Réseaux routiers	Commun	Faible	3356 m²
J5.3 : Eaux stagnantes très artificielles non salées	Rare	Fort	334 m²



Figure 7 : Localisation des enjeux des habitats du site
Source : EKKOIA

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

- **Diagnostic phytosanitaire réalisé par EKKOIA**

Les arbres de la parcelle ont fait l'objet d'une étude phytosanitaire le 2 mai 2024 par la société EKKOIA (cf. Annexe 4).

Les espaces verts arborés du site sont localisés à l'Est et au Sud de la parcelle. Ils sont composés de plusieurs alignements d'arbres, d'un espace de prairie arboré ainsi que d'une bassin incendie entouré d'arbres (au Sud). À l'Est, le pourtour de la parcelle est bordé par une haie.
De manière générale, les arbres présents sur la parcelle sont en très bon état et possèdent un intérêt écologique de par la présence de gites pour la faune tels que des cavités ou du lierre.

De manière générale, les arbres de la parcelle forment une communauté variée. Certains appartiennent à des espèces indigènes et d'autres sont d'origine horticole. Cependant, au vu de leurs développements, leurs plantations sont anciennes.
Aussi, de nombreux arbres de la parcelle présentent un intérêt écologique important, de nombreuses cavités ont pu être aperçues. Même les individus morts ou avec des plaies présentent un intérêt, l'avifaune les utilise comme site de nidification. Ainsi, les élagages/abattages devront être réalisés hors des périodes de nidification afin de ne pas détruire les nids et de ne pas perturber l'avifaune

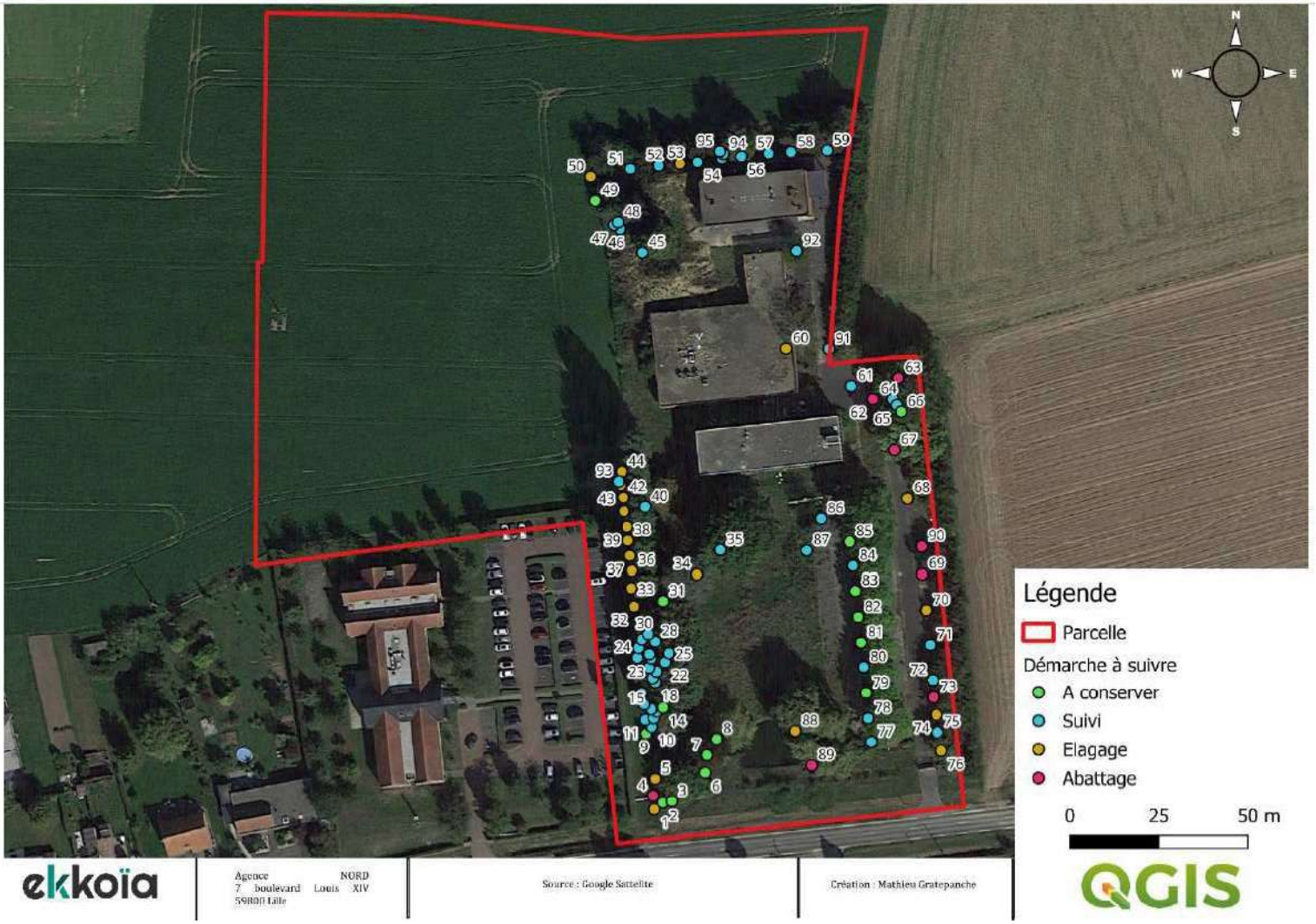


Figure 7 : Localisation des arbres existants et de leur devenir
Source : ALIWEN

Figure 8 : Résumé cartographique des préconisations de gestion
Source : Etude phytosanitaire

PC 059487 26 00003
Date d'expôt : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2.3. Risques, pollutions et nuisances

1.2.3.1. Les risques naturels

- **Risque d'inondation par débordement de cours d'eau**

La mise en œuvre de la Directive Inondation vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Artois-Picardie tout en priorisant l'intervention de l'État pour les territoires à risque important d'inondation (TRI). La commune de Radinghem-en-Weppes n'est pas concernée par des zones identifiées au sein du TRI.

La commune de Radinghem-en-Weppes s'inscrit au sein du bassin versant de la Lys, néanmoins, la commune n'est pas reprise dans le périmètre du PPRi Lys aval. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Lys aval traite du risque d'inondation par débordement de cours d'eau.
Le PPRI Lys Aval a été approuvé par arrêté préfectoral le 21 juillet 2005.

- **Aléas retrait/gonflement des argiles**

La zone de projet se trouve en aléa moyen.

- **Risque Sismique**

Radinghem-en-Weppes se situe en zone de sismicité 2 c'est-à-dire faible.

1.2.3.2. Les risques technologiques

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).
Aucun risque majeur industriel, nucléaire ou minier ne concerne le territoire communal.

- **Le Transport de Matières Dangereuses**

La zone de projet n'est pas concernée par ce risque lié au Transport des Matières Dangereuses.

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. **Selon le site de l'Inspection des Installations Classées, trois ICPE sont répertoriées dans le quartier élargi du projet. Néanmoins, ces ICPE sont soumis au régime d'autorisation ou d'enregistrement mais ne sont pas des installations SEVESO. Ces ICPE n'impactent pas la zone de projet puisqu'elles sont distancées de celle-ci.**

1.2.3.3. Pollution des sols

Aucun site BASOL et BASIAS n'est répertorié sur ou à proximité immédiate du site du projet.

Une partie des terrains a fait l'objet d'un usage antérieur (anciens bâtiments du Crédit Mutuel). Un diagnostic pollution a été réalisé sur site et a mis en évidence notamment une pollution en hydrocarbures autour de la cuve à fioul (HCT) ainsi qu'une pollution en BTEX et HAP autour du sondage K2 *(cf. Annexe 9).*
Les travaux de dépollution ont été réalisés en 2017 par la société VALGO mandatée par le CMNE.
Après excavation et évacuation, le BE de pollution (VALGO) a conclu qu'aucune action correctrice complémentaire ne devait être mise en œuvre.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2.3.4. Qualité de l'air

Une étude sur la qualité de l'air est réalisée par le bureau d'études EGIS. *Cette étude correspond à une étude de niveau III avec réalisation d'une campagne de mesures sur site. Cette étude complète est jointe en Annexe 7.*

Le projet d'aménagement de la zone d'activité mixte de Radinghem-en-Weppes s'inscrit dans un environnement caractérisé principalement par des espaces ruraux et périurbains avec une densité de population relativement faible. Dans la bande d'étude définie le long du tracé du projet et autour de chaque voie du réseau routier retenu, 2 établissements vulnérables ont été recensés. Toutefois, ces établissements ne sont pas situés au droit du projet mais à plus de 450 m et 950 m de ce dernier.

1.2.3.5. Nuisances sonores

À noter qu'une étude acoustique a été menée sur le site. Cette étude réalisée par le bureau d'études KIETUDES est jointe dans son intégralité en Annexe 5. La partie diagnostic est reprise ci-dessous de manière synthétisée.

Au regard de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres du Nord datant du 26 février 2016, on s'aperçoit que **la partie avant de la zone de projet s'inscrit dans une zone impactée par le bruit de la Haute Rue (RD141b), installée en limite Sud, voie bruyante de catégorie 3 impliquant des secteurs bruyants sur 100 m de part et d'autre de la voie.**

Au sein du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement ou PPBE, et plus précisément des cartes stratégiques, **la zone de projet se situe pour partie au sein d'une zone exposée au bruit la journée notamment sur sa frange Sud le long de la Haute Rue (RD141b).**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2.4. Paysage, perspectives visuelles et patrimoine

1.2.4.1. Patrimoine paysager

Le périmètre de la MEL est situé dans six entités paysagères. Toutefois, de surface anecdotique dans le paysage de la MEL, l'entité paysagère du Val de Lys industriel est volontairement associée à l'entité paysagère de la plaine de la Lys transfrontalière.
La zone de projet s'inscrit au sein de l'entité paysagère des Campagnes urbaines Nord et Ouest.

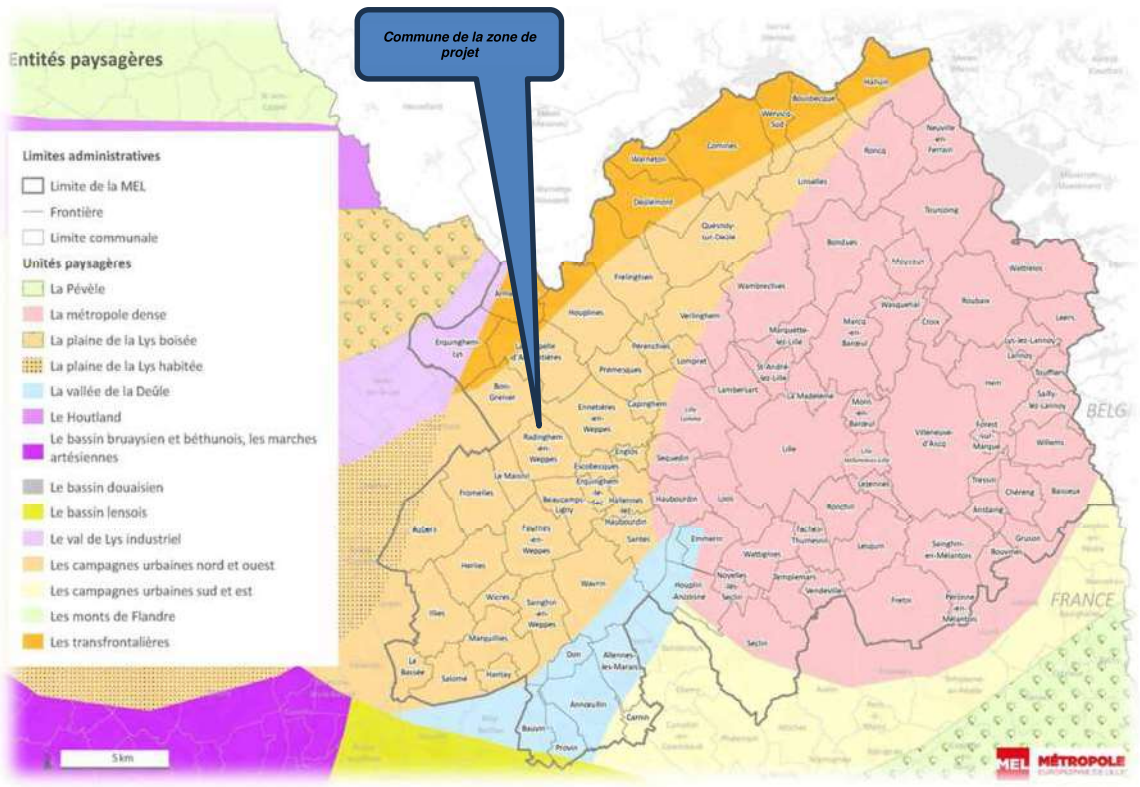


Figure 9 : Délimitation des grandes entités paysagères
Source : PLU3 MEL

Les campagnes du Nord et de l'Ouest de la Métropole s'étendent sur un axe Sud-Ouest/Nord-Est de plus de 30 kilomètres de long entre La Bassée et la frontière franco-belge.
Cette orientation correspond à celle du bombement des Weppes et des vallées de la Deûle et de la Lys. Les relations entre ville et campagne sont plus complexes dans cette entité paysagère qu'au Sud de la Métropole.

Au-delà des effets « taches d'huile » de l'agglomération dense qui diffuse au nord de la RD710 et au Nord/Ouest de l'A22, il existe en effet dans cette entité un réseau de villes isolées petites et moyennes. Ces dernières - La Bassée, Armentières, Quesnoy- sur-Deûle, Comines, Linselles, Halluin… - sont suffisamment éloignées des paysages de la Métropole dense pour bénéficier d'une certaine autonomie dans les perceptions.

La campagne possède ici une assez grande homogénéité basée sur la ferme isolée et des reliquats bocagers plus ou moins nombreux.

Au sein de cette campagne préservée de la métropole dense, mêlant champs et prairies, des nuances apparaissent : relief et boisements dans le Ferrain de l'extrémité Nord-Est, prairies inondables dans le lit majeur de la Lys, champs plus ou moins vallonnés sur les hauteurs toutes relatives des Weppes.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2.4.2. Reportage photographique du site d'étude et de ses abords

Le projet s'installe le long de la Haute Rue et plus précisément au Nord de celle-ci. Il s'inscrit pour partie sur un espace imperméabilisé laissé en friche et pour partie sur des emprises agricoles.
Le site est cerné majoritairement par des espaces agricoles hormis sur sa frange Sud-Ouest occupée par un bâtiment tertiaire et ses abords aménagés et végétalisés. On constate donc que les perspectives visuelles sont relativement ouvertes notamment en partie Est et Nord.

Le reportage photographique réalisé aux abords du site est proposé ci-contre ainsi qu'aux pages suivantes.



















Figure 10 : Reportage photographique sur et aux abords du site

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf







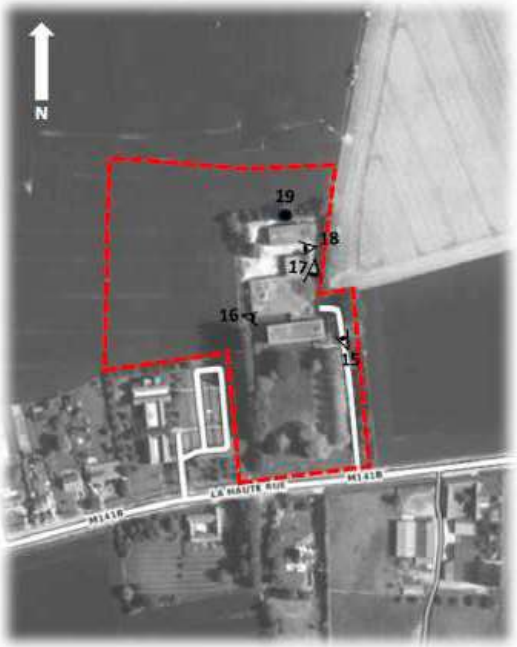








PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf













PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2.4.3. Monuments Historiques

Les Monuments Historiques sont protégés par un périmètre de protection et de mise en valeur de 500 mètres de rayon dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords". Cette servitude de protection des abords s'applique à tous les immeubles et espaces situés à la fois dans un rayon de 500 mètres autour du monument et dans son champ de visibilité. Les projets sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Aucun édifice protégé au titre des Monuments Historiques n'est répertorié au droit de la zone de projet. De plus, il n'entre dans aucun périmètre de protection établi autour de ces monuments.

1.2.4.4. Sites classés ou inscrits et bâtiments remarquables

Ces sites présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.

La zone de projet se situe en dehors des sites classés et inscrits.

1.2.4.5. Patrimoine archéologique

Le périmètre d'aménagement se trouve majoritairement en zone de saisine pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 300 m². Seule une bande en entrée de site s'inscrit en secteur de saisine pour les terrains d'une superficie égale ou supérieur à 5000 m².

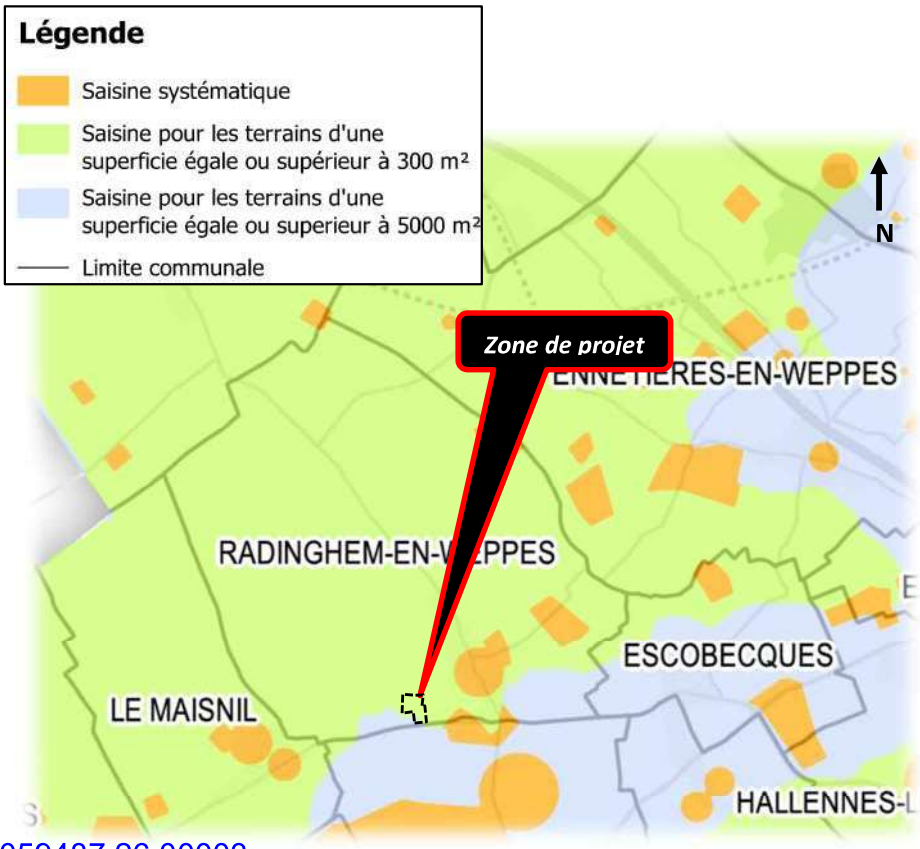


Figure 11 : Plan de zonage de l'archéologie préventive
Source : Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

D'autre part, il importe de rappeler les termes de la loi du 27 septembre 1941 (portant réglementation des fouilles archéologiques, validée par l'ordonnance du 23 octobre 1958), le décret du 23 avril 1964, la loi du 15 juillet 1980, la loi du 10 décembre 1989 et le décret du 27 mai 1994, en particulier le titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

- « Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint Sauveur, avenue du bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. »
- « Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal. »

La DRAC sera consultée dans le cadre du permis de construire soit préalablement au démarrage des travaux.

1.2.5. Contexte socio-économique

1.2.5.1. Démographie et profil des ménages

La structure de la population et l'évolution du nombre de ménages nous indiquent un changement et notamment un desserrement des ménages dû au vieillissement de la population et aux changements de la composition des ménages depuis 1968, passant de 3,51 à 2,53, chiffre au-dessus de ceux de la Mel / département.

Le taux de chômage, de 5,6% en 2022 (17,2% à l'échelle de la métropole lilloise), est en augmentation par rapport à 2011 où il atteignait 4 %, cependant ce taux reste relativement faible.

En 2022, la population de 15 ans ou plus ayant un emploi représente 591 habitants dont 81,8% sont salariés.

19,8% de la cette population de 15 ans ou plus ayant un emploi est, aujourd'hui, à temps partiel et cette part est en augmentation sur les deux dernières périodes intercensitaires. Les personnes à temps partiel correspondent principalement à la population féminine qui représente 28% de la population des plus de 15 ans ayant un emploi.
À noter que le % de temps partiel est très variable selon les tranches d'âge (près de 50% des 15-24 ans / 26,6% des 25–54 ans et enfin, 28,5% des 55-64 ans).

Les actifs de Radinghem-en-Weppes sont uniquement 10 % à travailler sur le territoire communal. À noter que cette part varie très peu depuis plusieurs recensements cependant, elle a tendance à légèrement diminue r au regard du statut de bourg installé en périphérie de la Métropole.

1.2.5.2. Caractéristiques et évolution du parc de logement

Radinghem-en-Weppes compte une très grande majorité de résidences principales, mais les logements vacants ont tendance à augmenter sur la dernière période intercensitaire. Les grands logements (quatre ou cinq pièces et plus) sont très largement majoritaires malgré une tendance à la baisse observées depuis quelques temps ceci au profit des logements de petite taille. 87.5% des résidents sont propriétaires, chiffre largement supérieur à la MEL.

1.2.5.3. Contexte économique

D'un point de vue économique, le territoire de la MEL accueille près de 101 700 établissements économiques en 2019 (données issues du PLU3) implantés sur environ 57 millions de m² de surfaces bâties économiques.

Avec 101 689 établissements en 2019, la Métropole Européenne de Lille concentre une grande part des établissements des Hauts-de-France (30,3%), avec une densité d'établissements par habitant supérieure à la moyenne régionale. Celle-ci reste toutefois inférieure à la moyenne d'autres grandes métropoles françaises.

Le tissu économique du territoire est donc plutôt dense et tend à se renforcer, étant donné le dynamisme des créations d'entreprises. 16 678 entreprises ont été créées en 2020, soit 1,8 fois plus qu'en 2015. Elles représentent 32% des

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

entreprises créées dans la région des Hauts-de France en 2020. En 2021, ce chiffre atteint même près de 20 000 créations d'entreprises sur la MEL.

En moyenne, sur les 3 dernières années, 735 entreprises ont été créées par mois. 64% des entreprises créées sont des entreprises individuelles. La création d'entreprises concerne pour plus des trois quart les secteurs des services productifs, du commerce et des services aux personnes.

Les établissements sans salariés constituent la grande majorité des établissements du territoire de la MEL : 73% d'entre eux n'ont pas de salarié. Parmi les établissements employeurs, près des 3/4 sont de petite taille (entre 1 et 9 salariés). Ainsi, la MEL comporte peu d'établissements de taille intermédiaire, souvent porteurs d'innovation économique.
L'appareil économique territorial de la MEL représente 57 millions de m² de surface bâtie, soit 14 907 ha105 : les typologies les plus extensives (entrepôts, commerces de « grandes surfaces », industrie) n'occupent pas la part la plus importante des surfaces construites, l'immobilier à vocation de bureaux tenant la 1ère position.

Sur la métropole, le marché tertiaire de bureaux est un marché particulièrement dynamique (109 000 m² /an entre 2010 et 2019), soutenu par un rythme de production annuel particulièrement élevé après 2016 : 165 321 m²/an en moyenne entre 2016 et 2019, contre 72 242 m²/an entre 2010 et 2015.

Il s'agit du 2ème marché de région en immobilier de bureau après Lyon (en volume de m² commercialisés par an), et Euralille est le 3ème quartier d'affaires français (concentration de m² tertiaires). Le développement tertiaire se concentre sur Lille et son quartier d'affaires Euralille, Villeneuve d'Ascq avec les secteurs des parcs tertiaires des Près et du site d'excellence de la Haute Borne ainsi que sur les Grands Boulevards jusqu'à Roubaix et Tourcoing.

À la lecture de la figure ci-contre, on s'aperçoit que **la zone de projet s'inscrit dans un secteur peu dense en termes de locaux bureaux (2019).**
La zone de projet s'inscrit sur un site existant repéré dans les documents de la MEL.
Le projet viendra prendre place sur un espace d'activités laissé actuellement en friche.
Le projet constituera donc une opération de renouvellement venant étoffer l'offre d'activités sur ce secteur (bureaux / entrepôts).

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2.6. Accessibilité et transports

1.2.6.1. Accessibilité routière

La zone de projet s'installe le long de la M141B aussi appelée Haute Rue permettant de de rejoindre rapidement le réseau de voies structurantes telles que la RN41 ou encore l'A25 via la M62. Via ces différents axes, il est ainsi possible de rejoindre aisément l'ensemble du réseau viaire structurant de la Métropole Européenne de Lille et plus largement le réseau autoroutier desservant le secteur et la région.

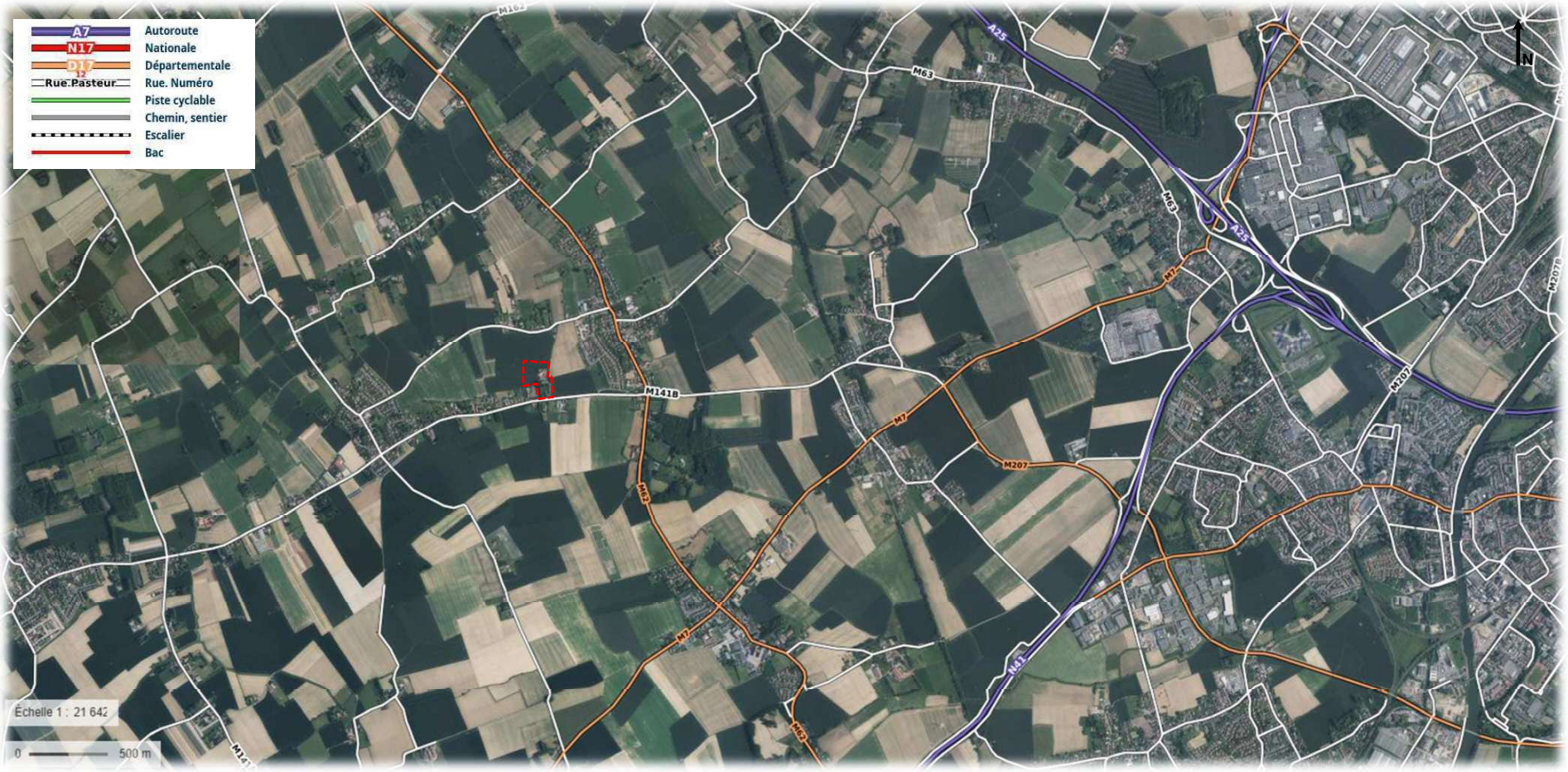


Figure 12 : Hiérarchisation viaire
Source : Géoportail

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2.6.2. Desserte par les transports en commun / modes doux

La zone de projet n'est pas directement desservie par une gare et la présence d'un réseau ferroviaire à proximité du site.

