



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale
d'autorité environnementale
Hauts-de-France
sur le projet d'aménagement du lotissement « le Domaine des
Busseroles » sur la commune d'Estaires (59)
Étude d'impact du 29 avril 2025**

n°MRAe 2025-005236/AP

AVIS DÉLIBÉRÉ n° 2025-005236/AP adopté lors de la séance du 28 octobre 2025 par
la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France s'est réunie le 18 octobre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur le projet d'aménagement du lotissement « Le Domaine des Busseroles » à Estaires, dans le département du Nord.

Étaient présents et ont délibéré : Philippe Gratadour, Pierre Noualhaguet, Sarah Pischietta, Anne Pons et Martine Ramel.

En application du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, arrêté par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires le 30 août 2022, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

En application de l'article R. 122-7-I du Code de l'environnement, le dossier a été transmis à la MRAe le 3 septembre 2025, par la communauté de communes Flandre Lys, pour avis.

En application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement, le présent avis est rendu par la MRAe Hauts-de-France.

En application de l'article R. 122-7 III du Code de l'environnement, ont été consultés par courriels du 12 septembre 2025 :

- le préfet du département du Nord ;*
- l'agence régionale de santé Hauts-de-France.*

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de l'autorité décisionnaire, du maître d'ouvrage et du public, auxquels il est destiné.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer le projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Le présent avis fait l'objet d'une réponse écrite par le maître d'ouvrage (article L.122-1 du Code de l'environnement).

L'autorité compétente prend en considération cet avis dans la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet. Elle informe l'autorité environnementale et le public de la décision, de la synthèse des observations ainsi que de leur prise en compte (article L.122-1-1 du Code de l'environnement).

Avis

I. Présentation du projet

Le projet présenté par la société MAVAN AMENAGEUR consiste en l'aménagement d'un terrain agricole de 7,8 hectares pour la création d'un lotissement « le Domaine des Busseroles » sur la commune d'Estaires dans le département du Nord. Le lotissement comprendra 157 logements répartis en 58 lots libres individuels, 6 bâtisses (R+1) avec 6 appartements en locatif social, 4 bâtisses (R+1) avec 8 appartements en locatif social, 17 maisons plain-pied avec garage en vente individuel et 14 appartements collectifs en R+2 en vente individuelle. La surface de plancher sera de 17 000 m².

L'aménagement comprendra aussi des cheminements piétons, des espaces de rencontre et des aménagements hydrauliques (bassins paysagers)

Les travaux comprennent les terrassements, la création des réseaux (assainissement, électricité, etc), l'installation de postes de transformation électrique, les voiries et réseaux divers (VRD), les aménagements paysagers, etc.

L'accès au site s'effectue via la rue du collège, la rue des Fileuses et rue des Bobineuses qui seront redimensionnées et calibrées.

Le réseau de collecte des eaux pluviales et usées est séparatif. Les eaux usées transitent vers le réseau existant. Les eaux pluviales sont stockées, infiltrées ou rejetées dans le milieu naturel avec un débit de 2l/s/ha.

Le projet est concerné par la rubrique 39.b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares. Il a été soumis à étude d'impact suite à la décision n°2024-7785 du 3 avril 2024 pour les motifs suivants :

- absence de détail des mesures de prévention à la destruction des espèces protégées notamment pour le Triton alpestre et le Crapaud commun ;
- absence de bilan carbone pour les émissions de gaz à effet de serre et polluants atmosphériques.

Le projet est aussi concerné par la rubrique 2150 de la « loi sur l'eau » pour les rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, le sol ou le sous-sol.



Plan de situation du projet (étude d'impact tome 2 page 15)



Plan de composition du projet (fichier numérique PA04_Plan_de_Composition_3)

AVIS DÉLIBÉRÉ n° 2025-005236/AP adopté lors de la séance du 28 octobre 2025 par
la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France

II. Analyse de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études DIAGOBAT Environnement (étude d'impact tome 2 page 12).

II.1 Résumé non technique

Le résumé non technique doit constituer la synthèse de l'évaluation environnementale et comprendre l'ensemble des thématiques traitées dans celui-ci. Il doit participer à l'appropriation du document par le public et se doit donc d'être pédagogique, illustré et compréhensible par tous.

Le résumé non technique reprend de manière synthétique les principales caractéristiques du projet dans son ensemble ainsi que les informations développées dans l'étude d'impact.

Néanmoins, il conviendra de les actualiser après apport des compléments recommandés dans l'étude d'impact.

L'autorité environnementale recommande de reprendre le résumé non technique, après compléments de l'étude d'impact.

II.2 Articulation du projet avec les plans-programmes et les autres projets connus

L'articulation avec le plan local d'urbanisme d'Estaires est présentée à partir de la page 52 du tome 2 de l'étude d'impact. Le projet d'aménagement du lotissement est cohérent avec le règlement et l'orientation d'aménagement de programmation de la zone 1 AU.

II.3 Scénarios et justification des choix retenus

Les choix sont explicités à partir des pages 19 à 29 et des pages 37 à 43 du tome 2 de l'étude d'impact. Ils sont motivés par la création de 157 logements sur un terrain agricole enclavé pour atteindre les objectifs démographiques de la commune. L'autorité environnementale relève cependant que la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été intégralement menée puisque aucune solution alternative modérant la consommation d'espace, et donc les impacts de l'urbanisation sur les milieux n'a été étudiée.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des scénarios du projet d'aménagement par celle de variantes (avec des paramètres variables de densité, implantation, prise en compte des orientations, du vent, mais aussi d'autres paramètres comme par exemple la mutualisation des stationnements), et de démontrer que le scénario retenu représente le meilleur compromis entre la protection de l'environnement (dont les thématiques sols, oiseaux, pollutions, émissions de GES...), la maîtrise de la consommation foncière, et les objectifs de développement.