En termes de desserte bus, un arrêt de bus s'inscrit à 300 m de la zone de projet à savoir l'**arrêt « Haute Rue » desservi par la ligne 62.** La ligne 62 assure la liaison entre Lomme Saint-Philibert / Illies centre et la Gare de La Bassée.
Depuis l'arrêt Haute Rue, il est possible de rejoindre la station Lomme Saint-Philibert, desservie également par la ligne 2 de métro, en 25 mn et également de rejoindre la gare de La Bassée en 35 mn.

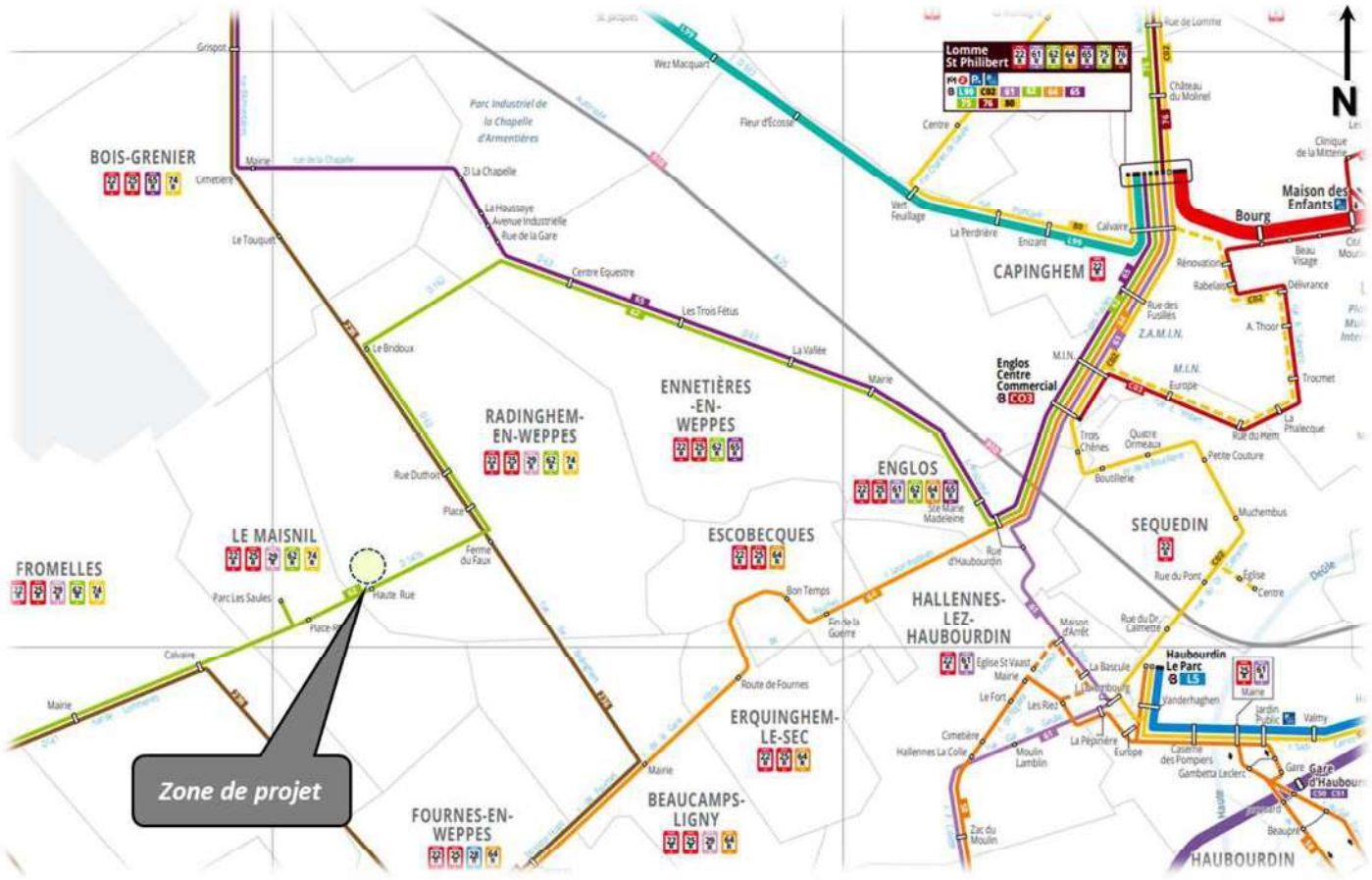


Figure 13 : Identification des différentes infrastructures à proximité de la zone de projet

1.2.6.3. Synthèse de l'étude de trafic

Une étude de trafic a été réalisée et jointe en Annexe 1 de la présente étude.

Le projet de développement au droit de la M141B Haute Rue, à Radinghem-en-Weppes, s'inscrit dans un contexte circulatoire satisfaisant, marqué par des dynamiques automobiles pendulaires entre les Weppes et le cœur de la métropole lilloise.

1.2.7. Réseaux et énergies

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux depuis les rues existantes aux abords du site et notamment sis Haute Rue.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2.8. Contexte foncier

Au regard de l'extrait du cadastre, la zone de projet s'étend sur une surface totale de 33 00 m² environ.

1.2.9. Documents d'urbanisme

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale Lille Métropole**

Le S.C.O.T. de Lille Métropole regroupent les 124 communes regroupant **six intercommunalités et une commune**, souhaitant organiser ensemble l'avenir de leurs territoires.
Les cinq grands axes de développement sur le territoire du S.C.O.T. sont énumérés ci-après et sont le résultat du diagnostic du territoire :

- ❑ Rétablir la ville dans tous les territoires
- ❑ Développer l'activité économique et le rayonnement métropolitain
- ❑ Améliorer l'accessibilité de la métropole
- ❑ Porter l'enjeu écologique, qui est un enjeu transversal
- ❑ Promouvoir la qualité qui doit être la marque de fabrique de notre métropole

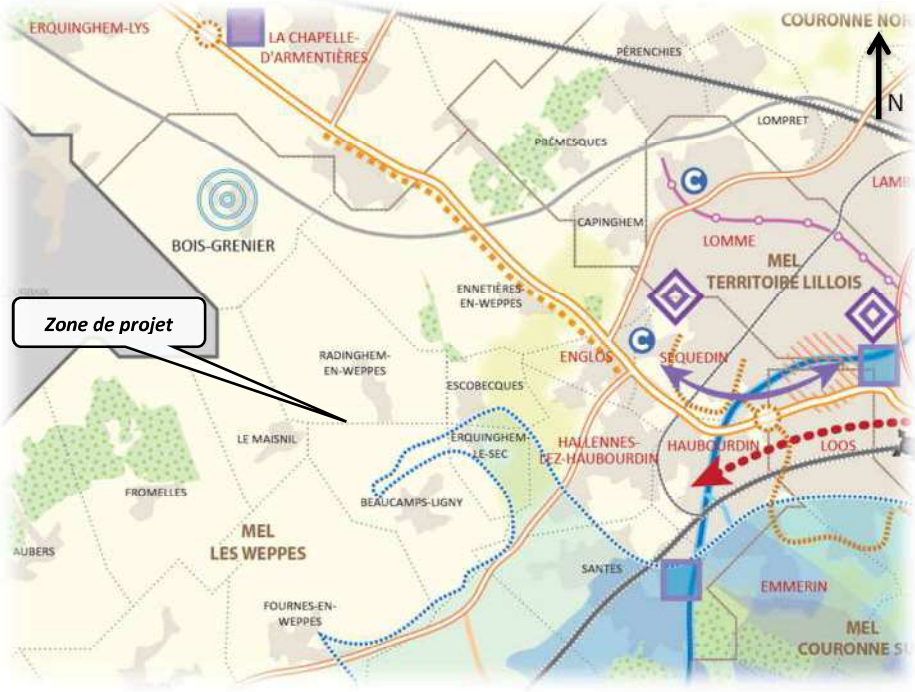
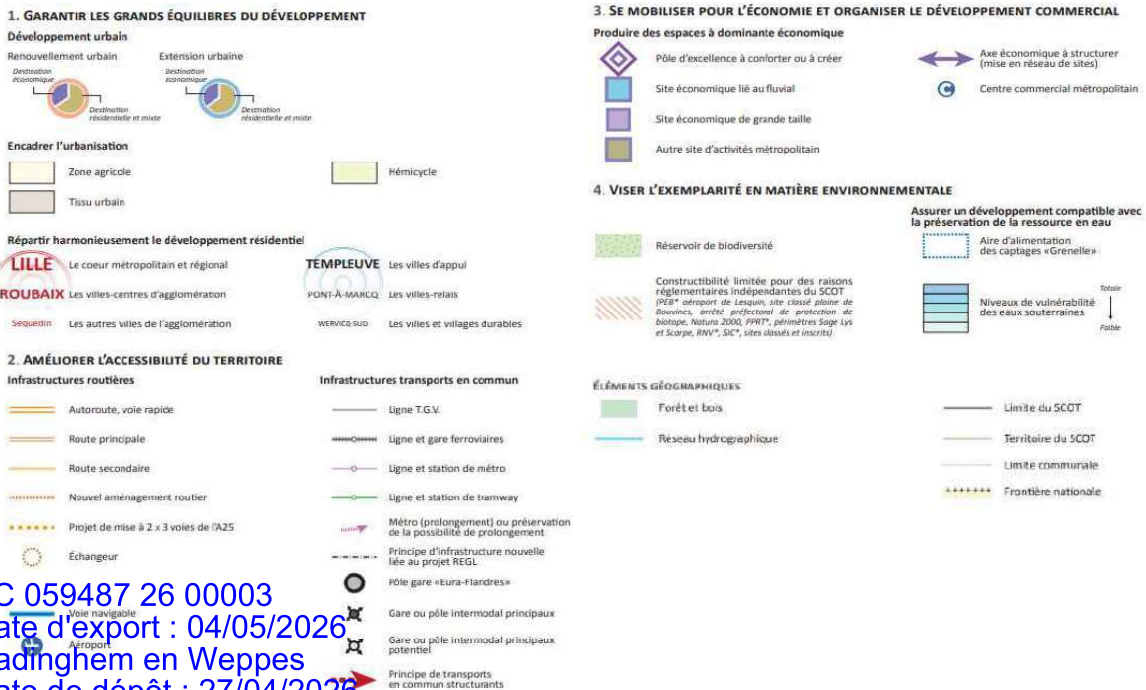


Figure 14 : Carte de synthèse du S.C.O.T. Lille Métropole
Source : S.C.O.T. Lille Métropole



Dans le SCOT Lille Métropole, **la zone de projet n'a pas fait l'objet d'identification / classement particulier.**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

- **Le Plan Local d'Urbanisme**

La commune de Radinghem-en-Weppes est couverte par le Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole, approuvé en Conseil Communautaire du 28 juin 2024. A noter que le PLU3 a fait l'objet d'une procédure d'évolution intitulée PLU3.1. approuvée en Conseil du 17/10/2025.
La zone de projet est classée dans son intégralité **en zone UE** correspondant à une Zone d'activités diversifiées.
À noter qu'elle est également concernée par des secteurs classés en partie en zones zdh2 et zdh3 présents sur et en limite du site.
Au sein du PLU3, on notait également la présence d'un Emplacement Réservé d'Infrastructure ER « F7 » pour la création d'une liaison douce comme repris ci-dessous, emplacement réservé levé dans le cadre de la procédure de PLU3.1. eu égard à sa réalisation en cours.

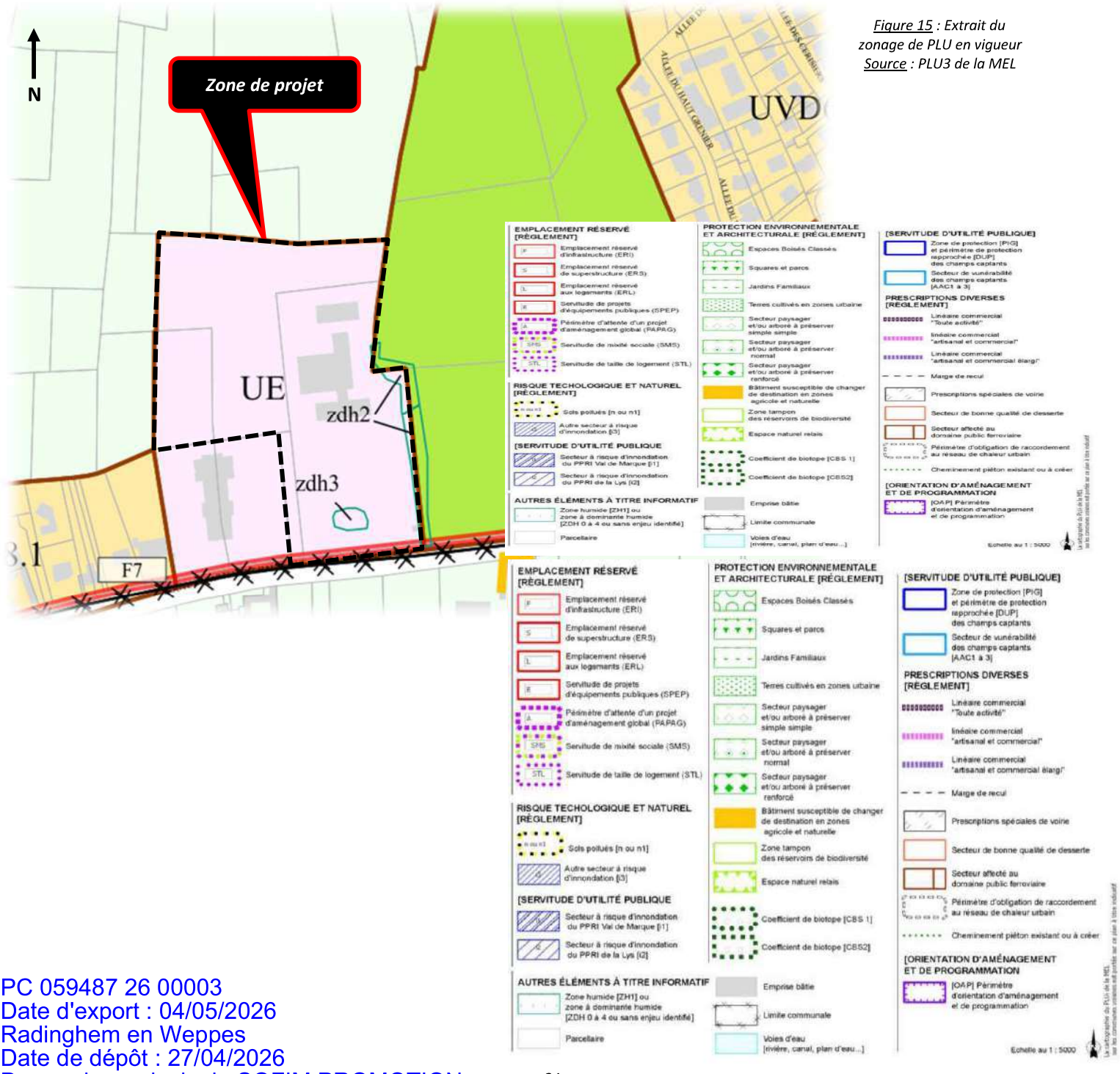


Figure 15 : Extrait du zonage de PLU en vigueur
Source : PLU3 de la MEL

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Le site n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

Enfin, en termes d'Obligations Diverses, la zone de projet est concernée par :

- **Secteur soumis à l'aléa moyen retrait-gonflement des argiles (totalité du site) ;**

- **Projet inscrit, pour partie, dans un secteur affecté par le bruit en tissu ouvert lié à la présence de la Haute Rue classée en voie bruyante de catégorie 3 (100 m de part et d'autre de la voie).**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.2.10. Évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet

L'analyse des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement permet d'identifier les besoins qui justifient le programme, et de vérifier la bonne adaptation du projet au contexte.
Cependant, cet état des lieux n'est pas figé dans le temps, des évolutions indépendantes du projet et du maître d'ouvrage sont susceptibles de se produire, et de modifier cette adéquation et le rapport coût / avantage du projet.

Aussi, l'article R.122-5 du Code de l'Environnement impose-t-il de présenter *« un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport à l'état initial de l'environnement peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles »*.

Nous présentons donc une estimation des évolutions à l'horizon 2030 sans mise en place du projet.
Les hypothèses d'évolution en cas de non-réalisation du projet sont basées sur le principe que le site resterait en son état actuel, c'est-à-dire des terrains laissés en friche pour partie et agricoles pour le reste donc cultivés.

THÉMATIQUES	SCENARIO DE REFERENCE (ÉVOLUTION PROBABLE DU SITE EN L'ABSENCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET)
LES CIRCULATIONS ET DÉPLACEMENTS *Schéma de circulation, trafic et sécurité*	En cas de non réalisation du projet, le site se maintiendra tel qu'il est aujourd'hui n'induisant pas de trafic supplémentaire.
Impact sonore	L'ambiance sonore restera inchangée, et évoluera en fonction de l'évolution du trafic qui pourrait être observée sur la Haute Rue.
Autres modes de transport	Une fréquentation des transports en commun moins importante sera observée étant donné qu'aucun besoin supplémentaire ne sera exprimé.
LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU SITE *Topographie*	En cas de non réalisation du projet, le site se maintiendra tel qu'il est aujourd'hui.
Géologie	En cas de non réalisation du projet, le site se maintiendra tel qu'il est aujourd'hui.
Hydrogéologie / Hydrographie	En cas de non réalisation du projet, aucun besoin en eau potable / aucun flux d'eaux usées ne sera induit par le site.
Déchets	En cas de non réalisation du projet les problématiques de gestion des déchets resteront inchangées.
POLLUTIONS ET RISQUES SANITAIRES	Pas de changement majeur, sauf en cas d'évolution du trafic sur la Haute Rue.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	En cas de non réalisation du projet, les volets écologique et paysager ne changeront pas dans la mesure où aucune modification n'est apportée à son occupation actuelle. Néanmoins, des problématiques de sécurité et de dégradation pourraient engendrer des incidences négatives sur les perspectives visuelles (dégradation du bâti / végétation colonisatrice nécessitant des interventions pour maintenir un cadre compatible avec le espèces présentes sur site. Sans entretien, les stations d'espèces exotiques envahissantes s'étendront et la qualité du site en sera dégradée.
MILIEU HUMAIN ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	La non réalisation du projet, ne permettra pas de participer au dynamisme de la commune et des activités dans le secteur. Le site restera alors en friche, il se dégradera d'un point de vue bâtimentaire apportant une dégradation des lieux et des problématiques d'occupation illicite et donc d'insécurité.

Ce paragraphe permet de montrer comment le site évoluera en cas d'absence de mis en œuvre du projet. Aucune évolution notable n'est attendue dans le cas de la non-réalisation du projet.
Dans la suite du document est donc proposée la présentation du projet tel que retenu et les choix opérés tout au long de la définition du projet puis, les incidences de l'aménagement de celui-ci sur les thématiques susceptibles d'être affectés par le projet. Au regard des incidences mises en évidence, ont été définies des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement de projet.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.3. UN SITE PARTIELLEMENT ARTIFICIALISÉ

1.3.1. L'occupation actuelle du site

Le site, objet du projet, est clairement divisé en deux secteurs distincts, à savoir :

- La friche artificialisée installée en premier plan depuis la Haute Rue, implantée sur une emprise de 15 815 m² environ ;
- Le champ cultivé, installé à l'arrière de la friche artificialisée, mais accessible directement depuis la Haute Rue via une bande végétalisée, portant sur une emprise de 17 013 m² environ.

Historiquement, la partie artificialisée des lieux accueillait un siège social du Crédit-Mutuel construit dans les années 90's comprenant 3 bâtiments, des espaces de stationnements et des ensembles végétalisés. Laissé en friche depuis une dizaine d'années laissé en friche comme l'illustre la photo ci-dessous, il fait l'objet de dégradations régulières ceci même si le site est fermé.

La photo ci-dessous illustre les 3 bâtiments existants nommés de 1 à 3 :

- Le bâtiment 1 correspond à un bâtiment de bureaux ayant une emprise au sol de 492 m², il comprend un rez-de-chaussée et 2 niveaux. De forme rectangulaire et largement vitré, il st implanté parallèlement à la Haute Rue ;
- Le bâtiment 2 correspondant à un ancien centre de formation, possède une emprise au sol de 1244 m² et s'étend sur un simple rez-de-chaussée. À noter que les bâtiments 1 & 2 sont directement connectés entre-eux ;
- Le bâtiment 3 correspond à un bâtiment mixte. En effet, le rez-de-chaussée est dédié à la technique et au stockage, quand le 1er étage accueille des bureaux. Il a une emprise au sol de 373 m².

D'un point de vue visuel, le bâtiment 1 masque les deux autres depuis l'extérieur (depuis la Haute Rue). La façade vitrée des étages offre un reflet de la végétation et des arbres participant à son intégration dans cet environnement.

EXISTANT	
Bâtiments	2 112 m²
Voirie / stationnement / terrasse	4 388 m²
Espaces verts / champ agricole	26 026 m²
Bassin existant	302 m²
TOTAL	**32 828 m²**

La partie en friche comprend 145 places de stationnements principalement positionnées sur le parking en entrée de site (101 places dénombrées).
Sur le reste de l'emprise de la friche, des espaces végétalisés prennent place et l'on recense 95 arbres répartis sur l'ensemble du site, et un bassin « réserve incendie » est présent en entrée de site.

Ainsi, l'emprise des surfaces imperméabilisées est de 6500 m² dont 2112 m² environ d'emprise au sol des bâtiments.

La surface imperméabilisée représente donc 41,10% de la surface laissée en friche actuellement et donc 19,8% de la surface totale de l'unité foncière du projet.

BILAN EXISTANT	
Surfaces imperméables	6 500
Surfaces perméables	26 328
TOTAL	**32 828**





Figure 16 : Plan de l'existant

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Un des enjeux de ce projet est de pouvoir réutiliser l'existant pour créer un projet répondant aux besoins actuels ceci dans le respect de la réglementation en vigueur.

Après étude, il s'avère que les bâtiments présents sur le site ne peuvent pas tous être conservés dans le cadre de l'aménagement et de la programmation envisagée.
En effet, le bâtiment 3, installé au fond de la parcelle sera démoli eu égard à sa conception avec un rez-de-chaussée très haut, des parties structurantes trop impactantes dans un nouvel aménagement laissant peu de possibilité de réhabilitation et une implantation en fond de parcelle qui serait trop impactante dans l'optimisation des espaces encore disponibles à l'arrière de celui-ci.
Le bâtiment 2 sera également démoli étant donné sa configuration de forme carrée et son implantation étendue sur un unique rez-de-chaussée. Sa géométrie et son implantation proche du bâtiment 1 n'offrent que très peu d'apports de lumière naturelle notamment au centre du bâtiment et ne favorise pas un réaménagement intéressant de celui-ci. De plus, son état structurel est moins bon que celui des deux autres bâtiments résultant d'une conception différente avec l'usage de murs porteurs en brique de mauvaise qualité.

Enfin, seul le bâtiment 1 sera conservé et rénové dans le cadre du projet. Sa conception et son plan libre favorise le développement de nouveaux programmes. Son implantation en cœur de site offre de belles perspectives visuelles vers les arbres remarquables identifiés sur le site mais aussi vers la campagne environnante depuis les étages du bâtiment. Ses larges espaces vitrés favoriseront également des apports de lumière naturelle et ainsi un confort visuel aux usagers.

1.3.2. Un projet aux multiples scénarii

Dans le cadre de la définition du programme d'aménagement, différents scénarii ont été étudiés faisant varier les emprises au sol, la densité et ainsi la surface d'espaces verts.

Ci-après est proposée une analyse de ces différents scénarii ayant conduit au plan masse final retenu répondant à la question de l'optimisation de la densité des constructions tout en respectant l'environnement dans lequel le projet vient s'implanter :

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.3.2.1. Scénario 1

Une première esquisse a été dessinée en 2023 permettant de développer un programme immobilier offrant une Surface Plancher de 12 492 m² réparties en diverses typologies à savoir commerce / bureaux / activités y compris stockage.

On compte 6 bâtiments dont un réhabilité correspondant au bâtiment 1 qui accueillera des bureaux. Le bâtiment installé en entrée de site correspondait à un magasin drive comprenant plusieurs pistes de retrait de marchandises. Concernant les autres bâtiments, cette esquisse propose 2 bâtiments décomposés en 9 cellules comportant des quais de chargement/déchargement ainsi que deux bâtiments destinés à l'accueil d'activités y compris stockage. Sur ce plan, l'on constate que de larges espaces sont imperméabilisés pour la réalisation des aires de retournement des poids-lourds.

L'accessibilité viaire au site est organisée autour de deux accès viaires distincts pour la partie activités d'une part et pour la partie commerce/bureaux d'autre part ceci depuis la Haute Rue desservant 177 places de stationnement réparties au pied de chacun des bâtiments construits.

Sur cette esquisse, quelques arbres remarquables sont préservés notamment en façade du bâtiment rénové, en entrée de site ainsi que sur les abords du parking existant rénové. Ce sont ainsi 17 arbres qui sont conservés sur les 54 existants, soit environ 31,5%. Pour étoffer le parti paysager, ce sont 113 sujets qui étaient envisagés.

Ainsi, l'ensemble des aménagements imperméables (bâtiment + parkings + voirie d'accès) s'étale sur une emprise au sol importante (environ 63,5%) laissant moins de place pour le développement des surfaces d'espaces verts (représentant environ 32,2%).

Enfin, d'un point de vue énergétique, quelques panneaux photovoltaïques sont envisagés sur les 2 bâtiments décomposés en 9 cellules sis en second plan.

BILAN DES SURFACES = 32 800 m²	
% de Surfaces imperméables	63,57%
% de Surfaces Espaces verts	32,21 %
% de surfaces perméables *(cheminements piétonniers + parkings Evergreen)*	4,23% *(Piétonniers uniquement)*
SDP TOTALE = 12 492 m²	
Commerce	1500
Bureaux	1200
Activités /Services	9792
PARKING = 177 places	
Places en enrobé	177
Places en Evergreen	-
Surfaces de parking réaménagé (en m²)	2400 m²
ARBRES *Pour mémoire : 54 arbres existants*	
Arbres conservés	17
Arbres abattus	37
Arbres plantés	113
TOTAL ARBRES	**130**



Figure 17 : Plan masse du scénario 1

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.3.2.2. Scénario 2

Ce scénario 2 apporte peu d'évolution (scénario Avril 2024). La surface de plancher évolue légèrement en passant à 12 598 m² avec une répartition légèrement différente (une offre en commerce et activités/stockage qui baisse au profit de l'offre en bureaux).
Comme dans le scénario précédent, on compte 6 bâtiments dont le bâtiment F réhabilité intégrant des zones d'extension sur sa partie ouest.

Les espaces de stationnements ont été retravaillés en intégrant 50 % de places perméables et en proposant un parking à l'arrière du bâtiment réhabilité se connectant sur la voirie desservant la partie activités. Ainsi, l'offre en stationnements proposée sur cette esquisse est augmentée par rapport au scénario 1.

La programmation du bâtiment installé en entrée de site est modifiée en proposant une division en différentes cellules et en réduisant la partie Commerce affectée au Drive et en couvrant les pistes de retrait des marchandises.
Le parking installé entre les bâtiments D et E est retravaillé et l'aire de retournement des camions est mutualisée participant ainsi à la réduction des surfaces imperméabilisées.

Sur cette proposition d'esquisse, il a donc été recherché une réduction des surfaces imperméabilisées avec le développement de parkings en Evergreen sur la moitié des espaces de stationnement.
Avec cette version, le coefficient d'espaces verts est réduit étant donné l'augmentation des emprises bâties et des espaces de stationnement même si ces derniers sont rendus perméables à hauteur de 50%.
Concernant les arbres existants, il est nécessaire de procéder à un abattage plus conséquent pour atteindre un ratio d'arbres abattus de 75% environ. Néanmoins, il a été décidé de végétaliser de façon plus importante en procédant à la plantation de 170 sujets.

BILAN DES SURFACES = 32 800 m²	
% de Surfaces imperméables	60,36 %
% de Surfaces Espaces verts	27,87 %
% de surfaces perméables *(cheminements piétonniers + parkings Evergreen)*	11,77 % *(Piétonniers + parkings en Evergreen)*
SDP TOTALE = 12 598 m²	
Commerce	1410
Bureaux	1744
Activités /Services	9444
PARKING = 280 places	
Places en enrobé	95
Places en Evergreen	185
Surfaces de parking réaménagé (en m²)	2400 m²
ARBRES *Pour mémoire : 54 arbres existants*	
Arbres conservés	14
Arbres abattus	40
Arbres plantés	170
TOTAL ARBRES	**184**



Figure 18 : Plan masse du scénario 2

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.3.2.3. Scénario 3

Ce scénario 3 introduit de nouveaux éléments de réflexion et d'organisation du projet. Ainsi, outre l'évolution de la Surface Plancher passant à 13 576 m², les changements portent sur :

- L'évolution de la desserte viaire de la partie Activités et des 3 bâtiments C, D et E. Depuis la Haute Rue, l'accès en double-sens est maintenu et devient une boucle en sens unique aménagée autour du bâtiment D et assurant ainsi l'ensemble des poches de parking aménagées aux abords de chacun des bâtiments ;
- Une recomposition des 3 bâtiments d'activités disposant pour chacun d'entre-eux de quais de chargement et de déchargement permettant un découpage de ceux-ci en différentes cellules ;
- Un recul dans l'implantation des bâtiments C, D et E, étant donné qu'ils sont situés en limite de zone agricole (traitement des franges urbaines identifié au PLU3 de la MEL) ;
- La déconnexion du parking sis à l'arrière du bâtiment réhabilité, initialement accessible depuis la voie de desserte de la partie Activités. Ainsi, ce parking est désormais accessible depuis le parking existant réhabilité ;
- Sur la partie Est située en entrée, très peu d'évolution a été apportée hormis une végétalisation plus importante des différents espaces installés sur les abords des bâtiments B et C ;
- Une solarisation généralisée à l'ensemble des bâtiments y compris celui réhabilité ;
- Un traitement paysager renforcé avec une végétalisation des franges et l'incorporation d'ouvrages paysagers de gestion des eaux pluviales favorables au développement de la biodiversité in-situ et une mise en place d'une trame verte et bleue ;
- Une préservation plus importante du nombre d'arbres existants (environ 54%) alors que sur les 2 scénarii précédents, les arbres conservés ne représentaient qu'un ratio de 25 à 30%.

BILAN DES SURFACES = 32 800 m²	
% de Surfaces imperméables	60,15 %
% de Surfaces Espaces verts	28,27 %
% de surfaces perméables *(cheminements piétonniers + parkings Evergreen)*	11,59 % *(Piétonniers + parkings en Evergreen)*
SDP TOTALE = 13 576 m²	
Commerce	1410
Bureaux	1744
Activités /Services	10 422
PARKING = 264 places	
Places en enrobé	80
Places en Evergreen	184
Surfaces de parking réaménagé (en m²)	2400 m²
ARBRES *Pour mémoire : 54 arbres existants*	
Arbres conservés	29
Arbres abattus	25
Arbres plantés	189
TOTAL ARBRES	**218**



Figure 19 : Plan masse du scénario 3

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.3.2.4. Scénario 4

Ce plan masse intègre une évolution sur la destination du bât A. En effet, la partie commerces « Drive » est supprimée libérant ainsi la façade du bâtiment A. En remplacement, est implanté un parking de 13 places accessibles uniquement depuis l'accès existant dédié aux commerces/bureaux.

Une réelle distinction des parkings est proposée. Ainsi, les bâtiments A et B disposent de leurs espaces de stationnement sur leurs abords : parking existant réhabilité / parking arrière du bâtiment B réhabilité et parking installé en façade du bâtiment A.

Afin d'avoir une connexion directe modes doux sur les aménagements prévus sur la Haute Rue, une voie douce de 3 m de large est créée et assure la desserte entre la Haute Rue et le local vélos aménagé en pied du bâtiment réhabilité. Depuis cette voie douce, il est donc aisé de rejoindre en toute sécurité l'ensemble des bâtiments du projet via des cheminements doux sillonnant au sein du site.

D'un point de vue paysager, l'ensemble des arbres existants est conservé portant ainsi à 273 le nombre de sujets conservés et plantés.

BILAN DES SURFACES = 32 800 m²	
% de Surfaces imperméables	59,44 %
% de Surfaces Espaces verts	28,34 %
% de surfaces perméables *(cheminements piétonniers + parkings Evergreen)*	12,23 % *(Piétonniers + parkings en Evergreen)*
SDP TOTALE = 13 493 m²	
Commerce	1418
Bureaux	1744
Activités /Services	10 331
PARKING = 298 places	
Places en enrobé	114
Places en Evergreen	184
Surfaces de parking réaménagé (en m²)	2400 m²
ARBRES *Pour mémoire : 54 arbres existants*	
Arbres conservés	54
Arbres abattus	-
Arbres plantés	219
TOTAL ARBRES	**273**



Figure 20 : Plan masse du scénario 4

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.3.2.5. Scénario 5

Ce plan masse est une combinaison des plans précédents avec l'intégration des premières conclusions de l'étude Faune-Flore-Habitats.

Ainsi, eu égard à la présence d'amphibiens au niveau de la réserve incendie en entrée de site, mais aussi de pieds d'Orchidées (Orchis de Fuchs et Ophrys abeille) sur le site notamment au niveau du parking existant voué à être réhabilité.
C'est pourquoi, ce nouveau scénario intègre le décalage du bâtiment A vers le Nord ceci afin d'éviter les impacts sur les amphibiens.
Ce décalage impacte donc la programmation avec une réduction de la surface plancher dédiée aux commerces ainsi que d'autres aménagements sur le plan masse et notamment le repositionnement du local vélos redimensionné.

Par rapport au scénario précédent, la prise en compte de mesures d'évitement pour la faune et la flore a donc nécessité de repositionner certaines bâtiments et aménagements impliquant l'abattage d'arbres qui avaient été évités précédemment. Ainsi, une vingtaine d'arbres seront abattus, néanmoins, les arbres remarquables restent préservés.
La SP « Commerces » étant revue à la baisse, cela signifie que l'offre en stationnement a légèrement été revue à la baisse. Ainsi, le projet offrira 284 places de stationnement sur la globalité de la zone.
La matérialité des cheminements doux a été retravaillée en fonction de l'intensité des usages : cheminements en enrobé / cheminements semi-perméables.

Enfin, dans le cadre des réflexions menées sur la gestion des eaux pluviales du site, et notamment à l'issue des études de sols, l'infiltration des eaux pluviales a pu être intégrée pour partie sur le projet. Ainsi, les eaux pluviales seront infiltrées, pour partie (pluie centennale ou semestrielle selon le découpage en bassin versant), via les structures réservoirs mises en place sous les parkings perméables et les ouvrages paysagers d'infiltration. Au regard des valeurs de perméabilité mises en évidence sur le site, un rejet au réseau existant à 2l/s/ha viendra compléter l'infiltration. A noter que les ouvrages créés permettront de gérer le volume induit par une pluie centennale tout en intégrant le bassin versant naturel amont intercepté.

BILAN DES SURFACES = 32 800 m²	
% de Surfaces imperméables	59,87 %
% de Surfaces Espaces verts	27,22 %
% de surfaces perméables *(cheminements piétonniers + parkings Evergreen)*	12,91 % *(Piétonniers + parkings en Evergreen)*
SDP TOTALE = 13 335 m²	
Commerce	1263
Bureaux	1744
Activités /Services	10 328
PARKING = 284 places	
Places en enrobé	125
Places en Evergreen	159
Surfaces de parking réaménagé (en m²)	2400 m²
ARBRES *Pour mémoire : 54 arbres existants*	
Arbres conservés	34
Arbres abattus	20
Arbres plantés	183
TOTAL ARBRES	**217**



Figure 21 : Plan masse du scénario 5

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.4. DESCRIPTION DU PROJET ET DE SON PROGRAMME

1.4.1. Objectifs du projet

Le projet permettra de répondre aux besoins du territoire et notamment :

- Reconvertir, densifier et étendre une parcelle vouée d'ores et déjà à l'activité mais en friche depuis une dizaine d'années et bénéficiant d'une bonne accessibilité tous modes ;
- S'appuyer sur l'existant pour proposer un projet répondant aux enjeux de transition énergétique : réutilisation du parking existant avec pose de bornes IRVE et préservation des arbres servant d'ombrière / réhabilitation du bâtiment B (avec un objectif de bâtiment passif) / pose de panneaux photovoltaïques en toitures des bâtiments ;
- Proposer le développement d'un programme mixte regroupant une partie services/commerces/restauration & bureaux et une partie entrepôts associés à des bureaux ;
- Proposer une offre en stationnement adaptée à la programmation tout en proposant des aménagements pour les modes alternatifs (cheminements douces / voie douce connectée à la piste cyclable de la MEL Haute Rue ;
- Proposer une qualité paysagère et architecturale permettant de recomposer une façade urbaine tout en participant au développement de la biodiversité sur le site : haies champêtres et haies brise-vues denses en limite de projet , gestion différenciée et choix d'espèces locales, préservation de 34 arbres / plantation de 183 arbres, proposer de nouvelles ouvertures vers et depuis le tissu urbain existant / remplacement des arbres abattus (ratio de 3 pour 1) / stationnements perméables / pose de nichoirs, passage à faune dans les clôtures.

En conclusion, il s'agit, ici, développer un projet vertueux tant en terme paysager, énergétique, hydraulique, écologique…. répondant aux besoins du territoire.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.4.2. Plan masse du projet global retenu

Suite aux différentes hypothèses étudiées et à l'issue du dossier Cas par Cas qui a été instruit ayant conduit à la décision de soumission à Etude d'impact, de nouvelles investigations écologiques ont été menées sur site par le bureau d'études EKKOIA.

Des éléments mis en évidence lors des inventaires de 2024 n'ont pas été remis en évidence lors de nouvelles investigations menées en 2025 à l'image de l'Ophrys Abeille.
Néanmoins, dans le but d'éviter tout impact sur cette espèce qui a pu ne pas se développer sur le site en 2025, il a été décidé d'éviter totalement ce secteur en supprimant 4 places de stationnement permettant ainsi d'élargir leur espace de vie si celles-ci venaient à se développer à nouveau au droit de cet espace.
Dans ce plan, **la réserve incendie est également préservée dans la continuité du scénario précédent.**
Hormis l'évolution au droit du parking existant, le plan masse proposé ci-contre n'a subi aucune modification.

En complément, des mesures d'accompagnement de projet sur le volet Faune-Flore-Habitats seront mises en place telles que la réalisation des abattages aux périodes adaptées, le suivi écologique des travaux par un écologue (balisage des zones à éviter), éclairage adapté à la faune nocturne (orientation / intensité), choix d'espèces végétales indigènes, gestion différenciée…).

BILAN DES SURFACES = 32 800 m²	
% de Surfaces imperméables	59,87 %
% de Surfaces Espaces verts	27,37 %
% de surfaces perméables *(cheminements piétonniers + parkings Evergreen)*	12,76 % *(Piétonniers + parkings en Evergreen)*
SDP TOTALE = 13 335 m²	
Commerce	1263
Bureaux	1744
Activités	10 328
PARKING = 280 places	
Places en enrobé	125
Places en Evergreen	155
Surfaces de parking réaménagé (en m²)	2400 m²
ARBRES *Pour mémoire : 54 arbres existants*	
Arbres conservés	34
Arbres abattus	20
Arbres plantés	183
TOTAL ARBRES	**217**



Figure 22 : Plan masse du projet retenu

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.4.3. Détail de la programmation envisagée

Le projet a pour but de créer une zone économique mixte regroupant :

- 1 Bâtiment dédié au commerce (bâtiment A) ;
- 1 Bâtiment de bureau et de service « tertiaire » (bâtiment B) ;
- 3 Bâtiments dédiés à l'activité (bâtiments C, D et E).

L'objectif est de respecter et conserver un maximum d'éléments présents sur le site (bâtiment / voiries / stationnements / végétation) tout en créant une zone avec des espaces lisibles, sécurisés et facile à utiliser.

La Surface Plancher totale de 13 335 m² environ se répartit selon la façon suivante :

- 1263 m² dédiés aux commerces ;
- 1744 m² dédiés aux bureaux ;
- Et enfin, 10 328 m² dédiés aux activités et entrepôts.



Figure 23 : Vue aérienne insérée dans son environnement

✓ ***Bâtiment A***

Le bâtiment A est dédié au commerce, il est composé de 4 cellules.
Cellule 1 : D'une surface de 400m², cette cellule est un restaurant qui possède une terrasse au Sud d'environ 200 m².
Cellule 2 : D'une surface de 140m², cette cellule est dédiée au commerce de détail, l'objectif est d'y implanter une boulangerie. Cette cellule possède une terrasse d'environ 55 m² à proximité de la terrasse du restaurant.
Cellule 3 : D'une surface de 258 m², cette cellule est dédiée au commerce de détail.
Cellule 4 : D'une surface de 465m², cette cellule a pour destination du commerce de services de type salle de sport, balnéo … A noter que cette cellule peut potentiellement être divisée en 3 (les accès sont déjà prévus au plan).

La hauteur des façades est de 6,5 m, avec pour objectif d'avoir une hauteur libre de 4,5 m.

✓ ***Bâtiment B : entre réhabilitation et extension***

Le bâtiment B est rénové.
Ce bâtiment est orienté vers une activité tertiaire (bureaux), il est composé de 2 cellules par niveau soit 6 cellules au total. À noter que le Rez-de-chaussée est déclaré en ERP au cas où une crèche ou au cabinet médical souhaite s'y installer. Le bâtiment B est totalement rénové, il est agrandi (côté Ouest) de 106 m² au rez-de-chaussée et de 43m² au premier étage. Ces extensions permettent de créer des terrasses à chaque niveau. À l'Est une structure métallique est construite afin de créer des terrasses complémentaires à chaque niveau.
Les deux étages sont conservés en bureaux et divisés en quatre cellules brutes. Le RDC est divisé en deux cellules de services pour proposer une offre variée dans la continuité de l'offre proposée dans le bâtiment commercial côté.

Tout comme le bâtiment A, ce bâtiment B comporte une toiture plate, la hauteur des façades est aujourd'hui établie à 10,70 m.

✓ ***Bâtiments C, D et E***

Ces trois bâtiments sont destinés à recevoir des cellules d'activités et se composent :

- D'une partie bureau au rez-de-chaussée, d'une mezzanine (au-dessus des bureaux), cette disposition permet une flexibilité pour les futurs utilisateurs (la partie bureau peut devenir un showroom et la mezzanine peut se transformer en bureaux) ;
- D'une partie entrepôt. Des portes sectionnelles et des portillons sont mis en œuvre afin de faciliter les flux des marchandises.

Ces bâtiments peuvent être ainsi divisibles en fonction du besoin des preneurs. Ainsi, chacun des bâtiments pourra être décomposé de la façon suivante :

- Bâtiment C : 4 cellules d'activités ;
- Bâtiment D : 10 cellules d'activités ;
- Bâtiment E : 1 grande cellule d'activité.

L'idée est en effet d'avoir une mixité d'offre avec différentes tailles de cellules.
Tout comme les bâtiments A&B, ces trois bâtiments seront réalisés avec une toiture plate, la hauteur des façades sera de 8 m, avec pour objectif d'avoir une hauteur libre de 6 m.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.5. LES PRINCIPES DE DESSERTE VIAIRE DU PROJET

1.5.1. Les principes de desserte viaire

La desserte viaire de l'opération se fera uniquement depuis la Haute Rue en deux points d'accès viaires.

L'accès viaire se fera donc en deux points :

- Un premier accès en Entrée/Sortie permettant l'accès au parking existant assurant ainsi la desserte des parkings dédiés aux bâtiments A et B (Commerce / Bureaux et Tertiaire). Cet accès existe déjà et sera donc réaménagé dans le cadre des travaux d'aménagement du site. D'une emprise de 5 à 5,5 m, cette voie sera pour partie en sens unique puis, pour l'autre en double sens ;

- Une seconde Entrée/Sortie dédiée à la desserte de la partie Activités (bât. C, D et E) viendra se connecter sur la Haute Rue. Cet accès est créé en lieu et place de l'actuel accès au champ. La voie de 6 m sera en double-sens en entrée de site puis passera en sens unique afin de sécuriser les déplacements tous modes. En effet, cette voie sera utilisée à la fois par les VL mais aussi par des PL. La configuration du site et la répartition des stationnements en pied de chacun des bâtiments permettra de limiter les traversées de piétons et ainsi de sécuriser l'ensemble des déplacements.

Les voies d'accès seront réalisées en enrobés.

Les aménagements seront conformes aux normes PMR.



Figure 24 : Identification des accès viaires au site et des sens de circulation

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.5.2. Les liaisons douces

La zone de projet sera desservie par tout un ensemble de liaisons douces créées à l'intérieur du projet ceci afin de sécuriser les déplacements des modes doux depuis les aménagements existants vers les divers bâtiments.

On distingue donc :

- **La voie pénétrante** créée entre le bâtiment B et la piste cyclable qui sera réalisée par la MEL au droit de la Haute Rue. Cette voie, d'une emprise de 3 m assurera ainsi la desserte entre la Haute Rue et le local vélo aménagé devant le bâtiment rénové (bât. B). Cette voie sera réalisée en enrobés rouge ceci afin d'apporter une meilleure lisibilité dans la continuité des déplacements des modes doux ;

- **Les autres circulations douces** créées au sein du projet permettront une distribution des flux vers les différents bâtiments mais également entre les bâtiments et les différents espaces de stationnement. Implantées majoritairement à distance des voies de circulation, c'est-à-dire généralement en pied de bâtiments tout en préservant une bande verte, ces liaisons douces auront des emprises de 1,50 m de large minimum assurant ainsi le déplacement aisé de tous les usagers du site. Les traversées piétonnes seront minimisées afin d'éviter toute source de conflits entre les usagers (VL / PL / modes doux). Ces liaisons douces seront réalisées soit en béton balayé (au niveau des entrées des cellules) soit en sol stabilisé (connexions entre les bâtiments).

Le choix des matériaux des cheminements doux s'est effectué en fonction de l'usage et de l'ambiance attendue de chacun des tronçons.

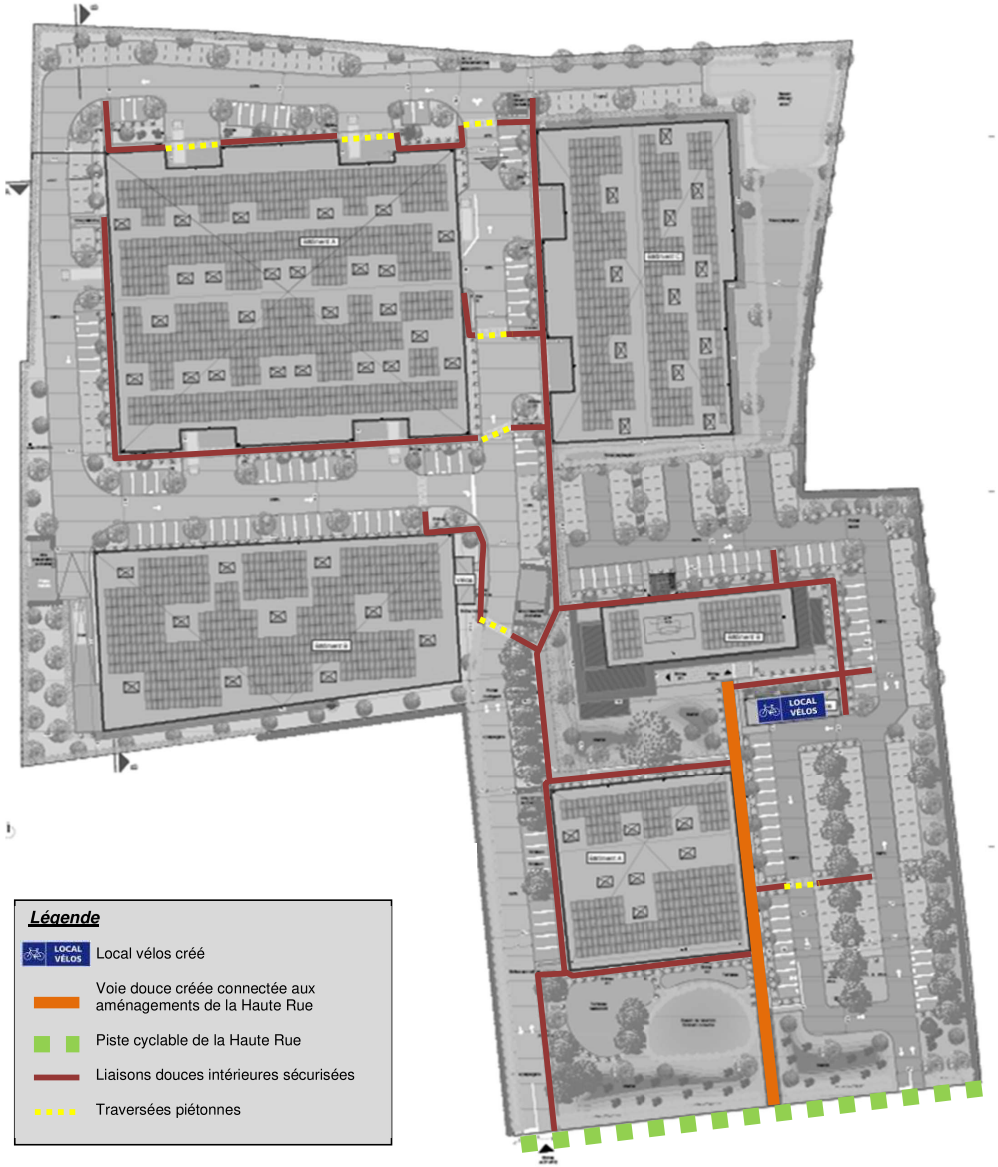


Figure 25 : Cheminements doux créés au droit du site

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.5.3. Le stationnement

Le stationnement de l'ensemble du site sera géré dans le respect du règlement du PLU3 en vigueur. À noter que le site s'inscrit en secteur S4.

En fonction de la destination des différents bâtiments, l'offre en stationnement VL varie.
La réglementation du PLU exige :

- 1 place pour 40 m² de SDP de commerces de détail, d'artisanat, de restauration ou d'activités de services ;
- 1 place pour 50 m² de SDP de bureaux
- Des surfaces suffisantes pour le stationnement des véhicules de livraison et de service et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs pour les entrepôts.

	Bât. A	Bât. B	Bât. C	Bât. D	Bât. E
Nombre de places de stationnement VL réglementaires	29	29	25	25	25

Le projet compte, ainsi, **284 places de stationnement** réparties en :

- **100 places au droit du parking existant rénové** comprenant 4 places PMR ;
- **Un parking de 49 places** venant prendre place à l'arrière du bât. B de bureaux, dédié uniquement aux usagers du bât. B (fermeture par barrière levante) ;
- **10 places de stationnement en accompagnement de la voirie** de desserte de la zone d'activités. Ainsi, 8 places sont dédiées au stationnement du personnel des commerces et 2 places sont dédiées aux livraisons (véhicules type camionnette) ;
- Et, **125 places créées sur le pourtour des différents bâtiments d'activités C, D et E**. 3 places sont à destination des PMR et se situent à proximité des entrées des bâtiments.

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. Au total, ce sont donc **2 bornes de recharge électrique seront installées au droit du parking rénové. De plus, pour les bâtiments C, D et E, deux places par cellule seront pré-équipées pour la pose de borne de recharge électrique.**

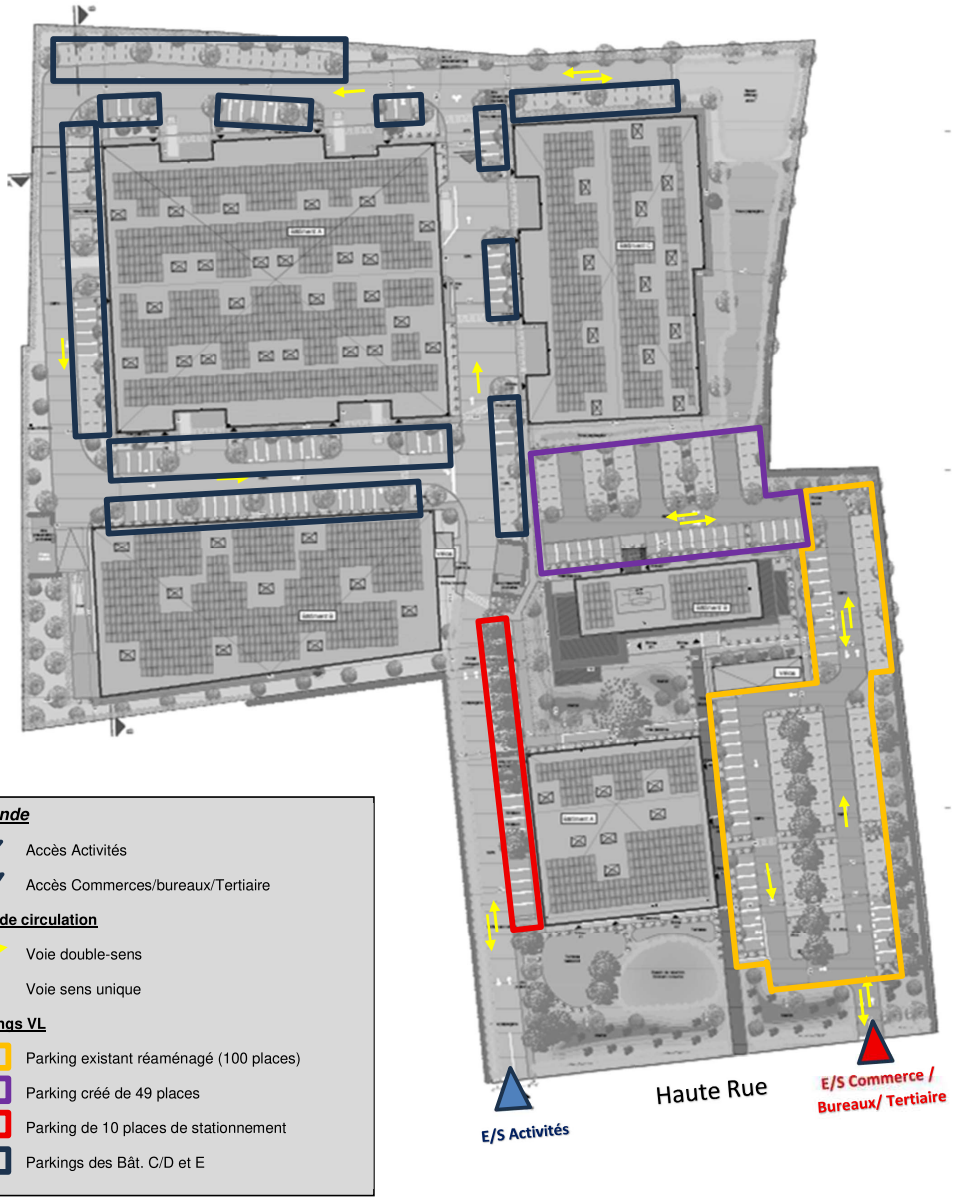


Figure 26 : Localisation des différents espaces de stationnement VL

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Le PLU impose la création pour les deux roues de 1.50 m² pour 100 m² de SDP pour la partie Bureaux et locaux accueillant du public soit :

- 15 emplacements pour le bâtiment B ;
- 13 emplacements pour les bâtiments B/C et D ;
- 41 emplacements pour les locaux et bureaux accueillant du public (bât. A) répondant ainsi aux besoins des employés, clients et usagers. Pour 10 des emplacements de vélos, au moins un emplacement de 3 m² sera créé pour accueillir 1 vélo cargo. Les systèmes d'attache à vélo sont ancrés au sol et accessibles à tous. L'espace de stationnement est couvert et facile d'accès. Il sera également équipé de prises électriques.

Dans le cadre du projet, il sera créé un unique local vélos positionné devant le bâtiment rénové, d'une surface de 110 m². Ce local vélo sera directement connecté à la piste cyclable prochainement réalisée par la MEL sur la Haute Rue, et ceci via la voie douce intérieure créée entre le local vélos et la piste de la Haute Rue. Afin d'avoir une parfaite lisibilité pour les 2 roues, la même matérialité (voie en enrobé rouge) sera mise en place sur cette voie douce intérieure.

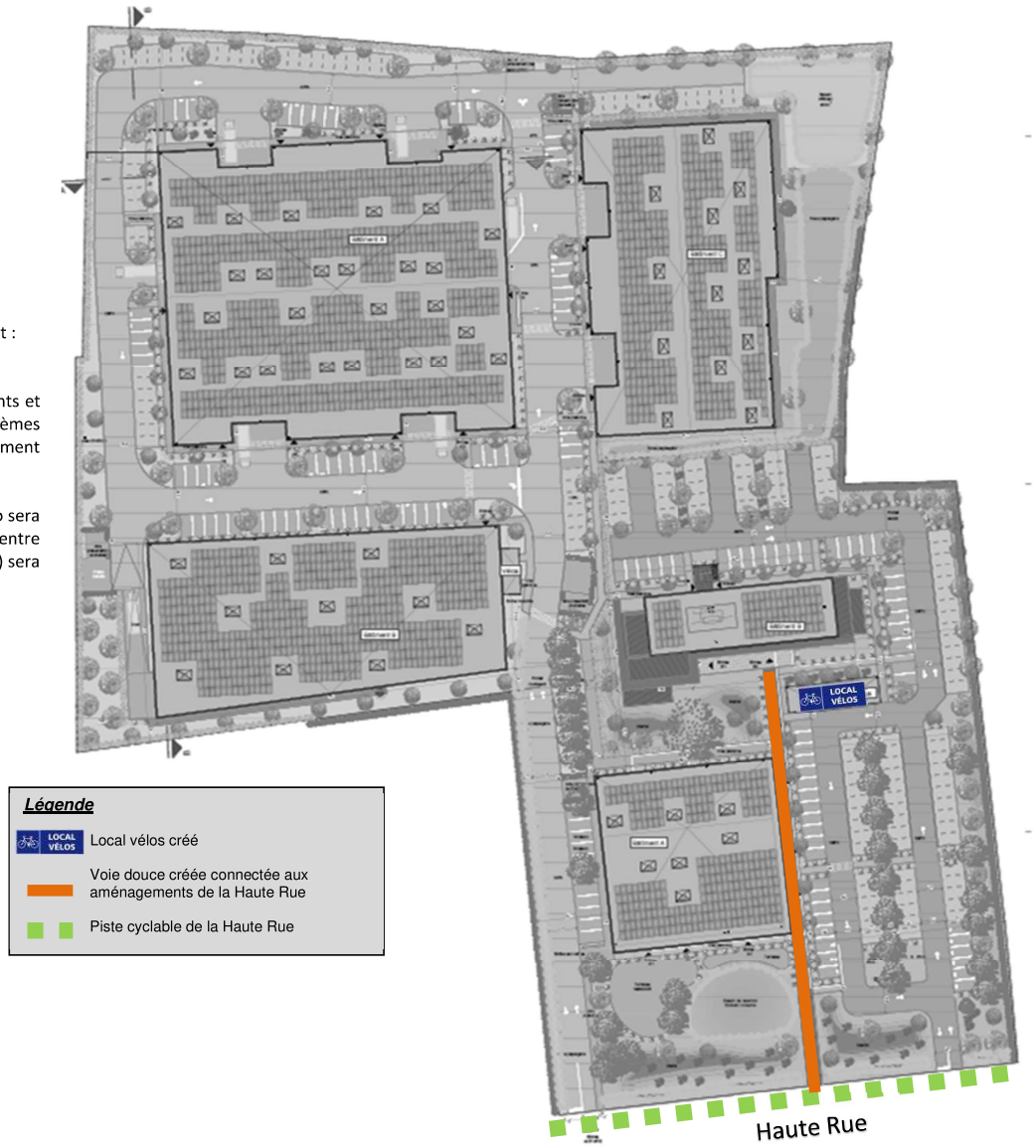


Figure 27 : Identification des aménagements 2 roues

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.6. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

1.6.1. Les ambitions du projet paysager

La perception depuis l'espace public de la qualification « verte » du site est ainsi améliorée par rapport à l'existant. La disposition du volume met en valeur une perméabilité visuelle importante depuis la rue vers le cœur d'ilot planté au travers d'une ouverture au centre de la composition.

Le projet est particulièrement attentif à la valorisation des espaces libres avec pour objectif de respecter le contexte actuel en conservant l'esprit actuel du site.

Les points importants du projet sont :

- Limiter l'emprise au sol des constructions ;
- Conserver un maximum d'éléments présents sur le site (bâtiment, voiries, stationnements, bassin, végétation) ;
- Traiter au maximum les eaux pluviales sur le site ;
- Maximiser les surfaces perméables ;
- Végétaliser au mieux les espaces libres du projet.

Il convient de rappeler le contexte dans lequel le projet vient s'inscrire : 54 Arbres répertoriés dont 8 doivent être abattus de par leur état de santé défaillant /1 bassin artificiel en entrée de site (réserve incendie) / 245 ml de haies constatés. En effet, il ne s'agit pas de faire table rase des sujets existants au droit de la parcelle actuelle mais de proposer un parti paysager permettant de mettre en valeur l'existant.

Ainsi, dans le cadre du projet, les principes d'aménagement paysagers suivants seront mis en place :

- 34 Arbres existants seront conservés ;
- 183 Arbres seront plantés, ils compenseront les arbres abattus avec un ratio de 3 arbres plantés pour un arbre abattu ;
- 200 ml de haies seront conservés ;
- 1 150 ml de haies seront plantés ;
- 1 bassin conservé et valorisé par les aménagements de terrasses et plantations autour ;
- 1200 m² de noues et de bassin d'infiltration seront créés.

Ainsi, **les espaces verts du projet représenteront une surface de 8 977 m² (soit plus de 27% de l'emprise du projet) quand le PLU3 impose un minimum de 15% d'espaces verts.** Ainsi, le projet sera vertueux sur cet aspect en proposant une trame verte qualitative comparativement aux aménagements existants.

Un accent a donc été mis sur la qualité paysagère du projet afin de permettre son intégration parfaite dans l'environnement immédiat. **La trame verte créée au droit du projet pourra prendre appui sur la trame verte d'ores et déjà présente sur site**. Les massifs paysagés suggérant des jeux de couleur et odeur étalés sur l'année. L'ensemble est dominé par des arbres issus de notre patrimoine régional. Ainsi, différents univers composent ce projet. Il y a les massifs qui agrémentent les parkings, les massifs au niveau des circulations piétonnes qui jouent d'une palette végétale noble. Les massifs aquatiques viennent joindre utile et agréable de par leur fonction de filtres et leur pouvoir paysager. La prairie est quant à elle, un refuge à insectes, elle demande peu d'entretien et offre un mélange champêtre coloré et agréable. Elle peut être traversée par des chemins tondus en fonction des intérêts. L'ensemble du projet est contenu par des haies arbustives permettant d'assurer un refuge aux oiseaux. Un projet dans l'ère du temps ou le gazon tondu laisse place à une prairie fleurie avec une fauche par an.



Figure 28 : Plan masse du projet avec éléments paysagers

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Plus en détail, toutes ces mesures qui participeront à une meilleure intégration du projet, sont localisées sur le plan ci-contre, ceci afin de pouvoir les visualiser et les localiser plus précisément :

- La création de prairies fleuries de 8000 m² favorables au développement de la biodiversité (zone refuge pour les insectes et donc favorables à la pollinisation). Cet espace fera l'objet d'entretien minimisé (1 fauche par an) avec néanmoins quelques passages tondus pour dessiner les massifs ;

- La préservation de 34 arbres et la plantation de 183 arbres afin de respecter le ratio de 3 arbres plantés pour un arbre abattu fixé dans l'OAP CAERS du PLU3 de la MEL ;

- La préservation de 200ml de haies existantes et la plantation de 1150 ml de haies complémentaires aux essences variées mais locales ;

- La limitation des hauteurs avec une distanciation de l'implantation par rapport aux limites avec les zones agricoles et naturelles (15 m) permettant de libérer des emprises afin de végétaliser densément les franges paysagères (haies brises-vues + arbres) du projet et permettant de dissimuler les bâtiments ;

- Végétaliser les espaces de parking en proposant des parkings perméables (type pavés joints gazon ou Evergreen) / végétaliser les abords des cheminements doux aux matérialités diverses en fonction de l'usage ;

- Renforcement de la trame bleue du secteur par la création d'ouvrages paysagers assurant le tamponnement des eaux pluviales du projet à l'image des noues et bassin. Des aménagements paysagers viendront compléter la valeur ajoutée de ces ouvrages hydrauliques en travaillant en pentes douces favorables aux batraciens / en proposant une frise aquatique diversifiée (Iris / Cornouiller nain/ Saules / Astilbe…) …

- La préservation du bassin sis en entrée de site utilisé par les crapauds.

L'ensemble de ces aménagements apportera un sentiment de fraîcheur et d'abaissement de la température lors de fortes chaleurs.

Le parti paysager étant étroitement lié au volet écologique, l'ensemble des mesures énoncées dans le cadre du volet écologique participera à mettre en valeur le projet et la traduction paysagère des enjeux écologiques :

- Le respect des préconisations et mesures du rapport écologique et de l'étude phytosanitaire ;
- Installation de gîtes et de nichoirs ainsi que la récupération des copeaux issus de l'abattage pour former de nouveaux gîtes pour la faune locale / réalisation de passage petite faune dans les pieds de clôture afin de permettre le déplacement des hérissons par exemple.
- Enfin, l'éclairage des différents espaces sera adapté en fonction de l'usage : préservation de la trame noire / éclairage à LED's orienté vers le sol avec adaptation de l'intensité et température régulé par des détecteurs de présence.

D'un point de vue entretien, il sera mis en place autant que possible **la gestion différenciée également favorable au développement de la biodiversité et à la réduction des entretiens motorisés**.

Aux pages suivantes, les différents principes paysagers retenus sont détaillés.

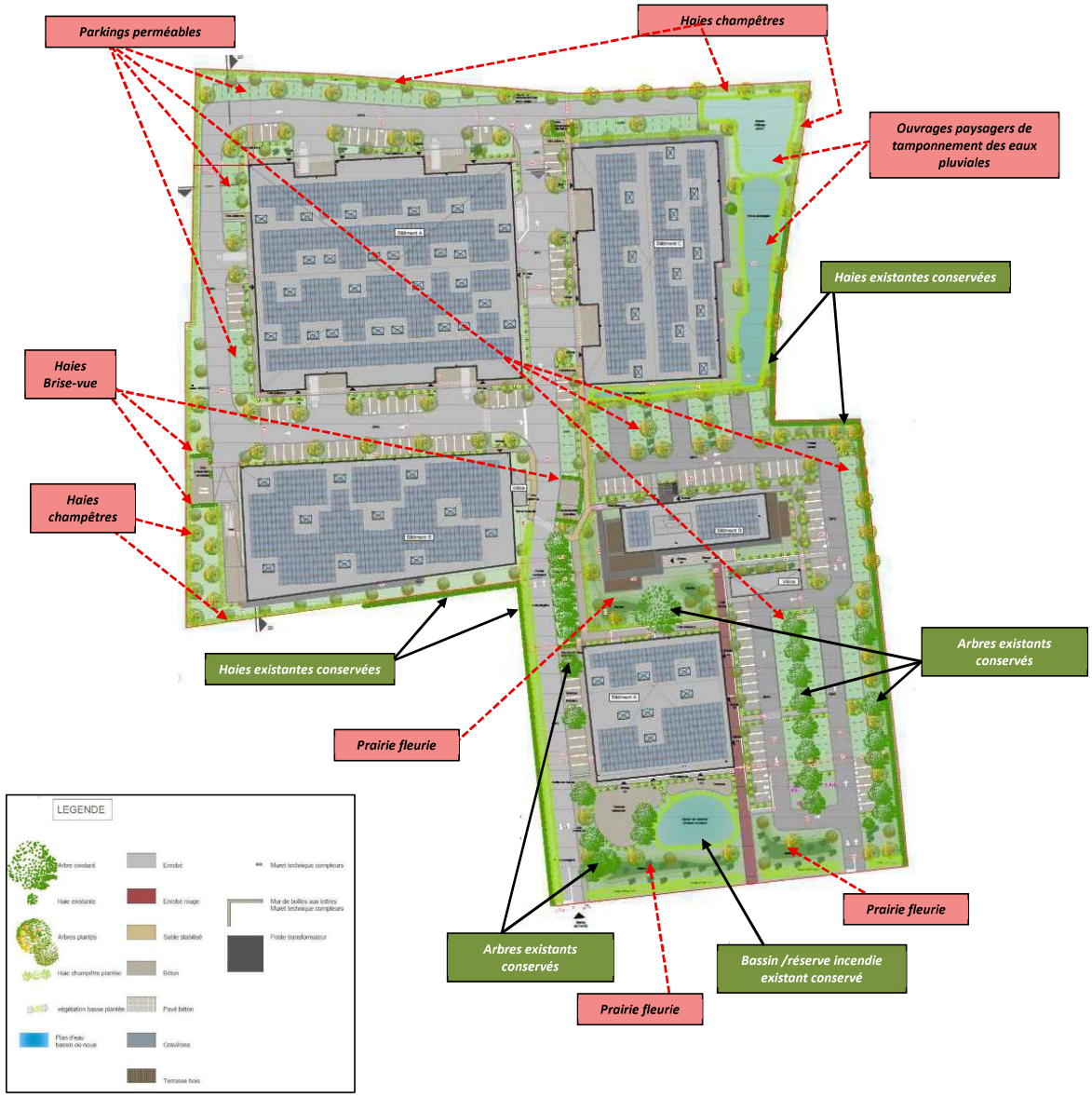


Figure 29 : Plan masse du projet avec éléments paysagers

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.6.2. Les arbres plantés

Les arbres sélectionnés pour ce projet auront le pouvoir d'inscrire les bâtiments dans le paysage, mais aussi de participer au drainage des eaux pluviales sur les voiries et de créer des plages d'ombre agréable. Ils ont été choisis en fonction de leurs caractéristiques et permettront d'apporter une palette colorée tout au long de l'année. Ils viendront compléter la trame existante conservée et notamment les arbres remarquables identifiés sur le site à l'image du Cèdre de l'Atlas / du Cerisier / du Hêtre commun ou encore des platanes présents au droit du parking existant.
Ainsi, ce sont 183 arbres qui seront plantés dans le cadre du projet venant renforcer la trame existante. Sur les 54 arbres recensés, 34 arbres seront préservés et pour ceux abattus, un ratio de 3 arbres plantés pour un arbre abattu sera respecté *(ceci en conformité avec l'OAP CAERS en vigueur dans le cadre du PLU de la MEL).*




Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
L'Alnus glutinosa est un arbre assez grand à feuillage caduc aux feuilles luisantes. Cet aulne noir fleurit en mars et avril aux chatons rougeâtres et aime un endroit ensoleillé dans un sol humide mais aéré et bien drainé. Cet arbre est très vivace, résiste au vent, supporte le revêtement et la pollution atmosphérique et convient également à l'exploitation de taillis.




Catalpa
Catalpa bignonoides est un arbre caduc de grandeur moyenne à large couronne, joli sujet solitaire.




Charme fastigié (Carpinus betulus fastigiata)
Carpinus betulus 'Fastigiata' est un assez grand arbre à feuilles caduques. Ce charme a une bonne valeur paysagère. La couronne est en forme de colonne, pyramidale. Magnifique solitaire pour un endroit au soleil ou à mi-ombre.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Gleditzia sunburst

Gleditsia triacanthos 'Sunburst' est un arbre à feuilles caduques de taille moyenne. Ce gleditisia a une forme de croissance droite forte, large pyramidale avec une couronne translucide et une écorce gris noir. Les fleurs vert-jaune discrètes sont suivies de longues gousses brun foncé pouvant atteindre 45 cm de long. La gleditisia peut être plantée dans des jardins, des parcs et des espaces verts publics de taille moyenne à grande, et elle résiste au vent.








Pinus pinea

Le pinus pinea tolère bien le vent maritime Cette Plante solitaire, coupe-vent, jardin petit, environnement urbain, plante maritime, il est très bien résistant au froid. Pas nécessaire de tailler, tolère un peu d'élagage.

Prunus eminens

Cet arbre fleurit blanc, petites fleurs blanches simples. Floraison Avril et son feuillage aux couleurs automnales orange. Il attire des papillons, abeilles et insectes. Il est employé dans les petits jardins, parcs, espaces verts publiques, rues étroites. Les élagages ne sont pas nécessaires, croissance naturelle en forme de boule.





PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf




Pyrus calleryana Chanticleer

Pyrus calleryana 'Chanticleer', poirier d'ornement, caduc. Poirier d'ornement moyen-haut (jusqu'à 12m de haut), étroit, pyramidal avec une inflorescence étonnamment abondante. Il pousse bien dans tous les sols. Il aime les endroits ensoleillés et n'a pas ou peu besoin d'être taillé. Les feuilles sont larges, elliptiques à presque rondes, d'un vert brillant et se colorent magnifiquement en automne. Ce poirier décoratif est tolérant aux vents marins et peut être utilisé dans les jardins, les parcs, les ronds-points, les plantations de rue, les zones urbaines et en espalier.




Saule blanc (Salix alba)

Le salix alba, aussi appelé saule blanc, est un arbre de taille moyenne, typique pour la région. Il se sent le plus à l'aise dans un sol humide, mouillé, souvent appliqué le long de ruisseaux, fossés et sur les berges. Bon brise-vent et joli en solitaire. Arbre qui s'ancre excellemment au sol. Aime toutes les sortes de sol suffisamment humide, est bien vivace, tolère le vent.





Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)

Tilia cordata, tilleul à petites feuilles de taille moyenne pouvant atteindre une hauteur de 20 mètres et une envergure de 15 mètres. Tilia cordata fleurit en juin - juillet. Les corymbes jaunes érigés, doucement parfumés attirent les abeilles. Après la floraison apparaissent de petits fruits ronds à ailette. Le Tilia cordata aime un endroit ensoleillé et pousse bien dans chaque sol, supporte la pollution atmosphérique.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.6.3. Les massifs des parkings et des circulations douces




Ces massifs plantés sur les terrepleins du parking et le long des circulations douces permettent de donner un jeu de couleur et odeur étalés sur l'année.

Gaura
Gaura lindheimeri est une plante vivace. Cette belle plante a de jolies fleurs blanches ressemblant à des papillons. Gaura lindheimeri se développe bien dans tout sol, la pollution atmosphérique et n'est pas sujette aux parasites ou aux maladies.

Lavandes




Perovskia
Feuilles gris-vert, parfumé qui attire des papillons abeilles.



Potentilla abbotswood
Arbuste aux formes dense qui attire les abeilles. Elle tolère assez bien le vent et nécessite peu d'entretien.






Prunus laurocerasus Ottoluyken

Romarin (Rosmarinus officinalis)




Rosier type Iceberg



PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf




Stipa
Stipa tenuifolia, appelé "cheveux d'anges", est une graminée particulièrement élégante, à touffe compacte et inflorescence élégante. La Stipa tenuifolia aime un endroit en plein soleil et un sol bien drainé et moyennement fertile. Elle supporte également bien la sécheresse, est bien tolérant à la pollution atmosphérique.




Ceratostigma
Cerastostigma willmottianum, arbuste aux fleurs bleu clair durant les mois d'été et l'automne. Il se plait en plein soleil ou à la mi-ombre. Il résiste aux nuisibles et aux maladies.




Choisya
Choisya ternata, aussi appelé oranger du Mexique, est un arbuste persistant, aux fleurs blanches odorantes au mois de mai et parfois encore une fois en automne. En froissant quelque peu les feuilles, celles-ci dégageront une forte odeur d'agrumes. Le choysia aime un endroit en plein soleil ou à l'ombre légère.




Cistus



Convolvulus
Convolvulus cneorum est un petit arbuste ornemental. Cet arbuste est à feuilles persistantes. De juin à septembre, des fleurs blanches au cœur jaune ornent les belles feuilles gris argenté et poilues. Le convolvulus peut supporter des conditions sèches.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf



Erigeron
Erigeron 'karvinskianus' est une plante vivace à feuilles caduques qui forme un tapis. Les fleurs en forme d'aster sont décoratives, blanches, roses, violettes et fleurissent de juin à août. Tolérante à la sécheresse et aussi au vent, elle est généralement aussi bien résistante aux maladies.





Gaura





Verbena bonariensis
Verbena bonariensis, ou verveine de Buenos Aires, est une vivace feuillage caduc. La verveine de Buenos Aires fleurit de juillet à la fin septembre. Verbena bonariensis aime un endroit en plein soleil et un sol bien drainé moyennement fertile. La plante est relativement vivace et tolérante quant à la sécheresse, supporte bien le vent et la pollution atmosphérique, attire pleinement les papillons, abeilles et autres insectes.

1.6.4. La frise aquatique favorable au développement de la biodiversité au droit des espaces de tamponnement paysagers des eaux pluviales

Ces frises participent au drainage des eaux pluviales. Composées de plantes locales, ces bandes joignent utile et agréable de par le jeu de couleurs et hauteurs étalé sur l'année.

Astible
Astilbe Japonica 'Deutschland' est une plante vivace à feuilles caduques, de forme buissonnante. En juin et juillet, cet astilbe fleurit abondamment avec des panicules de fleurs dressées, blanches à blanc ivoire, qui, à maturité, vont s'affaisser légèrement. Cet hybride de Japonica préfère une position semi-ombragée à l'ombre. Il se comporte bien dans tout sol perméable, pas trop sec, il est rustique, attire les abeilles et les papillons, il est assez tolérant à la pollution atmosphérique mais résistant moyennement au vent marin.





PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf




Cornouiller nain (Cornus canadensis)
Cornus canadensis est un cornouiller nain à feuillage caduc, couvre-sol. Ce cornouiller rampant fleurit de mai à juillet en de petites fleurs vert-blanc, Cornus canadensis aime un endroit en pénombre et préfère un sol frais, acide et humide, et est très vivace.

Iris







Saule nain (Salix Purpurea Nana gracilis)
Saule nain aux feuilles bleu-vert sur la face supérieure, plus claires sur la face inférieure. Attire des papillons abeilles et insectes et supporte le bord de mer et le vent maritime



Saule rampant (Salix repens)
Salix repens, aussi appelé saule rampant, est un petit arbuste, à feuillage caduc vert-gris sur le dessus et blanc-argenté sur le dessous. Le saule rampant fleurit en avril aux chatons mâles jaune ovales ou aux chatons femelles blanc-vert. Il aime un endroit en plein soleil ou en pénombre et un sol suffisamment humide. Salix repens supporte très bien la taille, le vent et la pollution atmosphérique et les feuilles virent au jaune en automne. Il est depuis des décennies l'un des saules les plus souvent plantés.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.6.5. Les haies Champêtres aménagées en périphérie et à l'intérieur du site et la haie brise-vue

Pour donner l'intimité au site, une haie champêtre de 411 ml sera aménagée en périphérie complétée par 230 ml à l'intérieur du site. Elle sera composée de plantes locales aux pouvoirs défensifs et paysagers de par leurs feuillages et floraisons abondantes.







Cornouiller blanc (Cornus alba)
Cornus alba est un cornouiller provenant de Sibérie. C'est un arbuste caduc qui atteint 2 mètres, il est connu grâce à ses branches rouge vif et ses feuilles colorées en automne. Cornus alba aime une exposition au soleil ou à la mi-ombre il est très résistant au froid. Et peut-être taillé au printemps. Il est souvent totalement retaillé pour la repousse de ses branches mais peut aussi être taillé de 1/3 jusqu'à 1/4 si l'on veut voir ses fleurs et ses baies.



Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Cornus sanguinea ou cornouiller rouge est originaire de toute l'Europe. C'est un arbuste caduc moyen possédant de belles branches et rameaux rouges. Il fleurit de mai à juin abondamment avec des fleurs blanches. Il se plait dans tous les sols et toutes les expositions, il est tolérant à la pollution atmosphérique et donc bien adapté pour le milieu urbain.



Aubépine (Crataegus)
Crataegus monogyna ou aubépine monogyne peut atteindre une hauteur de 6 à 9 mètres. Feuillage caduc, floraison généreuse odorante blanche au printemps, relativement résistant au vent. Aime un endroit ensoleillé, mais aussi en pénombre et pousse bien dans presque chaque type de sol. Fortement apprécié par grand nombre d'oiseaux.







Argousier (Hippophae rhamnoides)
Hippophae rhamnoides est un arbuste à feuilles caduques avec des feuilles vertes argentées longues sur des rameaux épineux. De mars à mai, des fleurs discrètes et parfumées, ensuite de nombreuses baies orange particulièrement riches en vitamines E et C et utiles. L'argousier, aime les sols sablonneux pauvres en nutriments et peut supporter des conditions de sol aussi bien sèches qu'humides. Il est rustique, attire les abeilles et les papillons et peut également se maintenir dans un environnement urbain.







Prunus ceracifera nigra
Prunus aux Fleurs rose clair qui fleurit sur le bois nu en Avril, aux fleurs odorantes. Ses feuilles sont violettes. Il est apprécié des chenilles, des papillons, des mythes et les abeilles. Il supporte assez bien le vent.



Spirée (spiraea vanhouttei)
Spiraea vanhouttei est un arbrisseau de taille moyenne, à feuillage caduc et à floraison précoce. Cette spirée fleurit généreusement d'avril à mai aux petites fleurs blanches. Cette spirée aime un endroit ensoleillé à légèrement ombragé dans un sol bien drainé, froid et humide. Cette plante est très vivace, supporte relativement bien le vent et la pollution atmosphérique en est immunisée contre les maladies et les parasites.

PC 059437 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf




Afin d'isoler l'entrée de la zone d'activité par rapport aux terrasses, les aires de présentation des poubelles par rapport aux circulations et les postes transformateurs, des haies brise-vue seront mises en place sur 110 ml, les plantations seront un mix troène et miscanthus qui mélangent graphisme et opacité afin de dissimuler ces espaces.

Troène (Ligustrum ovalifolium)
Ligustrum ovalifolium est un grand arbuste semi persistant qui fleurit en fleurs blanches à ivoires odorantes et paniculées, suivies en automne par de petites baies bleu-noir dont les oiseaux sont gourmands. Ligustrum ovalifolium aime un endroit en plein soleil ou en pénombre et se contente de tout sol pas trop mouillé, bien drainé. Une ou deux tailles par an est à conseiller pour les haies. La plante attire les abeilles et les papillons, supporte bien le vent et est tolérante quant à la pollution atmosphérique.

1.6.6. La prairie fleurie participant au développement de la biodiversité

D'une emprise de 8000 m² environ, la prairie sera une véritable zone refuge pour les insectes, elle viendra, ainsi, donner un habitat coloré et champêtre par la mise en place d'une composition pour les saisons printemps/été qui attirera les abeilles notamment.

Cet espace peut être dessiné par des chemins paysagés tondus épisodiquement qui desservent différents espaces. Ces prairies peuvent être agrémentées d'hôtels à insectes qui invitent à la curiosité… Des gîtes artificiels doivent être conçus et installés suivant des règles propres à chaque espèce animale.

Différents types de mélanges permettent de créer des tapis bas ou des massifs plus hauts, aux couleurs changeantes, et participent à l'épanouissement des oiseaux et des insectes. Une tonte régulière dessine un chemin ou le bord du massif. Des prairies riches en espèces végétales améliorent la qualité de la pollinisation à proximité, grâce à une plus grande abondance et une plus grande diversité des insectes pollinisateurs.



PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.7. LES PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Afin de proposer une insertion du projet dans son environnement proche mais également plus lointain, des principes architecturaux ont été définis et sont détaillés ci-dessous.

1.7.1. Implantation, organisation, composition et volumétrie du projet

Le projet s'organise autour de 5 bâtiments et se décompose en deux secteurs. Ainsi, les bâtiments A et B réhabilité, accessibles depuis l'accès et le parking existant s'installeront en premier plan du projet, eu égard à la vocation future de ceux-ci destinés à accueillir des commerces et bureaux. Largement végétalisés sur leurs abords, ils joueront un rôle de masque pour le bâtiment C d'activités venant s'implanter en arrière-plan. Les bâtiments D et E, quant à eux, viendront s'installer en second plan du tissu urbanisé existant. Accessibles depuis la voie à créer pour la desserte de ces 3 bâtiments d'activités, ils seront donc implantés à distance de la Haute Rue et le parti paysager retenu permettra de découvrir peu à peu cette nouvelle zone d'activités lorsque l'usager pénétrera au sein du site.

Ainsi, l'ensemble des constructions s'implantera en retrait de la voirie, ménageant ainsi un accompagnement végétalisé le long de la Haute Rue, le bâtiment A étant le bâtiment installé au plus proche de la voie publique.



Figure 30 : Vues sur la façade Sud du bâtiment A

Des espaces végétalisés sont aménagés en front du bâtiment A ainsi qu'en accompagnement de la voie douce principale reliant la Haute Rue au local vélos / bâtiment B réhabilité. De même, les différents espaces de parkings aménagés autour des bâtiments A et B seront largement végétalisés assurant ainsi une transition et une insertion qualitative. À noter que les bâtiments A et B s'inscrivent dans un cadre verdoyant tels des bâtiments posés dans la végétation.

La perception depuis l'espace public de la qualification « verte » du site est ainsi améliorée par rapport à l'existant. La disposition du volume met en valeur une perméabilité visuelle importante depuis la rue vers le bâtiment B réhabilité.
Le jeu de hauteurs permet d'alléger la composition générale vue depuis l'espace public tout en proposant de généreuses terrasses aux usagers.

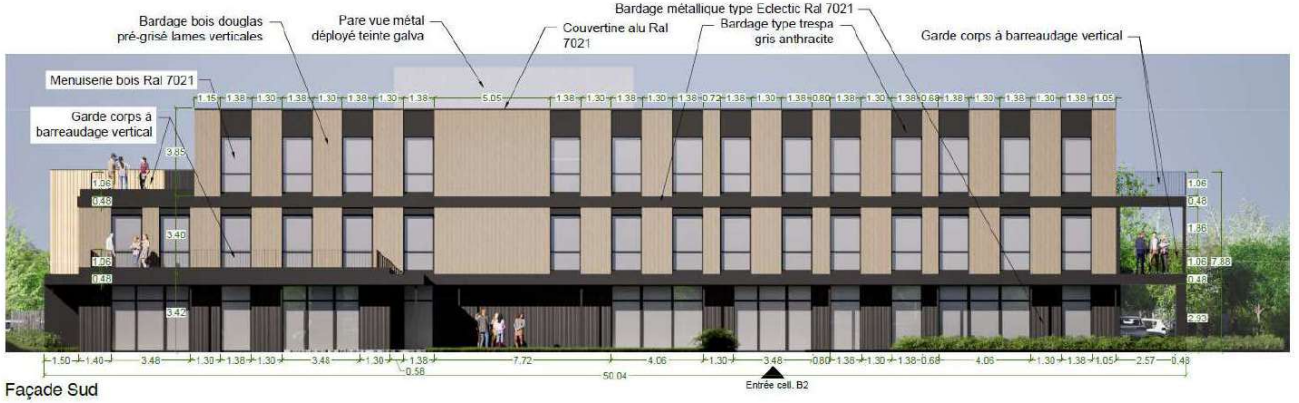


Figure 31 : Vues sur la façade Sud du bâtiment B réhabilité

Les hauteurs des bâtiments sont travaillées de manière à créer un projet harmonieux inséré au sein de son environnement. Ainsi, toutes les constructions seront réalisées avec des toitures « plates » par conséquent la hauteur absolue des constructions est égale à la hauteur des façades. La hauteur de la construction la plus haute du projet est inférieur à 13 m. La hauteur des façades du bâtiment A est de 6,50 m avec pour objectif d'avoir une hauteur sous poutre de 4,50 m. La bâtiment B (immeuble rénové) a une hauteur absolue de 10,70 m. Pour les bâtiments C, D et E, la hauteur des façades est de 8.00 m, avec pour objectif d'avoir une hauteur libre de 6,00 m.

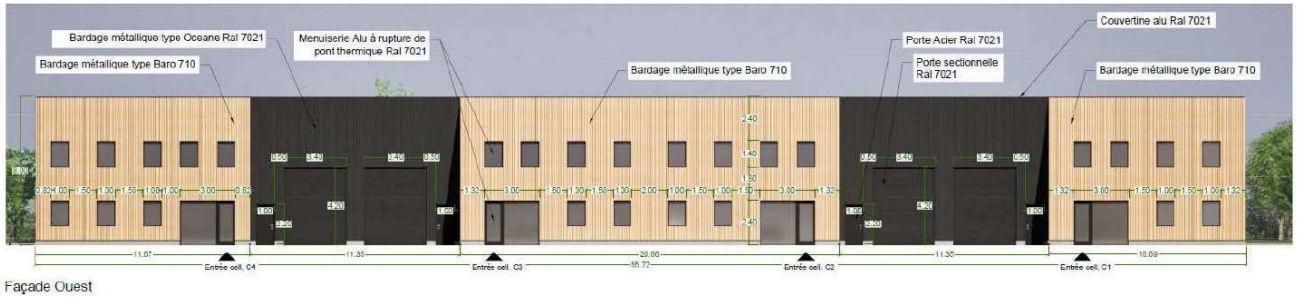


Figure 32 : Vues sur la façade principale des bâtiments C, D et E

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf



Figure 33 : Vue sur le bâtiment A depuis la voie douce créée



Figure 34 : Vues sur le bâtiment B réhabilité

1.7.2. Matériaux et couleurs du projet

Différents matériaux seront utilisés pour l'ensemble des constructions (y compris rénovation) à savoir :

- Le métal (constructions et rénovation) : bardage métallique (double peaux) pour les constructions neuves ;
- Le bois (commerce et rénovation) : Bardage bois type douglas ;
- Le béton (constructions) : Les plinthes périphériques des bâtiments neufs seront en béton brut (hauteur environ 20cm)
- Le panneau de façade type TRESPA (rénovation), ces panneaux viennent habiller les nez des terrasses, les casquettes et les impostes des ouvertures ;
- Les couvertines de tous les bâtiments sont en acier RAL 7021 ;
- L'étanchéité de l'ensemble des constructions permet la pose de panneaux photovoltaïque et sont de couleur gris clair.

1.7.3. Traitement des façades

Affichant une volonté de fortes performances thermique et environnementale, le projet présente des façades en adéquation avec les préceptes nécessaires à leur obtention.

Les ouvertures sont mesurées pour limiter les déperditions thermiques ainsi que l'inconfort d'été tout en présentant une belle ouverture sur l'extérieur.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Le bâtiment A est en structure métallique, revêtu principalement d'un bardage métallique. Le volume est creusé au niveau des entrées, cette extrusion permet de marquer les accès aux cellules tout en créant une protection contre le soleil et la pluie. La partie creusée est en revêtue d'un bardage bois :

- Bardage métallique de type Eclectic 7.35.50 de chez Arcelor Mittal correspondant à un bardage avec une variété de formes, avec une profondeur d'onde de 50mm. Ce choix permettra d'animer le bâtiment avec un jeu d'ombre et lumière variable suivant la position du soleil (RAL : 7021).
- Bardage bois de type douglas pré grisé, pose verticale type faux claire voie.
- Une plinthe béton d'une hauteur de 20 cm vient habiller les pieds de bardages.
- Les menuiseries sont en aluminium, laquées Ral 7021.



Figure 35 : Vue sur la façade Sud du bâtiment A avec identification de la matérialité

Le bâtiment B (tertiaire) sera rénové, composé d'une structure béton de type poteau / poutre, le volume est réisolé par l'extérieur. Les matériaux mis en place seront les suivants :

- Le rez-de-chaussée est habillé d'un bardage métallique (dito le bardage du bâtiment A).
- Les étages sont habillés d'un bardage bois dito le bâtiment A.
- Une casquette est créée au rez-de-chaussée, elle vient couronner les deux façades principales du bâtiment. Une structure rapportée à l'Est permettant de créer des terrasses à chaque niveau.
  Ces éléments ainsi que les impostes des ouvertures sont en panneaux de type TRESPA (RAL 7021)
- Les menuiseries sont en aluminium, laquées Ral 7021.
- Les gardes cops des terrasses aux étage sont en barreaudage vertical composé de fers plats et d'une lisse haute également en fer plat. (RAL 7021)

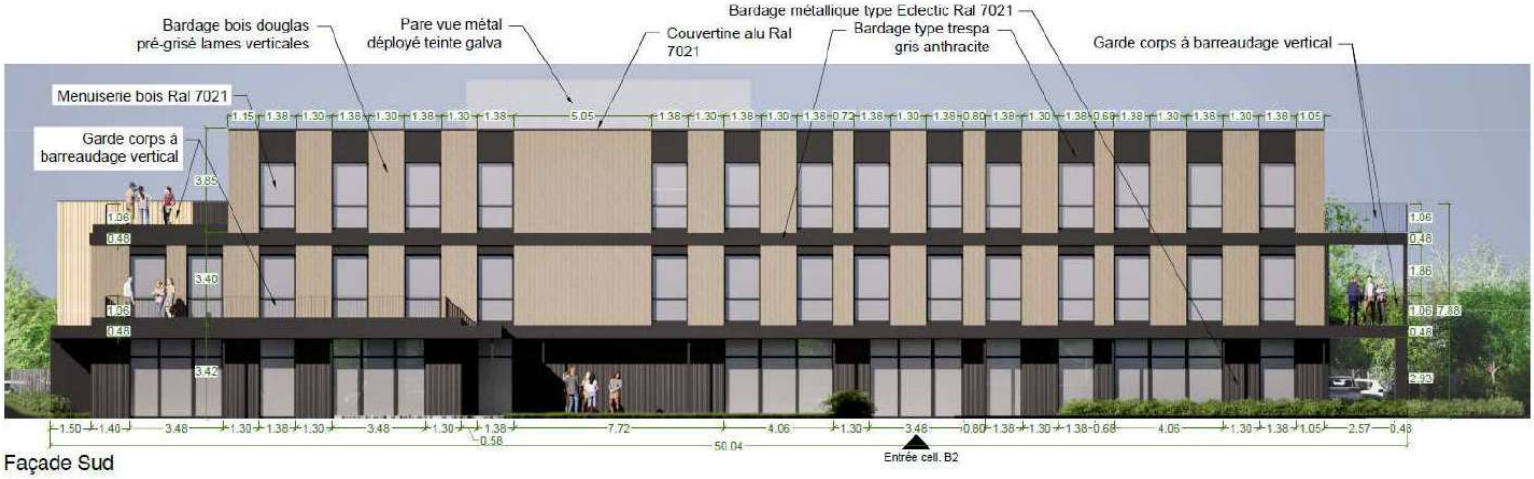


Figure 36 : Vue sur la façade Sud du bâtiment B avec identification de la matérialité

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Les bâtiments d'activités C, D et E sont construits en structure métallique, ils sont revêtus de 2 types de bardage métallique :

- Bardage métallique au niveau des bureaux et des mezzanines : Mise en œuvre d'un bardage de type Atelier 3S model BARO 710 colorigrami. Il s'agit d'un bardage imitation bois avec une pose à claire voie. Le bardage est posé verticalement.
- Bardage métallique sur les parties dédiées aux entrepôts est un bardage de type Oceane 5.200.50 de chez Arcelor Mittal.

Étant donné que les voiries du site font le tour des bâtiments, ce choix de bardage permet par sa forme triangulaire de percevoir un aspect différent en fonction des orientations. Il crée un jeu d'ombre, de mi-ombre et de lumière avec des contrastes intéressants.

- Une plinthe béton d'une hauteur de 20cm vient habiller les pieds de bardages.
- Les menuiseries sont en aluminium, laquées RAL 7021.

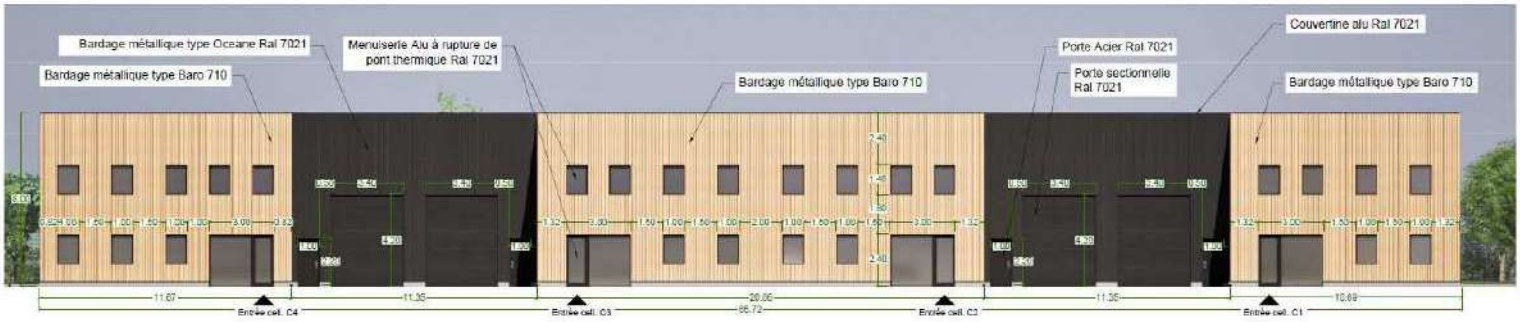


Figure 37 : Vue sur la façade principale des bâtiments C, D et E avec identification de la matérialité

Les éléments techniques et constructions annexes tels que postes transformateurs et local vélos sont présents sur le site.
Concernant la dimension des postes transformateurs dépend de l'étude de la part de ENEDIS à l'issue du permis de construire. La couleur des postes sera de la même teinte que les principaux bardages métalliques soit le RAL 7021.
(À noter que la dernière génération de poste transformateur à une hauteur d'environ 1.50 m, ce qui les rend facile à dissimuler, les emprises des postes transformateurs dessinées sur le plan sont surdimensionnées (5 mètres par 5 mètres), dans les faits leur dimension sera plutôt de 2,50 m par 2,80 m.)

Le local vélos est construit avec une structure métallique, il est surmonté d'une toiture plate et fermé par un barreaudage vertical du même aspect que les garde-corps du bâtiment tertiaire. Le barreaudage est composé de fers plats posés verticalement, ce choix permet de jouer sur la transparence et l'opacité de bâtiment en fonction de notre position.
Vue de face, la construction est presque transparente et donne une impression de légèreté. Vue en perspective, la construction est opaque et donne l'impression d'un cube plein.



Figure 38 : Vues sur le local vélos

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.7.4. Traitement des limites du terrain par rapport aux voiries publiques et aux voisins

✓ *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Conformément au PLU en vigueur et en l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci.
Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit :

- *Sur les constructions présente sur l'unité foncière du projet ;*
- *Sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines ;*
- *Observer un retrait d'au moins 5 mètres.*

Sur le projet, la construction la plus proche de l'emprise publique correspond au bâtiment A (commerce), cette construction est visible depuis la Haute Rue afin de mettre en valeur les enseignes qui occupent le bâtiment.
Son recul par rapport à l'emprise publique est de 32,80 m et 42,50 m par rapport à l'axe de la voie (Haute Rue).
L'espace libéré est traité en espace vert avec notamment la préservation du bassin (réserve incendie), la préservation d'arbres identifiés sur le site permettant de proposer un projet qualitatif en façade sur rue. Des espaces de prairies fleuries viendront agrémenter cet espace planté.

✓ *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Conformément au PLU en vigueur, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les distances comptées horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L=H/2).
Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10m si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
En zone UE ou AUCa, tout point d'une construction doit être à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à la ou aux limites de zones AUD, A, N, NZ, NP et NE.

Dans le cadre du projet, l'implantation des différentes constructions permet de respecter les volontés de mise à distance de nouvelles constructions par rapport aux différents zonages identifiés en limites séparatives.

- Bâtiment A : Ce bâtiment est situé à 15 mètres de la limite la plus proche (limite Ouest), la zone (PLU) au niveau de cette limite est classée UE => Distance minimum autorisée = 5 mètres ;

- Bâtiment C : Ce bâtiment est situé aux points les plus défavorables à 15 mètres des limites les plus proches (limite Est et limite Nord), les zones (PLU) au niveau de ces limites sont classées A et NP => Distance minimum autorisée = 15 mètres ;

- Bâtiment D : Ce bâtiment est situé aux points les plus défavorables à 15 mètres des limites les plus proches (limite Ouest et limite Nord), la zone (PLU) au niveau de ces limites est classée A => Distance minimum autorisée = 15 mètres ;

- Bâtiment E : Ce bâtiment est situé aux points les plus défavorables à 15 mètres de la limite Ouest la plus proche et 5 mètres de la limite Sud la plus proche, les zones (PLU) au niveau de ces limites sont classées A et UE => Distance minimum autorisé / zone UE = 5 mètres ou L=H/2 (H/2 = 4m) ET distance minimum autorisée / zone A = 15 mètres.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf



Figure 39 : Insertion du projet dans son environnement (vue aérienne avec Haute Rue en premier plan)



Figure 40 : Insertion du projet dans son environnement (insertion depuis frange Nord du projet)

✓ *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Conformément au PLU en vigueur, deux constructions non contigües doivent toujours être ménagées une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolements et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.
La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.

Toutes les distances entre les constructions sont supérieures à 4 mètres ou L=H/2. La distance la plus courte entre deux constructions dans le projet est de 7,66 mètres (entre le local Vélos et la casquette du bâtiment B).

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.7.5. Clôtures et portail d'accès

La zone « commerce – tertiaire » n'est pas clôturée, le but est de permettre aux utilisateurs d'accéder aux bornes de recharge de véhicules électrique 24h/24 et 7j/7.
Le fait de ne pas clôturer cet espace permet d'ouvrir la partie commerce sur l'espace public sans mettre de barrière physique et visuelle. Cela permet également une gestion plus facile entre les activités restaurant / commerces / bureaux.
Seul le parking des bureaux (à l'arrière) est fermé par une barrière levante (parking privé).

La zone « activité » sera clôturée avec la mise en place d'un portail en retrait par rapport à la rue (au niveau du bâtiment E). La clôture aura une hauteur de 1,50m entre la zone Activité et la zone Commerce/Tertiaire, avec des portillons d'accès au niveau des voies douces. Les clôtures auront une hauteur de 2 m sur la périphérie du site.
Toutes les clôtures sont doublées par des haies (de type haies champêtres).
Toutes les clôtures et portail sont de couleur noire.

Un portail sera mis en œuvre au niveau de l'accès à la zone d'activité (au niveau du bâtiment E). Il s'agira d'un portail coulissant d'une hauteur de 2m, à barreaudage vertical et de couleur noire.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.8. LES PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT

Le réseau sera de type séparatif à l'intérieur de l'opération avec rejet direct des eaux usées et tamponnement des eaux pluviales avant infiltration et rejet à débit limité de l'excédent non infiltrable.

Pour rappel, les réseaux existants appartenant à la MEL sont :

- Un réseau Eaux Usées ⌀200mm Haute Rue.

À noter qu'en limite Est de projet est présent un réseau pluvial ⌀500mm.
Enfin, des fossés sont existants Haute Rue ainsi qu'au Nord de la zone de projet.

1.8.1. Eaux usées

La zone de projet se situe en zonage d'assainissement collectif avec présence de réseaux gravitaires Haute Rue.
Les eaux usées du projet seront collectées dans un réseau gravitaire Ø200 mm à créer sous les futures voiries de distribution de l'opération qui permettra d'acheminer les effluents jusqu'à une station de refoulement privative positionnée en partie Nord du projet (correspondant au point bas) afin de les refouler vers le réseau eaux usées ⌀200 mm existant Haute Rue.

À terme, l'ensemble des eaux usées de l'opération sera acheminé vers la Station d'Épuration de Radinghem-en-Weppes d'une capacité de 1700 Equivalents-Habitants en vue de leur traitement avant rejet au milieu naturel rejoignant à terme la Lys.

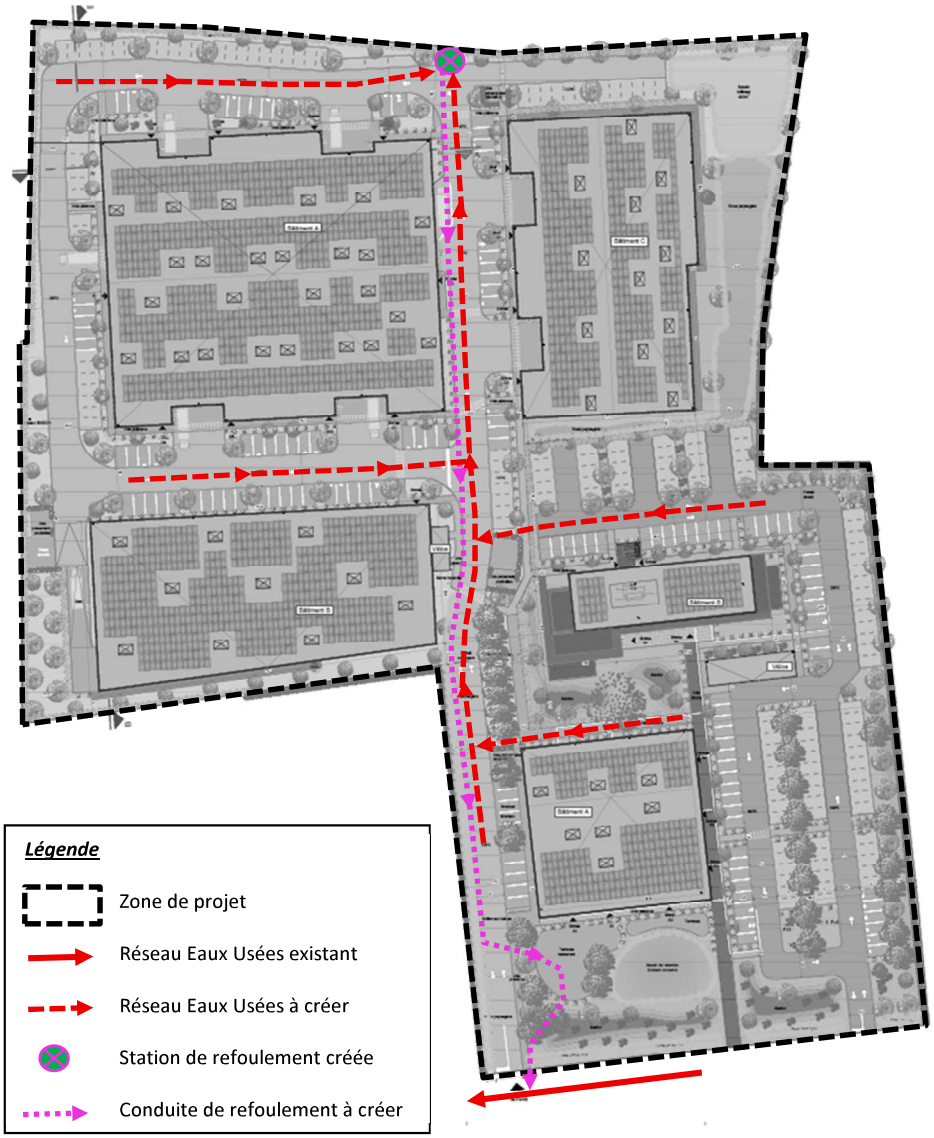


Figure 41 : Principes de gestion des Eaux usées

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.8.2. Eaux pluviales

À noter que le S.D.A.G.E. Artois-Picardie préconise l'infiltration des eaux pluviales. De plus, conformément aux prescriptions du PLU3.1, le rejet au milieu naturel doit être privilégié. L'infiltration doit être la première solution analysée, sous réserve de la hauteur de la nappe et d'une perméabilité suffisante rendant cette technique réalisable.
En cas d'impossibilité d'infiltration, pour des raisons techniques ou administratives, le rejet dans le réseau Eaux Pluviales Ø500 mm existant (ancien fossé) sera autorisé.

✓ *Contexte hydrogéologique*

La société Compétence Géotechnique Nord est intervenue en juillet 2024 sur site pour effectuer une mission G2AVP incluant :

- la pose de 2 piézomètres ;
- et, la réalisation de 5 essais de perméabilité à la fosse de type MATSUO.

Cette étude est jointe en Annexe 3.

Les piézomètres ont fait l'objet d'un suivi de mai 2024 à juillet 2025. Les niveaux d'eau relevés varient de 0,73 à 3,96 m de profondeur au droit de PZ41 et de 1,01 à 1,95 m de profondeur au droit de PZ42 *(Cf. Suivi piézométrique en Annexe 3).*
C'est pourquoi, les hypothèses suivantes ont été prises afin de déterminer les principes de gestion des eaux pluviales :

- Profondeur des ouvrages d'infiltration à 0,50m de profondeur environ par rapport au terrain naturel, permettant d'avoir une garde complémentaire de 0,20 m minimum par rapport au niveau des plus hautes eaux relevés ;
- Éloignement des ouvrages d'infiltration à 5 mètres minimum des bâtiments (demande du bureau d'étude de sol, aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles) ;
- En dessous de 0,50 m de profondeur par rapport au terrain naturel, les ouvrages seront étanchés pour éviter de drainer la nappe.

Les résultats des essais de perméabilité donnent, au sein des horizons superficiels (limons et argiles limoneuses entre 0.30m et 0.80m de profondeur), des valeurs hétérogènes comprises entre $8.6.10^{-9}$ m/s pour un essai (M36), 1.7 à 6.10-6 m/s pour 3 essais (M37 / M38 / M40) et $1.7.10^{-5}$ m/s pour un dernier essai (M39).

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

✓ *Contexte topographique*

Au regard de l'analyse du plan topographique réalisé per le cabinet DH géomètres, l'on constate que l'altimétrie du site oscille peu entre 31.37 m (partie déjà artificialisé) et 28,88 m (extrémité Nord-Est du projet).
Le point bas du site s'inscrit donc en partie Nord-Ouest de la zone de projet.
À noter que les anciens Bâtiments du Crédit Mutuel s'installent majoritairement entre les altitudes 30.60 m et 31,07 m. Enfin, il convient de préciser que le projet intercepte un bassin versant naturel amont de 1 042 m² sur la partie Ouest.

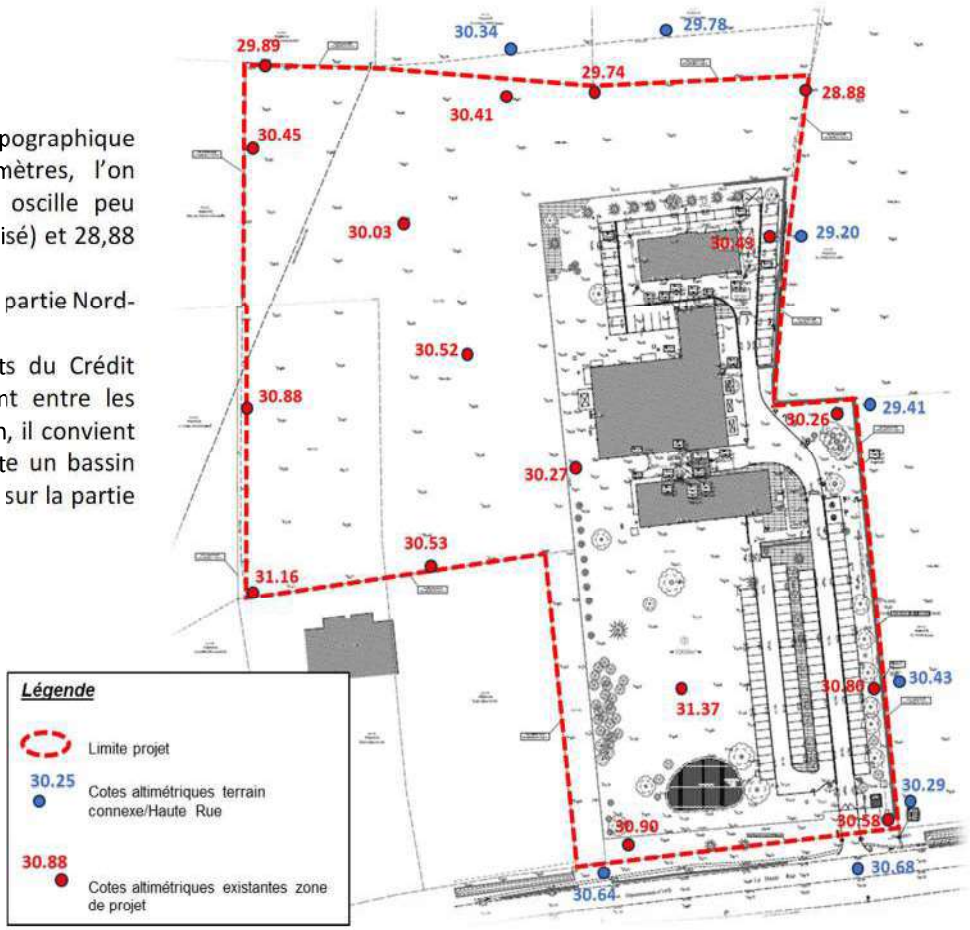


Figure 42 : Contexte topographique local
Source : Levé topographique réalisé par Cabinet DH géomètres

Notre étude est donc réalisée en privilégiant l'infiltration. Néanmoins, afin de tenir compte de la pente du terrain et du contexte hydrogéologique présentés précédemment, l'opération sera découpée en deux bassins versants noté BV1 (1,11 ha), lui-même décomposé en BV1a (0,72 ha) et BV1b (0,39 ha) et BV2 (2.17 ha) comme repris sur la figure ci-dessous :

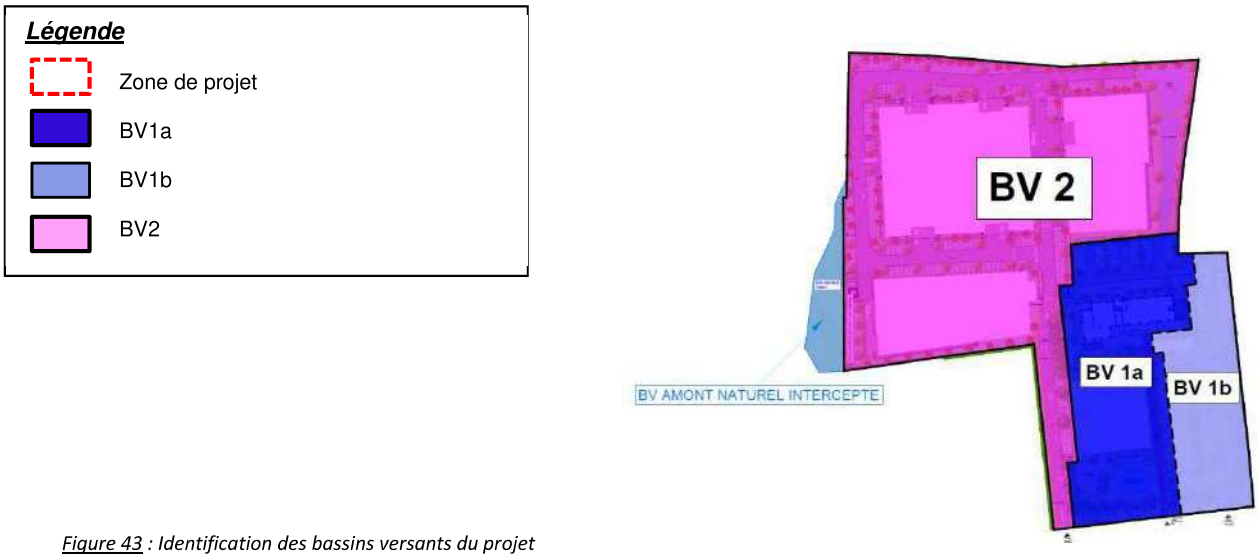


Figure 43 : Identification des bassins versants du projet

À noter que le BV2 inclut également la surface du bassin versant naturel amont intercepté d'une surface de 1042 m² installé en limite Ouest de projet.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Ainsi, au regard de ce découpage du projet en 2 bassins versants, les valeurs de perméabilité prises en compte sont donc les suivantes :

- Pour BV1 : $2.6.10^{-6}$ m/s (correspondant à la valeur la plus faible entre les 2 essais M39 et M40, essais situés dans le bassin BV1) ;
- Pour BV2 : $1.7.10^{-6}$ m/s (correspondant à la valeur de l'essai M38 situé au niveau du bassin d'infiltration au point bas).

<u>En conclusion</u>, l'opération prévoit le tamponnement de la pluie centennale et l'infiltration systématique des eaux pluviales du projet pour les pluies d'occurrence :

- Annuelle pour les eaux pluviales issues du sous-bassin versant BV1a ;
- Centennale pour les eaux pluviales issues du sous-bassin versant BV1b ;
- Semestrielle pour les eaux pluviales issues du bassin versant BV2.

Au-delà de la pluie annuelle pour le sous-bassin versant BV1a et au-delà de la pluie semestrielle pour le BV2, l'excédent non infiltrable sera géré par rejet à débit régulé à 2 l/s/ha au réseau pluvial existant Ø500mm qui borde la partie Est du terrain.

<u>Principes de gestion des eaux pluviales</u>

Au regard des caractéristiques des terrains du projet présentées précédemment, l'infiltration des eaux pluviales du projet est pour partie envisageable sur le site :

- **BV1a** : l'ensemble des eaux pluviales de ce bassin versant (eaux issues voiries /parkings et des bâtiments) sera collecté, puis tamponné avant infiltration partielle d'une pluie d'occurrence annuelle puis rejet à débit limité d'un volume induit par une pluie centennale au réseau pluvial ⌀500mm existant en limite Est.
  <u>Pour la gestion de la pluie annuelle par infiltration</u>
  Les eaux pluviales issues des bâtiments seront collectées par des réseaux EP ainsi que par des bassins enterrés étanches mis en place à proximité des bâtiments avant de rejoindre, via la pose d'un drain en fond d'ouvrage, la structure drainante d'infiltration mise en place sous parking (en partie Nord).
  Les eaux pluviales issues des voiries seront collectées par des réseaux EP à créer assurant l'acheminement des eaux vers les bassins enterrés étanches assurant une partie du stockage avant infiltration via la structure drainante mise en place sous parking (en partie Nord). En ce qui concerne les eaux issues des places de stationnement perméables, il convient de préciser que celles-ci rejoindront soit les bassins enterrés étanches avant d'être infiltrées au niveau de la structure drainante mise en place sous parking soit directement la structure drainante afin d'être infiltrées.
  <u>Pour la gestion de la pluie centennale</u>
  Au-delà du PHE infiltration, les eaux pluviales issues de la structure drainante surverseront vers les réseaux EP créés acheminant les eaux dans les bassins enterrés type SAUL assurant le stockage complémentaire induit par la pluie centennale. Ainsi, les réseaux ⌀600 mm assureront également une partie du stockage avant rejet à débit limité à 2l/s/ha au réseau EP ⌀500mm existant en limite Est de la zone de projet. L'ensemble fonctionnera en vase-communicant.

- **BV1b** : l'ensemble des eaux pluviales de ce bassin versant (eaux issues des voiries /parkings et du local vélo) sera collecté, puis tamponné avant infiltration de la pluie centennale via les parkings perméables aménagés en structure drainante (0,45 m moyen / 33% de vide).

- **BV2** : l'ensemble des eaux pluviales de ce bassin versant (eaux issues voiries /parkings et des bâtiments) sera collecté, puis tamponné avant infiltration partielle d'une pluie d'occurrence semestrielle puis rejet à débit limité d'un volume induit par une pluie centennale au réseau pluvial ⌀500mm existant en limite Est.
  <u>Pour la gestion de la pluie semestrielle par infiltration</u>
  Les eaux pluviales issues des bâtiments et des voiries rejoindront des réseaux EP avant de rejoindre, le bassin de tamponnement et d'infiltration créé en partie Nord-Est du projet.
  En ce qui concerne les eaux pluviales issues des places de stationnement perméables, il convient de préciser que celles-ci rejoindront soit :
  - directement la structure drainante créée sous la poche de parking installée au Nord-Ouest afin d'être infiltrées ;
  - les réseaux EP posés sous voirie et/ou les bassins enterrés étanches les acheminant vers le bassin de tamponnement et d'infiltration.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Pour la gestion de la pluie centennale

Au-delà du PHE infiltration (29,70 m), les eaux pluviales issues de la structure drainante surverseront vers les réseaux EP créés acheminant les eaux dans les bassins enterrés type SAUL assurant une partie du stockage complémentaire induit par la pluie centennale. Les réseaux ⌀600 et 800 mm assureront également une partie du stockage avant rejet à débit limité à 2l/s/ha au réseau EP ⌀500mm existant en limite Est de la zone de projet. Enfin, le complément de volume centennal sera assuré dans le bassin de tamponnement avec un PHE100ans égal à 30,00 m. L'ensemble des ouvrages fonctionnera en vase-communicant.

À noter que ce bassin versant gère également les eaux pluviales issues du bassin versant naturel amont intercepté. Ainsi, les eaux issues de ce BVN rejoignent une noue d'interception créé en limite Ouest de projet permettant d'acheminer ces eaux dans le réseau EP créé à l'intérieur du projet.

Bassins versants et sous-bassins versants	*Surface totale (m²)*	*Débit d'infiltration (l/s)*	*Volume géré par infiltration (m³)*	*Volume 100 ans (m³)*	*Répartition des volumes stockés dans les ouvrages créés*
BV1a	7177	0,51 l/s	**115** *(pluie annuelle)*	**338**	50 m³ dans les structures drainantes sous parking perméables + 21 m³ en surdimensionnement de tuyaux + 267 m³ en bassins type SAUL
BV1b	3953	2,2 l/s	**131** *(pluie centennale)*	**131**	131 m³ dans les structures réservoir sous parking perméables
BV2 + BVN	22741	1,29 l/s	**351** *(pluie semestrielle)*	**1 248**	465 m³ dans le bassin paysager + 64 m³ dans les structures drainante sous parking perméables + 577 m³ dans les bassins enterrés sous parking étanches (SAUL) + 150 m³ en surdimensionnement de tuyaux ⌀600 et ⌀800 mm

Tableau 3a : Détermination des volumes de tamponnement par bassin versant et synthèse de fonctionnement et des ouvrages créés

- *Caractéristiques des ouvrages*

Les ouvrages de tamponnement et d'infiltration créés auront les caractéristiques suivantes :

Bassins Versants	*Noues ou bassins de tamponnement*	*Bassins enterrés type SAUL*	*Structure drainante sous parkings perméables*	*Surdimensionnement de tuyaux*
BV1a	-	Surface = 565 m² Hauteur = 0,50 m Indice de vide = 95% Volume tamponné = 268 m³-	Surface infiltration = 300 m² Hauteur = 0,50 m Cote Fond = 29,50 m Indice de vide = 33% Volume tamponné = 50 m³-	75 ml de ⌀600 mm Volume stocké = 21 m³
BV1b	-	-	Surface infiltration = 850 m² Hauteur = 0,50 m environ Indice de vide = 33 % Volume tamponné = 140 m³-	-
BV2	Surface infiltration = 460 m² Talus = 3/2 Cote Fond = 28,70 m à 29,70 m Cote PHE infiltration (6 mois) = 29,70 m Volume infiltration (6 mois) = 288 m³ Cote PHE 100 ans = 30,00 m Volume 100 ans = 465 m³	Surface = 670 m² Hauteur d'eau = 1 m Indice de vide = 95% Volume 100 ans = 577 m³- Volume utile = 636 m³	Surface infiltration = 300 m² Hauteur d'eau = 0,65 m Cote Fond = 29,50 m Indice de vide = 33 % Volume infiltration = 64 m³-	**300 ml de ⌀800 mm** Volume stocké = 65 m³ + **130 ml de ⌀600 mm** Volume stocké = 84 m³

Tableau 3b: Caractéristiques des ouvrages de tamponnement

À noter que le présent dossier fait l'objet de l'établissement d'un dossier au titre de la loi sur l'eau notamment pour la rubrique 2.1.5.0. relative au rejet au milieu naturel. Ce dossier est déclaratif et est déposé en parallèle du dépôt du permis de construire pour instruction par les services de la DDTM Police de l'Eau.

- *Gestion de la pollution chronique et accidentelle*

Afin de pallier à d'éventuelles pollutions, différentes techniques seront mises en place, à savoir :

- La mise en place de techniques alternatives de type bassin/ noues paysagères mais aussi des parkings perméables sur le projet permettra de réaliser un abattement naturel de plus de 50 % des M.E.S..
- La mise en place d'une vanne d'isolement en amont des rejets au réseau pluvial existant en limite Est.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

De plus, pour les secteurs où l'infiltration est mise en place, l'infiltration des eaux pluviales s'effectuera au-dessus du niveau des plus hautes eaux en zone non saturée par les eaux de nappe. La distance théorique de plusieurs mètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux permet une auto épuration complémentaire des eaux. En effet, les mécanismes physique, chimique et biologique vont permettre de piéger les substances polluantes pendant la percolation des eaux dans la zone non saturée.
Tout incident pouvant entraîner une altération du milieu environnemental devra être rapporté au service de la police des eaux dans les délais les plus brefs. Il convient de mettre en œuvre tous les dispositifs nécessaires pour éviter que la pollution accidentelle n'aille souiller les milieux naturels et ne perturbe la qualité des eaux.
En cas d'accident avec déversement de polluant, le produit, grâce à l'imperméabilité des voiries va être intégralement acheminé vers les ouvrages de transit et de stockage. Ainsi piégée, la pollution devra être extraite et traitée comme il se doit hors du site. Les ouvrages souillés seront nettoyés et remis en état d'origine. En cas d'incident, les vannes d'isolement mises en place en amont du rejet au réseau seront fermées permettant de contenir la pollution au droit du site et ainsi procéder à une extraction et une remise en état des ouvrages créés dans le cadre du projet.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.9. RÉSEAUX ET ÉNERGIES

Les réseaux seront posés dans une tranchée commune et les raccordements se feront sur les réseaux existants présents Haute Rue.

1.9.1. Adduction d'eau potable et défense incendie

Pour rappel, un réseau d'eau potable ⌀ 225 mm (NOREADE) existe Haute Rue.

On note la présence d'un hydrant aux abords de la zone de projet délivrant un débit de 140 m^3/h sous 1 bar *(mesure en mai 2017).*

Les conduites d'alimentation en eau potable seront posées conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Un réseau sera créé à l'intérieur du projet pour assurer l'alimentation de l'ensemble des bâtiments.

La défense incendie sera assurée par la pose d'u hydrant complémentaire. Il sera positionné au centre du projet entre le bâtiment B et le bâtiment E.

1.9.2. Électricité

Il convient de préciser qu'une ligne électrique surplombe une partie du site, elle est située à l'angle Nord-Ouest. Sachant que le bâtiment D d'une hauteur libre de 8 mètres est localisé sous cette ligne, un dévoiement de cette ligne sera ainsi proposé dans le cadre de l'aménagement en concertation avec les services d'ENEDIS.

Dans le cadre du projet, un poste transformateur sera positionné à l'intérieur de l'opération afin d'alimenter l'ensemble des bâtiments du site.
Ci-dessous et à titre informatif, est proposé le calcul du bilan énergétique prévisionnel en fonction de la programmation envisagée :

Le bilan énergétique prévisionnel est le suivant pour l'alimentation des Cellules :
Bâtiment A (commerce)

- C1 - Restaurant : tarif Jaune 120 kVA
- C2 – Boulangerie : tarif Jaune 120 kVA
- C3 – Commerce de détail : Tarif Bleu en triphasé 36 kVA
- C4 – Commerce de service : Tarif Bleu en triphasé 36 kVA.

À noter que cette grande cellule pourrait à terme être divisée en 2 ou 3 cellules, elles seraient alimentées par des compteurs monophasés de 15 kVA (soit 45 kVA au total).
Les murets techniques comprenant les coffrets sont soit au niveau des façades, soit dans les murets techniques à proximité des entrées.
Bâtiment A :
Puissance de base demandée = 312 kVA
Puissance maximum = 321 kVA

Bâtiment B (Tertiaire)

- Les 6 cellules seront en tarif bleu triphasé (36 kVA).
- Un compteur en triphasé 36 kVA est prévue pour les partie commune et l'alimentation de l'ascenseur.

Bâtiment B :
Puissance demandée = 252 kVA

Bâtiment C (Activité)

- Les 4 cellules sont en Triphasé 36 kVA

À noter que la cellule 3 est prééquipée pour recevoir un tarif jaune au cas où 2 cellules devaient être jumelées.
Bâtiment C

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

Puissance de base demandée = 144 kVA
Puissance maximum = 228 kVA
Bâtiment D (Activité)

- Les 10 cellules sont en Triphasé 36 kVA.

À noter que les cellule C 4 et C 6 sont prééquipées pour recevoir un tarif jaune au cas où 2 cellules devaient être jumelées.
Bâtiment D :
Puissance de base demandée = 360 kVA
Puissance maximum = 528 kVA

Bâtiment E (Activité)

- Cette cellule est en Triphasé 36 kVA.

À noter qu'elle est prééquipées pour recevoir un tarif jaune au cas où une plus forte demande en énergie soit nécessaire.
Bâtiment E :
Puissance de base demandée = 36 kVA
Puissance maximum = 120 kVA

Partie commune, (tertiaire / commerce) en extérieur :

- Pour l'alimentation des candélabres et éclairages extérieurs, du local vélos et des 4 bornes de recharge des véhicules (devant les bâtiments), une puissance de 36 kVA en triphasé est demandée.

Partie commune, (activité) en extérieur :

- Pour l'alimentation des candélabres et éclairages extérieurs, du portail et des portillons, une puissance de 15 kVA en monophasé est demandée.

Au stade du permis de construire, la demande en électricité est de 1155 kVA, elle peut passer à 1500 kVA si la cellule A4 se divise et si les cellules C3, D4, D5 et E passent en tarif Jaune.

Un raccordement complémentaire pour l'alimentation des 6 places de stationnement à l'entrée du site « commerce / tertiaire » est demandé, ces places sont créées et entretenues par un exploitant externe type WAAT, IZI …. Puissance, à déterminer suivant le type de borne.

1.9.3. Gaz

GrDF nous indique la présence d'un réseau de distribution gaz installé Haute Rue.

Dans le cadre du projet, ce sont deux branchements gaz qui sont prévus pour les cellules 1 et 2 du bâtiment A (le restaurant et la boulangerie).

1.9.4. Téléphonie et fibre

L'opération sera raccordée au réseau numérique existant sur la Haute Rue depuis une des chambres de tirage existantes.

1.9.5. Éclairage public

Le réseau d'éclairage intérieur à l'opération sera réalisé par le promoteur et sera conforme à la législation sur l'accessibilité PMR. Les sources seront à leds. Ce réseau sera strictement privatif.

Quel que soit le système d'alimentation, l'éclairage devra répondre à la réglementation PMR pour les niveaux d'éclairement en fonction des usages et aux prescriptions relatives à la prévention, à la limitation et à la prévention des nuisances lumineuses de l'arrêté du 27 décembre 2018.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.9.6. La gestion de la collecte des ordures ménagères

À ce stade (dépôt de Permis de Construire), le choix du ramassage des déchets n'est pas encore arrêté : soit, il se fera par le biais de la MEL, soit par une société privée.

Dans les deux cas, les camions de ramassage accéderont uniquement dans la partie activité.

Quatre aires de présentation des poubelles seront mises en œuvre, sur l'ensemble du site :

- 1 à proximité du bâtiment A ;
- 1 à proximité du bâtiment B ;
- Les 2 autres sont répartis pour permettre aux bâtiments C, D et E d'y accéder facilement.

Dans le cas d'un ramassage par la MEL, le volume de déchets autorisé par la MEL sera respecté.

1.10. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS

Le bâtiment A de commerce sera réalisé suivant la RT 2012.

Le bâtiment B rénové vise la certification passive. En effet, il est souhaité d'inscrire durablement le projet dans la transition énergétique en visant directement le niveau de performance le plus élevé. L'absence de chauffage et une ventilation de qualité permettront aux futurs acquéreurs de travailler dans un lieu sobre et confortable.

Concernant les bâtiments d'activités C, D et E, les espaces de bureaux en rez-de-chaussée répondront à la réglementation thermique RT2020. Les entrepôts seront isolés et non chauffés.

Comme évoqué précédemment, le photovoltaïque sera mis en place en toitures des différents bâtiments du projet. Ainsi, un minimum de 30% de la surface des toitures sera équipée en panneaux photovoltaïques. L'objectif est d'augmenter cette capacité de production réglementaire. Une étude sera lancée avec ENEDIS dès que le permis de construire sera obtenu ceci afin d'augmenter les unités de production.

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

1.11. CHOIX D'AMENAGEMENTS ÉCO-RESPONSABLES ET BILAN CARBONE DE L'OPÉRATION

Le projet s'implante sur une parcelle d'une surface de 32 800 m², actuellement imperméable sur 6500 m² environ soit sur une partie du site (bâtiments, voirie en enrobés). 34 arbres existants seront préservés dans le cadre de l'aménagement du site. De plus, les linéaires de haies périphériques existants seront également préservés au maximum et renforcés.

1.11.1. Mesures éco-responsables

L'aménagement du projet va générer une évolution de l'effet de serre, c'est pourquoi plusieurs mesures ont été prises pour limiter l'impact carbone du projet.
Ces mesures sont présentées ci-après et peuvent porter sur la diminution de l'impact carbone des produits de construction, des consommations énergétiques, des consommations d'eau, des déchets ou encore des déplacements des usagers.

- **Le choix de matériaux perméables ou semi-perméables pour les cheminements piétons et les places de stationnement permettant l'infiltration des eaux pluviales**

Comme exposé dans les parties précédentes, les cheminements doux seront réalisés en sable stabilisé.
Les places de stationnement aériennes seront réalisées en surfaces semi-perméables : en pavé à joint gazon type Evergreen. **Ainsi, les espaces verts du projet représenteront une surface de 8 977 m² (soit plus de 27% de l'emprise du projet) quand le PLU3 impose un minimum de 15% d'espaces verts. Ainsi, le projet sera vertueux sur cet aspect en proposant une trame verte qualitative comparativement aux aménagements existants.**

- **La plantation de 183 arbres, la préservation de 34 sujets existants, la conservation de 200ml de haies existantes sur certaines franges du site, la plantation de 1150 ml de haies, la valorisation de la réserve incendie en entrée de site et la création de 1200 m² de noues er bassins d'infiltration participant au stockage du carbone et à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur**

Les arbres seront préservés au maximum quand cela est possible et feront l'objet de remplacement dans le cas d'une suppression (3 arbres plantés pour 1 arbre abattu).
La mise en place de haies et d'ouvrages de tamponnement des eaux pluviales viendra participer à la réduction d'effet d'îlot de chaleur et au stockage du carbone. L'aménagement de haie multi-strate permettra de minimiser les entretiens et les arrosages en sélectionnant des espèces peu consommatrices d'eau.

Le projet prévoit un cœur d'îlot végétalisé au sein duquel les cheminements doux prendront place. Elle représente une surface de 8 977 m² (soit plus de 27% de l'emprise du projet).

- **La réduction des besoins énergétiques des bâtiments à travers notamment la conception d'une enveloppe performante**

A noter que le bâtiment B réhabilité visera la certification passive. En effet, il est souhaité d'inscrire durablement le projet dans la transition énergétique en visant directement le niveau de performance le plus élevé. L'absence de chauffage et une ventilation de qualité permettront aux futurs acquéreurs de travailler dans un lieu sobre et confortable.
A noter également qu'un minimum de 30% de la surface des toitures des bâtiments sera équipée en panneaux photovoltaïques participant ainsi à la baisse de la consommation énergétique.

- **La réduction des besoins énergétiques de l'éclairage extérieur à travers la mise en place de candélabres adaptés équipés de détecteurs de présence et d'un système performant en LED'S sur les espaces de stationnement et de l'absence d'éclairage des espaces sensibles tels que les abords des ouvrages de tamponnement mais aussi des haies…**

Conformément à la réglementation, les objectifs de réduction des pollutions lumineuses devront être respectés dans le cadre des aménagements mis en place en extérieur comme en intérieur. Afin de préserver la trame noire, les éclairages devront respecter une température d'éclairage et une orientation vers le sol. Les haies, les espaces de tamponnement paysagers ne seront pas éclairés et les espaces de stationnement aériens seront équipés de détecteur de présence afin de ne pas impacter le déplacement de la faune nocturne.

- **La mise en place de plusieurs mesures (à l'étude) visant à limiter les consommations d'eau**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

- Sous-comptages possibles par usage ;
- Détecteur de fuite ;
- Électrovannes asservies à la détection de personnes sur l'alimentation EF des blocs sanitaires ;
- Robinetteries temporisées basse consommation d'eau (manuelles ou électroniques) ;
- Réservoirs 3/6 litres sur les WC.

- **La réutilisation des matériaux liés à la démolition du site**

S'agissant d'une opération de déconstruction, la réalisation d'un diagnostic PEMD reposant sur un repérage exhaustif des Produits, Équipements, Matériaux et Déchets présents sur site et issus du futur démantèlement sera réalisé. Selon l'ADEME, l'économie circulaire vise à changer le modèle économique dit linéaire actuel, en limitant le gaspillage des ressources et l'impact environnemental. Alors que la valorisation des déchets métalliques est intégrée pour des raisons économiques, les autres déchets non dangereux (bois, plâtre, isolant, plastique, etc…) sont encore trop souvent collectés dans une benne en mélange. Pourtant, de nouvelles alternatives se développent.
Cet inventaire est la première étape et permettra à la société de démolition d'anticiper la partie opérationnelle en intégrant les exigences de réemploi possibles.



- **La mise en œuvre de plusieurs mesures incitant les déplacements en mode doux**

- La mise en œuvre d'un local vélos clos/couvert et sécurisé au pied du bâtiment B (local en cœur de site) desservi directement par la voie pénétrante de 3 m assurant le maillage cycles sur les aménagements créés par la MEL sur la Haute Rue ;

- Des cheminements doux implantés en cœur de site, espace interdit aux véhicules, incitant à l'utilisation de modes de déplacement doux notamment entre les diverses activités du site mais aussi entre le local vélos et les différents bâtiments créés sur site ;

- La diversité des activités proposées sur le site permettra de limiter les déplacements motorisés des salariés pour l'heure du déjeuner par exemple.

- **La mise en place de locaux déchets correctement dimensionnés pour permettre le tri sur place conformément aux règles de la Métropole Lilloise**

- **La fourniture d'un guide aux futurs occupants traitant des thématiques suivantes : bonnes pratiques concernant la gestion de l'énergie, la gestion de l'eau et la gestion des déchets**

- **La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments permettant de réduire les besoins électriques :** au moins 30% de la surface des toitures.

1.11.2. Conclusion

Le bilan « carbone » du projet, à ce stade d'avancement, est une estimation comportant plusieurs hypothèses. Il permet d'avoir une vision macro de l'impact carbone du projet dans son ensemble, avec les éléments connus à ce jour.

L'impact carbone du projet ne pouvant être évité, **plusieurs mesures** ont été pensées et seront mises en place **afin de réduire et compenser cet impact**. Ces mesures, détaillées dans le présent document, sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation du site ;
- Végétaliser au maximum la parcelle ;
- Réduire les besoins énergétiques des futurs bâtiments et de l'éclairage extérieur ;
- S'engager à utiliser des matériaux dont l'impact carbone est connu et à faible impact carbone si possible ;

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

- Réduire les besoins en eau ;
- Encourager les modes de déplacements doux ;
- Encourager le tri et la valorisation des déchets ;
- Communiquer auprès des futurs occupants sur les bonnes pratiques pour consommer plus responsable.

Pour conclure, le projet aura un impact carbone qui ne peut être évité mais qui aura été limité par les choix programmatiques, les choix de conception, les méthodes de réalisation et les modes d'exploitation.

1.12. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ / MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION, D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIVI

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

THÉMATIQUES	ÉTAT INITIAL	ENJEU	IMPACTS DU PROJET	MESURES PRÉVUES POUR ÉVITER/RÉDUIRE/COMPENSER	IMPACT RÉSIDUEL
LES CIRCULATIONS ET DÉPLACEMENTS *Schéma de circulation, trafic et sécurité*	Le projet objet du présent rapport consiste en un développement d'une zone d'activité économique et commerciale sur des parcelles situées au droit de la M141B Haute-Rue, à Radinghem-en- Weppes, à l'ouest de la grande couronne lilloise. Une étude trafic a été établie par le bureau d'études EGIS et est jointe en Annexe 1. Ainsi, une campagne de comptages, intégrant des comptages automatiques en section et des enquêtes directionnelles au carrefour M141B # M62, a été réalisée du 16 au 27 mai 2024. Les constats sont repris ci-dessous : **En HPM** : L'axe M141B Haute-Rue / Rue du Haut Champs, voie métropolitaine à 2x1 voies, constitue la voirie principale du territoire. Elle supporte une grande partie des dynamiques pendulaires entre les Weppes et la métropole lilloise. Durant la pointe du matin, c'est le sens Ouest>Est, depuis les Weppes en direction de Lille, qui est le plus chargé avec plus de 700 uvp/h, pour moins de 200 uvp/h dans le sens retour. L'axe M62 Rue Royale / Rue de Radinghem, qui assume des fonctions de desserte des cœurs de bourg, reçoit une charge entre 600 et 750 uvp/h, deux sens confondus (pour 2x1 voie). Le carrefour M141B # M62, géré par feux tricolores, reçoit une charge de trafic globale de 1 540 uvp/h, ce qui constitue un niveau de trafic cohérent pour ce type d'intersection. On y observe que le carrefour à feux M141B # M62 présente des niveaux de fonctionnement cohérent : la Haute-Rue, branche la plus sollicitée durant le pic du matin, possède 18% de réserves de capacité théorique, ce qui est légèrement sous le seuil de confort des 20% mais reste néanmoins pleinement fonctionnel pour une hyperpointe, avec des remontées de file moyenne de l'ordre de 33,00m. **En HPS** : Durant la pointe du Soir l'axe M141B Haute-Rue / Rue du Haut Champs supporte une grande partie des dynamiques pendulaires de retour depuis le cœur de la métropole lilloise en direction des Weppes : c'est donc le sens Est>Ouest qui apparaît le plus chargé avec jusqu'à 775 uvp/h, pour un maximum de 250 uvp/h dans le sens inverse. L'axe M62 Rue Royale / Rue de Radinghem reçoit une charge de trafic moindre que le matin, entre 400 et 550 uvp/h, deux sens confondus. Le carrefour à feux M141B # M62, reçoit une charge de trafic globale de 1 425 uvp/h, également légèrement inférieure à la charge de trafic relative à l'HP Matin. Comme pour le pic du matin, on y observe que les niveaux de fonctionnement du carrefour à feux M141B # M62 sont cohérents : C'est cette fois la Rue du Haut Champs qui est la plus sollicitée, avec 16% de réserves de capacité théorique. Durant ce pic les remontées de file atteignent ponctuellement 72,00m, mais cela reste tout à fait fonctionnement pour une hyperpointe de la semaine.	**MODERE**	Impact permanent sur le trafic aux abords de la zone de projet notamment (augmentation des flux de véhicules légers aux heures de pointe et de flux de PL desservant les activités présentes sur site) ne remettant pas en cause le fonctionnement des carrefours ; **En HPM** : La hausse de trafic de +6% attendue au carrefour à feux principal reste modérée, avec une charge globale atteinte de l'ordre de 1 630 véhicules/heure. Les deux carrefours à priorité verticale Stop créés par le projet au niveau de la M141B Haute Rue présentent des charges de trafic de l'ordre de 1 000 uvp/h, soit des niveaux cohérents pour ce type d'intersection. Les indicateurs de capacité des différentes intersections du périmètre d'étude augurent d'un fonctionnement circulatoire cohérent pour l'ensemble du secteur, tant au niveau du carrefour à feux principal (max 39,00m de files) qu'au niveau des accès projets gérés par Stop (19s d'attente moyenne, sous le seuil de confort des 30 secondes). **En HPS** : La hausse de trafic de +8% attendue au carrefour à feux principal reste modérée, avec une charge globale atteinte de l'ordre de 1 550 véhicules/heure, moindre que le matin. Les deux carrefours à priorité verticale Stop créés par le projet au niveau de la M141B Haute Rue reçoivent des charges de trafic entre 1 100 et 1 130 uvp/h, avec un pic de 80 véhicules/heure en sortie des accès de la future zone d'activité. Comme le matin les indicateurs de capacité des différentes intersections du périmètre d'étude augurent d'un fonctionnement circulatoire cohérent : le fonctionnement du carrefour à feux principal sera très peu impacté par rapport à la situation de référence, et les carrefours d'accès au projet préserveront des temps d'attente raisonnables pour les usagers débiteurs de priorités (*les tourne-à-gauche en sortie de projet seront les plus contraints, avec 24s d'attente moyenne, mais ils profiteront des pulsations du trafic de la M141B induites par le carrefour à feux).* Impact permanent dû à l'accroissement de la demande en places de stationnement.	Le projet de développement est composé de deux ensembles, avec chacun son accès automobile organisé en Stop au niveau de la M141B Haute Rue : - Un ensemble Ouest, intégrant 4 bâtiments de surfaces d'activités, entrepôts et bureaux ; - Un ensemble Est, de bureaux/services/restauration. Le projet mixte d'activités et de commerces représente un potentiel de près de 200 emplois, et il pourra induire jusqu'à 210 flux automobiles supplémentaires durant la pointe dimensionnante du soir de semaine (170 flux durant la pointe du matin). Ce surplus de trafic pourra être absorbé par le système viaire existant, lequel préservera des volumes de trafic automobiles et des niveaux de fonctionnement cohérents au niveau des intersections existantes et à venir. Afin de réduire le flux de véhicules légers induits par la zone de projet, une politique d'incitation à l'usage des modes doux sera conduite conformément aux objectifs affichés des documents réglementaires. L'offre en modes doux sur ce secteur étant déjà existante, elle sera aisément accessible depuis les bâtiments, via notamment la voie douce créée en interne où viendront se connecter un ensemble de cheminements doux intérieurs pour rejoindre les aménagements existants Haute Rue ainsi que les différentes polarités du territoire et les arrêts de bus présents aux abords. En termes de stationnement automobile, le projet prévoit 284 places de stationnement aérien réparties en différentes poches aux abords des différents bâtiments et notamment une majorité présente en entrée de site au droit du parking existant. Cette offre de stationnement apparait donc cohérente avec la programmation étant donné que le site s'inscrit en milieu plutôt rural avec une majorité d'actifs venant en véhicules particuliers. En complément de son offre de stationnement automobile, le projet prévoit également la construction d'un local vélos clos et couvert de 110 m², permettant de recevoir 41 emplacements dont 7 pour des vélos type cargos. Dans un objectif de sobriété énergétique et de préservation de la qualité de l'air, les places de stationnement seront équipées de bornes électriques. À noter qu'une végétation à large canopée seront mises en place notamment pour les espaces de stationnement.	**FAIBLE**
Déplacements actifs et alternatifs	Au regard de la cartographie proposée en Annexe A.8., on s'aperçoit que la zone de projet s'inscrit dans un contexte rural et relativement distancé des différentes polarités. On note, cependant, que la zone de projet bénéficie d'une desserte en transport en commun via l'arrêt de bus « Haute Rue » sis à 300 m de la zone de projet. Il convient également de préciser que l'aménagement d'une piste cyclable est prévu à court terme par la MEL et devrait être en service au démarrage de l'activité sur site. Un arrêt de bus s'inscrit à 300 m de la zone de projet à savoir l'**arrêt « Haute Rue » desservi par la ligne 62.** La ligne 62 assure la liaison entre Lomme Saint-Philibert / Illies centre et la Gare de La Bassée. Depuis l'arrêt Haute Rue, il est possible de rejoindre la station Lomme Saint-Philibert, desservie également par la ligne 2 de métro, en 25 mn et également de rejoindre la gare de La Bassée en 35 mn.	**FAIBLE**	Impact permanent positif dû à l'augmentation des flux de cyclistes et de piétons induisant ainsi une réduction des flux de véhicules légers et donc une réduction des rejets de polluants atmosphériques. Création d'une voie douce intérieure connectée à la piste cyclable qui sera aménagée par la MEL sur la Haute Rue qui aura un impact positif permanent sur la convivialité et la mixité à l'échelle du projet. Cette voie douce sera complétée par tout un réseau de cheminements doux créés à l'intérieur du projet entre les différents espaces et notamment entre les espaces de parking et les bâtiments. Impact permanent sur la fréquentation des transports en commun.		**POSITIF**
LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU SITE *Topographie*	Un relevé topographique a été réalisé par le cabinet DH géomètres. Au regard de l'analyse du plan topographique réalisé per le cabinet DH géomètres, l'on constate que **l'altimétrie du site oscille peu entre 31.37 m (partie déjà artificialisé) et 28,88 m (extrémité Nord-Est du projet).** Le point bas du site s'inscrit donc en partie Nord-Ouest de la zone de projet. À noter que les anciens Bâtiments du Crédit Mutuel s'installent majoritairement entre les altitudes 30.60 m et 31,07 m. Enfin, il convient de préciser que le projet intercepte un bassin versant naturel amont de 1 042 m² sur la partie Ouest.	**MODERE**	Afin de permettre l'aménagement du site et la desserte de l'ensemble des constructions, l'altimétrie du site sera modifiée. Le projet intègre les eaux pluviales issues du bassin versant naturel amont dans les ouvrages du BV2.	La conception du projet a été travaillée au plus proche du niveau du terrain naturel afin d'éviter au maximum les mouvements de terre et donc les déblais et remblais. De plus, le cœur d'îlot où seront préservés les arbres ne sera pas modifié afin d'éviter une dégradation du système racinaire des arbres préservés. De plus, l'implantation du bâtiment et du parking a été travaillé afin de permettre une préservation d'arbres existants remarquables et de l'altimétrie aux abords de ces sujets.	**POSITIF**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

THÉMATIQUES	ÉTAT INITIAL	ENJEU	IMPACTS DU PROJET	MESURES PRÉVUES POUR ÉVITER/RÉDUIRE/COMPENSER	IMPACT RÉSIDUEL
Géologie	La société Compétence Géotechnique Nord est intervenue en juillet 2024 sur site pour effectuer une mission G2AVP, elle est jointe en Annexes 5a à 5c. Le contexte géologique du site est marqué par la présence de : - Terre végétale et de remblais limoneux, sableux et argileux (entre 0,1 et 1,3 m d'épaisseur) ; - Argiles plus ou moins limoneuses. Les résultats des essais de perméabilité donnent, au sein des horizons superficiels (limons et argiles limoneuses entre 0.30m et 0.80m de profondeur), des valeurs hétérogènes comprises entre $8.6.10^{-9}$ m/s pour un essai (M36), 1.7 à 6.10^{-6} m/s pour 3 essais (M37 / M38 / M40) et $1.7.10^{-5}$ m/s pour un dernier essai (M39). Le site est également classé en zone d'aléa moyen au risque de retrait-gonflement des argiles.	**FAIBLE**	La nature des sols en place a un impact sur les fondations des constructions ainsi que sur les aménagements (parkings / voirie). Impact de la géologie en place sur la gestion des eaux pluviales.	Dans le cadre des constructions et des aménagements (fondations des bâtiments, structures de voirie et de parkings), les recommandations de l'étude de sols seront prises en compte et respectées. Concernant la gestion des eaux pluviales, au regard de la géologie et de l'hydrogéologie du site, l'opération prévoit le tamponnement de la pluie centennale et l'infiltration systématique des eaux pluviales du projet pour les pluies d'occurrence : - Annuelle pour les eaux pluviales issues du sous-bassin versant BV1a ; - Centennale pour les eaux pluviales issues du sous-bassin versant BV1b ; - Semestrielle pour les eaux pluviales issues du bassin versant BV2. Au-delà de la pluie annuelle pour le sous-bassin versant BV1a et au-delà de la pluie semestrielle pour le BV2, l'excédent non infiltrable sera géré par rejet à débit régulé à 2 l/s/ha au réseau pluvial existant Ø500mm qui borde la partie Est du terrain.	**NUL**
Hydrogéologie	Les terrains du projet se situent au niveau de la masse d'eau souterraine FRAG003 « Craie de la Vallée de la Deûle ». La zone de projet s'inscrit en dehors d'un secteur à enjeu eau potable et n'est pas concerné par des périmètres de protection de captage. Lors de l'étude de sols jointe en Annexe 5a à 5c, deux piézomètres ont été posés. Les piézomètres ont fait l'objet d'un suivi de mai 2024 à juillet 2025. Les niveaux d'eau relevés varient de 0,73 à 3,96 m de profondeur au droit de PZ41 et de 1,01 à 1,95 m de profondeur au droit de PZ42 (Cf. Suivi piézométrique en Annexe 3). Les résultats des essais de perméabilité donnent, au sein des horizons superficiels (limons et argiles limoneuses entre 0.30m et 0.80m de profondeur), des valeurs hétérogènes comprises entre $8.6.10^{-9}$ m/s pour un essai (M36), 1.7 à 6.10^{-6} m/s pour 3 essais (M37 / M38 / M40) et $1.7.10^{-5}$ m/s pour un dernier essai (M39).	**MODERE**	L'imperméabilisation des sols a un impact sur l'infiltration des eaux pluviales et donc de la recharge de la nappe. Une pollution accidentelle au niveau des espaces de circulation et de stationnement des VL pourrait se produire et venir contaminer la nappe d'eau souterraine.	En phase chantier, différentes mesures seront prises afin de pallier à toutes pollutions des eaux de la nappe : bacs de rétention pour le stockage des produits inflammables, enlèvement des emballages usagés, création de fossés étanches autour des installations pour contenir les éventuels déversements accidentels, installation d'une fosse septique pour les sanitaires, Affichage des consignes de sécurité et contrôle, mise en œuvre de plateforme spécifique pour le stationnement des engins de chantier / interdiction de réaliser des opérations d'entretien (vidanges) sur l'emprise du projet…. Durant la durée de vie du projet, il sera mis en place des ouvrages spécifiques de gestion de la pollution des eaux de ruissellement : mise en place d'ouvrages assurant un abattement naturel de la pollution / pose d'une vanne d'isolement avant rejet à débit limité au réseau existant. À noter que dans le cadre de l'aménagement du projet, il est prévu un tamponnement et une infiltration partielle des eaux pluviales in-situ. Afin de minimiser les surfaces imperméables, il a été décidé d'utiliser des matériaux perméables à semi-perméables dans le cadre des aménagements réalisés notamment des cheminements et du stationnement en pavés drainants / du stationnement en Evergreen, des cheminements en stabilisé…	**FAIBLE**
Hydrographie	Aucun réseau hydrographique n'est présent sur ou à proximité immédiate du projet hormis des fossés présents sur la Haute Rue ainsi que dans le parcellaire agricole au Nord de la zone de projet. On note la présence d'un bassin incendie sur la parcelle (bassin artificiel bâché dans le fond). Ce bassin ne sert pas à la gestion des eaux pluviales du site. Projet installé en dehors d'un Plan de Prévention des Risques Inondations.	**FAIBLE**	Pas d'impact du projet sur l'hydrographie du secteur étant donné qu'il n'existe pas de réseau hydrographique sur et aux abords du projet.	Pas d'impacts donc pas de nécessité de mettre en place des mesures spécifiques d'autant que les eaux pluviales des aménagements (bâtiments + parkings) seront tamponnées avant infiltration dans le sol complété par un rejet à débit limité au réseau existant. Les ouvrages créés permettront de reprendre le volume induit par une pluie centennale. Il sera imposé la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie issues des bâtiments comme imposé dans le cadre du PLU3.1 (récupération des eaux de toiture permettant ainsi une réutilisation pour l'arrosage des espaces verts et ainsi réduire les besoins en eau potable).	**NUL**
Usages de l'eau (Eaux pluviales)	À noter qu'à l'heure actuelle, les eaux pluviales de la parcelle occupée rejoignent des réseaux Eaux Pluviales présents au droit des voiries et parkings avant de se raccorder dans le réseau pluvial existant présent en limite Est du projet.	**MODERE**	L'imperméabilisation des sols a un impact sur l'accélération du phénomène de ruissellement des eaux pluviales.	Afin de minimiser les surfaces imperméables au droit du site, des matériaux semi-perméables seront mis en place notamment au droit des espaces de stationnement aérien (de type pavé à joint gazons ou similaire / Evergreen) ainsi que des cheminements doux (en sable stabilisé ou similaire). Au total, les aménagements en revêtement semi-perméable à perméable permettront la percolation de l'eau dans le sol limitant ainsi l'artificialisation des espaces du projet. Même si le projet induira la création de surfaces imperméables, il convient de préciser que l'ensemble des eaux pluviales du projet sera tamponné pour une pluie d'occurrence 100 ans avant infiltration complété par un rejet à débit limité au réseau. De plus, Il sera imposé la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture permettant ainsi une réutilisation pour l'arrosage des espaces verts par exemple et ainsi réduire les besoins en eau potable).	**POSITIF**
Usages de l'eau (Eaux usées)	La zone de projet s'inscrit en zone d'assainissement collectif et est desservie par des réseaux collectifs présents aux abords du projet et notamment un réseau EU ⌀200 mm Haute Rue.	**MODERE**	Le projet va induire la création de nouveaux effluents notamment liés à la présence de salariés in-situ et à la présence d'une clientèle pour le restaurant notamment qu'il conviendra de reprendre dans des réseaux à créer avant rejet dans les réseaux publics existants.	À noter que l'ensemble des eaux usées sera collecté gravitairement et rejoindra une station de refoulement mise en place en point bas du site (Nord) avant de se brancher par refoulement sur le réseau existant EU de la Haute Rue. À terme, les effluents rejoignent une station d'épuration avant rejet au milieu superficiel.	**FAIBLE**
Usages de l'eau (Eau potable)	La desserte en eau potable du secteur est assurée par une conduite ⌀225 mm présente Haute Rue. La défense incendie est assurée depuis les poteaux incendie existants sur cette même voie.	**MODERE**	Le projet induira une consommation en eau potable induite par l'aménagement du projet (bureaux / services/ entrepôts / commerces et restaurant). L'adduction en eau potable sera assurée par un branchement sur le réseau existant de la Haute Rue.	Afin de minimiser les consommations en eau potable, il sera mis en place un système de récupération des eaux de pluie (PLU3.1) issues des constructions. D'autres systèmes de temporisation ou de limiteur de débit sont à l'étude dans le cadre des réflexions sur les bâtiments. De plus, les aménagements paysagers seront basés sur une sélection d'espèces végétales à faibles besoins hydriques (choix d'espèces adaptées au sol local et au climat).	**FAIBLE**
Déchets			Le projet va induire l'arrivée de nouveaux usagers générant des déchets supplémentaires : déchets ménagers / déchets recyclables ou non…. / déchets liés à leurs activités…	Les déchets produits pendant la phase chantier seront évacués vers des centres de traitement appropriés et/ou réutilisés sur place.	**POSITIF**
	La collecte, le tri et la valorisation des déchets est assurée par la MEL.	**FAIBLE**		Dans le cadre du projet, les déchets seront stockés dans des locaux adaptés aménagés à l'échelle de la parcelle. Pour le ramassage, 4 aires de présentation de poubelles seront prévues et réparties sur l'ensemble du site (1 à proximité du bâtiment A / 1 à proximité du bâtiment B et 2 réparties pour permettre aux bâtiments C, D et E d'y accéder facilement. À noter que le ramassage sera assuré par un service privé adapté en fonction des activités de chacune des cellules et bâtiments. Afin de sensibiliser les usagers au tri…, une Charte gestion des déchets sera distribuée à destination des preneurs afin de leur réexpliquer comment effectuer le tri de ces déchets et les actions pouvant permettre à la réduction à la source de la quantité de déchets.	**FAIBLE**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem-en-Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

THÉMATIQUES	ÉTAT INITIAL	ENJEU	IMPACTS DU PROJET	MESURES PRÉVUES POUR ÉVITER/RÉDUIRE/COMPENSER	IMPACT RÉSIDUEL
POLLUTIONS ET RISQUES SANITAIRES *Pollution des sols*	Une partie des terrains fait l'objet d'un usage antérieur (anciens bâtiments du Crédit Mutuel). Un diagnostic pollution a été réalisé sur site et a mis en évidence notamment une pollution en hydrocarbures autour de la cuve à fioul (HCT) ainsi qu'une pollution en BTEX et HAP autour du sondage K2 (cf. Annexe 9). Cependant des travaux de dépollution ont été réalisés en 2017. Les terres polluées ont été excavées puis évacuées en centre de traitement adaptée. Après excavation et évacuation, le BE de pollution a conclu qu'aucune action correctrice complémentaire ne devait être mise en œuvre. Les terrains ne sont pas identifiés comme SIS, ex-BASOL ou BASIAS par le Ministère de l'Environnement.	**FAIBLE**	Pas d'enjeu particulier mis en évidence donc pas d'impact du projet.	Pas d'impacts donc pas de nécessité à mettre en place des mesures spécifiques.	**NUL**
Qualité de l'air	Aucun « site sensible » n'est répertorié aux abords immédiats de la zone de projet. On note également l'absence de sources industrielles potentielles en proximité immédiate et pouvant participer à la dégradation significative de la qualité de l'air au droit du projet. Ce sont davantage les émissions locales liées au transport routier (axes de desserte du projet) qui correspondent aux principales sources d'émissions atmosphériques. (Cf. Annexe 8 : Etude Air)	**FAIBLE**	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.	Il sera mis en place une Charte Chantier à faibles nuisances qui permettra de minimiser les impacts pendant la phase chantier (arrosage/ humidification afin de limiter les envols de poussières/ organisation des rotations des engins de chantier…).	**FAIBLE**
			Après aménagement, le projet aura une incidence limitée sur la qualité de l'air du secteur. Les sources de polluants seront induites via les systèmes de production énergétiques, les rejets de ventilation (moyens de chauffage au sens large) ainsi que par la circulation automobile.	Les émissions en polluants ne devraient pas engendrer d'évolution significative des teneurs en polluants dans la bande d'étude. Dans un objectif de sobriété énergétique et de préservation de la qualité de l'air, les places de stationnement seront équipées de bornes électriques dans le respect de la réglementation. Afin de réduire le flux de véhicules légers induits par la zone de projet, une politique d'incitation à l'usage des modes doux sera conduite conformément aux objectifs affichés des documents réglementaires. L'offre en modes doux sur ce secteur étant déjà existante, le projet viendra s'y connecter. De plus, la conception vertueuse des bâtiments et notamment les nombreuses ouvertures permettant de favoriser les apports naturels répondant aux objectifs de la RE2020 permettra de minimiser les rejets de polluants dans l'air. Le parti paysager préservant les arbres (=puits de carbone) et renforçant la végétation in-situ (pour rappel, 1 arbre abattu = remplacé par 3 arbres plantés) participera à capter le CO_2.	**FAIBLE**
Acoustique	Au regard de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres du Nord datant du 26 février 2016, on s'aperçoit que **la partie avant de la zone de projet s'inscrit dans une zone impactée** par le bruit de la Haute Rue (RD141b), installée en limite Sud, voie bruyante de catégorie 3 impliquant des secteurs bruyants sur 100 m de part et d'autre de la voie. Au regard du positionnement du projet et de sa nature (activités), **une notice acoustique a été réalisée**. Cette étude est jointe en Annexe 6. Un PPBE établi à l'échelle de la MEL est en vigueur mais le site s'inscrit en dehors des zones à enjeux et en dehors des zones calmes.	**MODERE**	Au regard de la nature du projet et de sa programmation, le projet pourra générer du bruit lié au trafic routier qu'il engendrera sur la voirie existante. Néanmoins, cela ne sera pas significatif au regard du tissu urbain existant et des flux engendrés.	Se reporter à l'Annexe 6 correspondant à la notice Acoustique	**FAIBLE**
Émissions odorantes	Aucune nuisance olfactive n'est recensée aux abords de la zone de projet.	**FAIBLE**	La nature du projet n'entraînera pas de nuisances olfactives.	Aucune mesure spécifique n'est à prendre.	**NUL**
Pollution lumineuse	Le site est inscrit au nord de la Haute Rue qui est aujourd'hui éclairée. Néanmoins, vu le positionnement des systèmes d'éclairage en retrait de la zone de projet, nous pouvons considérés qu'il est faiblement exposé aux pollutions lumineuses.	**FAIBLE**	Le projet va induire des émissions lumineuses par l'éclairage des espaces de circulation (VL et modes doux).	Conformément à la réglementation, les objectifs de réduction des pollutions lumineuses devront être respectés dans le cadre des aménagements mis en place en extérieur comme en intérieur. Afin de préserver la trame noire, les éclairages devront respecter une température d'éclairage et une orientation vers le sol. Les espaces en bord de haies / de bassin / de noues et de franges paysagères ne seront pas éclairés ou seront équipés de détecteurs de mouvement afin de ne pas impacter le déplacement de la faune nocturne. Pour les espaces situés en accompagnement de voirie et de parkings, il sera proposé de mettre en place une gradation de l'intensité basée sur l'horloge crépusculaire notamment sur la partie commerces/services/restaurant.	**FAIBLE**
Vibrations	Le site ne s'inscrit pas dans un secteur concerné par des vibrations.	**NUL**	De manière temporaire durant la phase chantier, le projet est susceptible d'engendrer des vibrations liées à la démolition, l'aménagement et à la construction du bâtiment ainsi qu'aux engins de chantier en service.	En phase chantier, ces vibrations ne seront pas directes car il n'y a aucune construction mitoyenne avec un immeuble existant. Lors de la phase d'exploitation du bâtiment, aucune vibration ne viendra altérer la qualité de vie des habitants voisins.	**FAIBLE à NUL**
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ARTIFICIALISATION DES SOLS *Ilots de chaleur*	Le site correspond pour partie à une parcelle urbanisée dédiée à l'activité, en friche depuis une dizaine d'années (anciens bâtiments du Crédit Mutuel) participent au phénomène de création des îlots de chaleur. Pour le reste du site (1,7ha environ), il est occupé par des parcelles agricoles. À noter qu'au regard de son occupation actuelle, le site (friche + parcelle cultivée) participe à la réduction de ce phénomène d'ilots de chaleur. *(Cf. Annexe 8 : Etude GES)*	**MODERE**	Dans le cadre d'aménagement de projet, l'énergie solaire est emmagasinée dans les matériaux des bâtiments, le bitume des routes et des parkings, ou encore des surfaces imperméables en général, empêchant l'évaporation de l'eau des sols cela créant des îlots de chaleur.	Au regard de la programmation et de sa localisation, la densité semble correcte pour un programme mixte alliant activités/ commerces/ services /entrepôts… Le projet laissera une large place aux espaces verts (espace de prairies fleuries / préservation des arbres d'intérêt et de strates arborées et arbustives installées en limite de projet ou entre les espaces de parkings installés en entrée de site / remplacement des arbres abattus selon un ratio de 3 pour 1 / haies champêtres et haies brise-vue / végétalisation multi-strates / préservation du bassin / création de tout un ensemble de bassin et noues paysagères assurant la collecte et le tamponnement des eaux pluviales …). Il convient de préciser que les arbres et espaces végétalisés jouent un rôle important dans la régulation thermique de l'espace urbain par l'ombre projetée et l'évapotranspiration : c'est le pouvoir rafraîchissant du végétal. De plus, ils favorisent le développement de la biodiversité et participent aux corridors écologiques. La présence d'eau joue également un rôle dans la sensation de confort et de fraîcheur. Enfin, le choix des matériaux est très important, les couleurs sombres et les surfaces en enrobés sont à éviter, c'est pourquoi, les cheminements doux seront réalisés principalement avec des matériaux clairs et/ou perméables et une partie des espaces de stationnement aériens seront aménagés en surface perméable favorables à la percolation des eaux dans le sol (types pavés à joints gazons ou similaire / Evergreen).	**FAIBLE**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem-en-Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

THÉMATIQUES	ÉTAT INITIAL	ENJEU	IMPACTS DU PROJET	MESURES PRÉVUES POUR ÉVITER/RÉDUIRE/COMPENSER	IMPACT RÉSIDUEL
ZNIEFF	**La zone de projet se trouve en dehors des ZNIEFF.** Les plus proches sont : - la ZNIEFF I: Mares et prairies de Fromelles et d'Aubers sis à 2,7 km à l'Est de la zone de projet ; - la ZNIEFF I: Marais d'Emmerin et d'Haubourdin et ancien dépôt des voies navigables de Santes et le Petit Claire Marais, installée à 6,3 km au Sud-Est de la zone de projet; - la ZNIEFF II: Basse Vallée de la Deûle entre Wingles et Emmerin, installée également à 6,03 km au Sud-Est de la zone de projet. *(Cf. Annexe A.4)*	**NUL**	Aux vues de la distance et de la nature du projet, aucun impact n'est attendu sur les zones naturelles type ZNIEFF les plus proches.	Étant donné qu'aucun impact n'est à prévoir, aucune mesure ne doit être envisagée.	**NUL**
Incidence NATURA 2000	**La zone de projet se trouve en dehors des zones Natura 2000.** Les plus proches sont: - « Vallée de la Lys » (BE32001C0) installée à 10,3 km au Nord-Est de la zone de projet ; - « Westvlaams Heuvelland » (BE2500003) installée à 15,1 km au Nord-Ouest de la zone de projet ; - « les Cinq Tailles » à Thumeries (FR3112002) sise à 17,8 km au Sud-Est de la zone de projet.	**NUL**	Aux vues de la distance et de la nature du projet, aucun impact n'est attendu sur le site NATURA 2000 le plus proche.	Étant donné qu'aucun impact n'est à prévoir sur les sites NATURA 2000, aucune mesure ne doit être envisagée.	**NUL**
Zone humide	Réalisation d'une étude de caractérisation de zone humide concluant en l'absence de zone humide (cf. Annexe 2).	**NUL**	Aucun impact n'est à prévoir.	Aucune mesure n'est à prévoir étant donné qu'il n'y a pas d'impacts.	**NUL**
Faune et Flore	Un diagnostic écologique a été réalisé par EKKOIA (cf. Annexe 3) ainsi qu'une étude phytosanitaire (cf. Annexe 4). Ci-dessous sont repris quelques éléments de contexte : Le site d'étude se trouve dans un secteur rural puisque des champs entrecoupés de routes et de quelques résidences l'entourent. **À l'état initial, le site présente un enjeu écologique modéré à fort**. Une grande partie de la parcelle est artificialisée et occupée par des anciens bâtiments désormais abandonnés, des espaces verts plantés ainsi que des prairies et boisements. Deux espèces végétales protégées ont été recensées en 2024 (Orchis de Fuchs, Ophrys abeille). En 2025, seule l'Orchis de Fuchs a été recensée à nouveau malgré la mise en place préventive d'un balisage sur site afin d'éviter toute destruction accidentelle. La diversité floristique est importante néanmoins nuancée par la présence d'espèces horticoles au niveau des parterres plantés ainsi que des haies et de la strate arborée. Elle représente tout de même un lieu d'accueil pour l'avifaune, les arbres sont de manière générale en bon état dont plusieurs avec des cavités (non occupées en 2025). Sur site, plusieurs espèces exotiques envahissantes ont été repérées, elles sont typiques des milieux laissés en friche : Buddléia de David, Séneçon du Cap. Elles se développent majoritairement sur le parking et sur la frange Est du site. Des mesures de gestion adéquates devront être prises en phase chantier afin d'endiguer leur propagation (sur site et à proximité). La bâche incendie au sud de la parcelle est un milieu favorable pour les amphibiens. De nombreux têtards ont pu y être repérés lors du premier passage en mai 2024 et des adultes de crapaud commun ont été observés durant le passage de juin 2024. En 2025, le niveau d'eau était très bas voire inexistant, aucun individu n'a été observé dans la bâche incendie. Cependant, une Grenouille rousse et un Crapaud commun ont été recensé au niveau d'un regard béton du site. Il sera nécessaire de prendre les mesures adaptées afin de réduire les pièges à faune lors des travaux puisque des espèces fréquentent le site et favoriser leur maintien sur site via la création d'habitats propices en phase exploitation. Aucun reptile n'a été observé que ce soit à vue ou via l'installation des plaques à reptiles. D'après les prospections nocturnes ainsi que les monitorings réalisés, les chiroptères utilisent le site ainsi que ses abords. En période de reproduction, le murin à oreilles échancrées, la Barbastelle et la Noctule de Leisler utilisent la parcelle comme zone de transit depuis leur gite vers leur zone de chasse. Le Murin à moustaches, Murin de Natterer, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl et Oreillard gris utilisent quant à eux la parcelle ainsi que ses abords comme zone de chasse. Durant la période de mise-bas et d'élevage des jeunes, [illegible] espèces de chauves-souris ont été recensées sur site : Pipistrelle	**MODERE à FORT**	Impacts directs du projet jugés faibles à fort sur les habitats ; Impacts faibles du projet sur la flore étant donné l'évitement proposé dans le cadre du projet sur Orchis de Fuchs et l'Ophrys Abeille ; Impacts directs du projet sur la faune : - Destruction et/ou dégradation d'habitats d'espèces animales ; - Destruction d'espèces animales remarquables lors des travaux, - Dérangement ou perturbation de la faune durant la phase « travaux » (faune fréquentant la zone d'étude et/ou ses abords immédiats). Impacts indirects du projet (en phase chantier et en phase d'exploitation) : perturbations diverses dues au chantier / éclairage et pollution lumineuse / bruit ; Impacts temporaires pendant la phase travaux.	Les mesures suivantes ont été traduites dans le cadre du parti d'aménagement paysager du projet ; **Phase chantier** Evitement : MESURE E01 : Positionnement adapté des emprises des travaux ; MESURE E02 : Redéfinition des caractéristiques du projet ; MESURE E03 : Utilisation de structures existantes Réduction : MESURE R01 : Limiter les emprises chantier ; MESURE R02 : Optimisation de la gestion des matériaux ; MESURE R03 : Défavorabilisation du site ; MESURE R04 : Intervention dans les périodes de moindre impact ; MESURE R05 : Mise en défens des zones de reproduction ; MESURE R06 : Balisage des zones sensibles ; MESURE R07 : Lutte contre les espèces invasives végétales en phase chantier ; MESURE R08 : Lutte contre la pollution des sols ; MESURE R09 : Lutte contre la pollution sonore ; MESURE R10 : Lutte contre la pollution de l'air ; MESURE R11 : Lutte contre la pollution lumineuse ; MESURE R12 : Gestion des déchets ; MESURE R13 : Dispositif anti-collision ; MESURE R14 : Gestion des dépôts ; MESURE R15 : Gestion de la circulation du chantier **Phase exploitation** Evitement : MESURE E04 : Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu Réduction : MESURE R16 : Balisage des zones sensibles ; MESURE R17 : Réduire la pollution lumineuse ; MESURE R18 : Gestion de l'eau ; MESURE R19 : Création d'aménagement de microsites ; MESURE R20 : Création d'hibernaculums pour les amphibiens Compensation : MESURE C01 : Mise en place d'une prairie ; MESURE C02 : Intégration de nouveaux éléments renforçant les milieux fermés du site Accompagnement : MESURE A01 : Restauration d'une zone propice au développement des orchidées ; MESURE A02 : Translocation manuelle d'espèces ; MESURE A03 : Suivi par un écologue ; MESURE A04 : Informations des acteurs ; MESURE A05 : Information des futurs usagers Suivi : MS01 : Suivi de l'application des mesures ER(C)A ; MS02 : Suivi des populations végétales ; MS03 : Suivi de la reproduction des amphibiens sur site **L'impact résiduel du projet est négligeable** pour la majorité des espèces protégées recensées dans l'aire d'étude. Seules la Fauvette à tête noire, Grive musicienne, Mésange bleue, Mésange à longue queue, Pic vert, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Troglodyte mignon, Mésange charbonnière, Rougegorge familier, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Pipit farlouse et Linotte mélodieuse conservent un niveau d'impact résiduel « Faible ». En effet,	**NEGLIGEABLE à FAIBLE**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

	commune, Murin de Natterer, Murin à moustaches. Aucun individu n'a été observé sortant du bâti dans l'heure suivant le coucher du soleil. Les bâtiments n'abritent donc pas de maternité. Les espèces précitées utilisent la parcelle comme zone de chasse : prairie, bâtiments, bâche incendie. En effet, la diversité des milieux ainsi que l'absence de gestion offrent un cadre propice au développement des proies dans un contexte agricole intensif globalement peu favorable pour la chasse. Durant la période d'hibernation, aucune colonie ou individu n'a été repéré sur site. En effet le bâti, soumis à des dégradations et ouvert aux vents, n'est pas propice au gite d'hibernation. Un diagnostic phytosanitaire a été réalisée le 2 mai 2024 au *printemps (cf. Annexe 4)*. Étant donné les conditions météorologiques et la saison, les sujets possèdent des feuilles au stade mature ce qui permet de faciliter la détermination et donc d'établir un diagnostic représentatif. De manière générale, les 95 arbres de la parcelle forment une communauté variée. Certains appartiennent à des espèces indigènes et d'autres sont d'origine horticole. Cependant, au vu de leurs développements, leurs plantations sont anciennes. On dénombre 8 arbres à abattre sur les 95 identifiés au regard de leur état de santé défaillant. Aussi, de nombreux arbres de la parcelle présentent un intérêt écologique important, de nombreuses cavités ont pu être aperçues. Même les individus morts ou avec des plaies présentent un intérêt, l'avifaune les utilise comme site de nidification. Ainsi, les élagages/abattages devront être réalisés hors des périodes de nidification afin de ne pas détruire les nids et de ne pas perturber l'avifaune. Le système racinaire des arbres maintenus dans le futur aménagement devra être protégé lors des travaux par un périmètre de sécurité qui doit être évalué en fonction du gabarit et de l'emprise racinaire de l'arbre.			le projet d'aménagement va entrainer des dérangements en phase travaux et en phase de fonctionnement. Cet impact est cependant compensé par la création de milieux fermés et ouverts. **La mise en place des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement pour les espèces d'Ophrys abeille et Orchis de Fuchs permet une réduction significative des impacts sur ces espèces.** Compte tenu d'un impact négligeable ou faible sur les 32 espèces protégées (2 végétaux, 18 oiseaux, 1 mammifère terrestre, 8 chauves-souris, 2 amphibiens et 1 reptile), le projet ne nuit pas au maintien dans un bon état de conservations des populations d'espèces précitées.	
Paysage	Au regard de cet extrait de carte, la zone de projet se trouve à environ : - **10,3 km du Site Classé « Jardin de Vauban à Lille »;** - 17,7 km du site classé « Champ de Bataille de la Plaine de Bouvines »; - **17,9 km du site inscrit « Parc du Château de Brigode à Villeneuve d'Ascq ».**	**NUL**	Étant donné la distance avec les sites inscrits, les effets du projet sont nuls. Le projet viendra créer de nouvelles perspectives vers le paysage proche et lointain. Il viendra constituer une nouvelle façade urbaine depuis la Haute Rue même si l'entrée du site paysagée sera au maximum préservé et que les franges du projet aujourd'hui largement végétalisées seront préservées et renforcées. A noter que les perspectives visuelles depuis Radinghem-en-Weppes seront modifiées puisque le projet viendra s'étendre au -delà de la frange végétale existante préservée. C'est dans ce cadre que le projet a été travaillé afin de limiter les impacts visuels depuis l'extérieur (implantation des bâtiments à au moins 15 m de distance des zones Agricoles et Naturelles du PLU3 permettant ainsi de proposer des aménagements paysagers qualitatifs sur ces franges / préservation des arbres existants qualitatifs et compensation des arbres abattus à hauteur de 3 pour 1 (dans le respect de l'OAP CAERS définie au PLU3 de la MEL). Les riverains actuels du projet verront leurs perspectives visuelles modifiées.	Un accent a été mis sur la qualité paysagère du projet afin de permettre son intégration parfaite dans l'environnement immédiat. La trame verte créée au droit du projet pourra prendre appui sur la trame verte d'ores et déjà présente sur site. Les massifs paysagés suggérant des jeux de couleur et odeur étalés sur l'année. L'ensemble est dominé par des arbres issus de notre patrimoine régional. Ainsi, différents univers composent ce projet. Il y a les massifs qui agrémentent les parkings, les massifs au niveau des circulations piétonnes qui jouent d'une palette végétale noble. Les massifs aquatiques viennent joindre utile et agréable de par leur fonction de filtres et leur pouvoir paysager. La prairie est quant à elle, un refuge à insectes, elle demande peu d'entretien et offre un mélange champêtre coloré et agréable. Elle peut être traversée par des chemins tondus en fonction des intérêts. L'ensemble du projet est contenu par des haies arbustives permettant d'assurer un refuge aux oiseaux. Un projet dans l'ère du temps ou le gazon tondu laisse place à une prairie fleurie avec une fauche par an. Plus en détail, il sera mis en place une série de mesures participant ainsi à une meilleure intégration du projet : - La création de prairies fleuries de 8000 m² favorables au développement de la biodiversité (zone refuge pour les insectes et donc favorables à la pollinisation). Cet espace fera l'objet d'entretien minimisé (1 fauche par an) avec néanmoins quelques passages tondus pour dessiner les massifs ; - La préservation de 34 arbres et la plantation de 183 arbres afin de respecter le ratio de 3 arbres plantés pour un arbre abattu fixé dans l'OAP CAERS du PLU3 de la MEL ; - La préservation de 200ml de haies existantes et la plantation de 1150 ml de haies complémentaires aux essences variées mais locales ; - La limitation des hauteurs avec une distanciation de l'implantation par rapport aux limites avec les zones agricoles et naturelles (15 m) permettant de libérer des emprises afin de végétaliser densément les franges paysagères (haies brises-vues + arbres) du projet et permettant de dissimuler les bâtiments ; - Végétaliser les espaces de parking en proposant des parkings perméables (type pavés joints gazon ou Evergreen) / végétaliser les abords des cheminements doux aux matérialités diverses en fonction de l'usage ; - Renforcement de la trame bleue du secteur par la création d'ouvrages paysagers assurant le tamponnement des eaux pluviales du projet à l'image des noues et bassin. Des aménagements paysagers viendront compléter la valeur ajoutée de ces ouvrages hydrauliques en travaillant en pentes douces favorables aux batraciens / en proposant une frise aquatique diversifiée (Iris / Cornouiller nain/ Saules / Astible…)… - La préservation du bassin sis en entrée de site utilisé par les crapauds. L'ensemble de ces aménagements apportera un sentiment de fraîcheur et d'abaissement de la température lors de fortes chaleurs. Le parti paysager étant étroitement lié au volet écologique, l'ensemble des mesures énoncées dans le cadre du volet écologique participera à mettre en valeur le projet et la traduction paysagère des enjeux écologiques : - Le respect des préconisations et mesures du rapport écologique et de l'étude phytosanitaire ; - Installation de gîtes et de nichoirs ainsi que la récupération des copeaux issus de l'abattage pour former de nouveaux gîtes pour la faune locale / réalisation de passage petite faune dans les pieds de clôture afin de permettre le déplacement des hérissons par exemple ;	**NUL**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf

				- Enfin, l'éclairage des différents espaces sera adapté en fonction de l'usage : préservation de la trame noire / éclairage à LED's orienté vers le sol avec adaptation de l'intensité et température régulé par des détecteurs de présence. D'un point de vue entretien, il sera mis en place autant que possible la gestion différenciée également favorable au développement de la biodiversité et à la réduction des entretiens motorisés.	
THÉMATIQUES	**ÉTAT INITIAL**	**ENJEU**	**IMPACTS DU PROJET**	**MESURES PRÉVUES POUR ÉVITER/RÉDUIRE/COMPENSER**	**IMPACT RÉSIDUEL**
Patrimoine	La zone de projet n'est pas concernée par : - Périmètre de protection des Monuments historiques (AC1) ; - et, se situe en dehors de la ZPPAUP de Beaucamps-Ligny et Fournes-en-Weppes.	**FAIBLE**	Aucun impact n'est à prévoir sur des monuments historiques ou la ZPPAUP de Beaucamps-Ligny et Fournes-en-Weppes.	Étant donné qu'il n'y a pas d'impacts, aucune mesure ne sera mise en place.	**NUL**
Archéologie	La zone de projet s'inscrit en secteur de saisine pour les terrains supérieurs ou égale à 300 m² pour l'archéologie préventive.	**MODERE**	L'aménagement de la zone de projet et notamment les travaux de nivellement peut engendrer la découverte et/ou la destruction de vestiges archéologiques.	Dans le cas de la mise à jour de vestiges pendant la phase travaux, ceux-ci seront stoppés et les services de la DRAC seront directement alertés.	**FAIBLE**
CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE *Activités économiques et équipements*	La zone de projet s'inscrit dans un contexte rural et relativement distancé des différentes polarités. On note, cependant, que la zone de projet bénéficie d'une desserte en transport en commun via l'arrêt de bus « Haute Rue » sis à 300 m de la zone de projet. Il convient également de préciser que l'aménagement d'une piste cyclable est prévu à court terme par la MEL et devrait être en service au démarrage de l'activité sur site.	**FAIBLE**	Impact positif sur les commerces et services existants à proximité ; Impacts positifs temporaires, directs et indirects, liés à la construction des bâtiments, de voirie et réseaux ; On estime une création de l'ordre de 200 emplois sur la zone de projet.	Les impacts étant positifs, il n'y a pas de mesure à prévoir.	**POSITIF**
LE CHANTIER	-	**MODERE**	Impacts temporaires positifs sur l'activité économique et notamment pour les entreprises de travaux publics et les activités connexes ; Impacts temporaires négatifs liés au chantier induisant des désagréments pour les riverains et usagers des voies connexes au projet mais aussi pour les ouvriers du chantier et l'environnement : - Production de poussières ; - Augmentation du bruit lié à l'usage des engins de chantier ; - Perturbation du trafic routier ; - Salissures des voies du domaine public notamment en sortie de chantier dus au passage intempestif des véhicules ; - Nuisances visuelles ; - Risque de pollution des sols et de la ressource en eau pouvant être due à un déversement accidentel d'hydrocarbures, d'eaux de lavages des engins…	- Élaboration d'un planning général des travaux pour coordonner les différents intervenants et limiter les désagréments ; - Les entreprises de travaux publics sont tenues de respecter certaines prescriptions liées notamment : • à la propreté des chaussées, aux horaires de travail, à l'entretien des engins, à la conformité avec la réglementation en matière d'insonorisation,… - Mise en place de mesures pour permettre le stationnement dans les meilleures conditions des véhicules des personnes intervenant sur le chantier. Si nécessaire, des itinéraires de délestage seront mis en place pendant la durée des travaux. - Mise en place de dispositions pour prévenir des pollutions aqueuses, accidentelles et des accidents : • bacs de rétention pour le stockage des produits inflammables, enlèvement des emballages usagés, création de fossés étanches autour des installations pour contenir les éventuels déversements accidentels, installation d'une fosse septique pour les sanitaires, Affichage des consignes de sécurité et contrôle, … - Mise en place d'un politique de gestion urbaine de proximité adaptée pour les riverains et les usagers. Attention, il convient de se reporter à la partie Faune-Flore-Habitats qui définit un certain nombre de mesures à mettre en place en phase chantier pour éviter / réduire les impacts temporaires induits par la phase chantier.	**FAIBLE**

PC 059487 26 00003
Date d'export : 04/05/2026
Radinghem en Weppes
Date de dépôt : 27/04/2026
Demandeur principal : SOFIM PROMOTION
Adresse du projet : 5 Route departement Haute Rue
Libelle : PC11_1_1.pdf