II.4 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences

II.4.1 Consommation d'espace

L'artificialisation des sols envisagée, et notamment leur imperméabilisation sur une surface de plus de 7,8 hectares, difficilement réversible, est susceptible de générer des impacts environnementaux importants, avec notamment un appauvrissement de la biodiversité et des possibilités de l'améliorer, une modification des écoulements d'eau, une disparition des sols et une diminution des capacités de stockage du carbone.

Ces impacts ne sont pas étudiés et, *a fortiori*, des solutions permettant d'économiser les sols et de réduire leur imperméabilisation, par exemple pour les voies de circulation et les parkings, ou de la compenser, par exemple par la végétalisation des toitures, ne sont pas envisagées.

De plus, aucune étude d'optimisation de la densité des constructions n'est jointe au dossier bien que requise conformément à l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme. La densité de l'opération d'environ 20 logements par hectare est très faible ici et doit être augmentée.

L'autorité environnementale recommande de :

- *étudier des solutions d'aménagement moins consommatrices d'espace et conduisant à une moindre imperméabilisation des sols ;*
- *compléter le dossier avec l'étude d'optimisation de la densité des constructions ;*
- *étudier des densités de constructions plus fortes pour réduire la consommation d'espace.*

II.4.2 Milieux naturels

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le site comprend des terres cultivées traversées par un fossé, et bordées par des prairies et un alignement d'arbres au sud. Il abrite des espèces protégées.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

Le dossier comprend un diagnostic écologique (fichier PA14_étude_impact_ou_dispense_4) basé sur une étude bibliographique et des inventaires de terrain. Les inventaires comprennent 8 sorties réalisées du 12/04/23 au 04/10/23. Une sortie en hiver pour les oiseaux aurait permis de réaliser un inventaire sur un cycle biologique complet.

Les méthodologies d'inventaire et les matériels utilisés ne sont pas détaillés.

L'autorité environnementale recommande de :

- *décrire les protocoles utilisés pour la réalisation des différents inventaires ;*
- *compléter les inventaires relatifs aux oiseaux par des prospections hivernales.*

La fonctionnalité du fossé et de la roselière par rapport au reste du site (terres agricoles, autres fossés, parc Watine) n'est pas étudiée. Elle doit être précisée pour mieux identifier les surfaces à enjeux réellement impactées autour du fossé. L'impact sur le fossé n'est pas étudié en détail. La pose de buses, le reprofilage éventuel, les rejets d'eaux pluviales vont en effet l'impacter ainsi que les espèces présentes.

L'autorité environnementale recommande de :

- *préciser la fonctionnalité du fossé et de la roselière par rapport au reste du site (terres agricoles, autres fossés, parc Watine) ;*
- *étudier précisément les impacts attendus en phase travaux et exploitation pour le fossé, la roselière et les espèces associées.*

➤ Prise en compte des milieux naturels

Pour la flore, aucune espèce protégée ou menacée n'a été recensée. Un Frêne taillé en têtard, pouvant servir d'abris pour la faune, est cependant présent dans l'alignement d'arbres situé au sud. Cet alignement d'arbres sera mis en défens. Le fossé et sa roselière traversant le site seront aussi évités.

Concernant les oiseaux, 37 espèces ont été observées dont 28 sont protégées. Le Pic vert et le Pic épeiche ont été observés dans un Saule pleureur dans un jardin. Plusieurs passereaux (Mésange bleue et Mésange charbonnière, Pouillot véloce, etc) nichent ou s'alimentent dans la haie vive au sud. Le fossé est lieu de nidification pour la Rousserolle effarvate et le Phragmite des joncs. L'évitement des habitats à enjeu est prévu ainsi que l'adaptation du calendrier pour éviter la période d'avril-août (dérogation possible avec l'intervention d'un écologue). Cette mesure d'évitement ne permettra cependant pas de maintenir la nidification *in situ* de ces espèces dans la mesure où la naturalité de ses abords immédiats sera irrémédiablement altérée.

L'autorité environnementale rappelle que la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ne doit être envisagée qu'en dernier recours et en l'absence de solution alternative. Cette absence de solution alternative n'est pas démontrée.

L'autorité environnementale recommande de garantir le début des travaux de débroussaillage en dehors de la période de reproduction de l'avifaune (mi-mars à fin août). Cette mesure d'évitement ne permettant cependant pas de maintenir la nidification sur place d'espèces d'oiseaux protégées, l'autorité environnementale recommande de déterminer dès maintenant des mesures de compensation proches du site, effectives et efficaces à court terme.

Le crapaud commun et le Triton alpestre (au moins 50 individus ce qui apparaît conséquent) utilisent le fossé comme habitat de transit et de reproduction. Selon le dossier, aucune demande de dérogation n'a été déposée car l'évaluation environnementale conclut à une absence d'incidence notable. Cette conclusion n'est pas étayée.

En effet, les interactions entre le fossé, la roselière et les espaces adjacents n'ont pas été étudiées, ce qui ne permet pas d'évaluer l'impact du projet sur l'habitat de ces espèces (celles-ci pouvant fréquenter de nuit les espaces cultivés). Deux buses de 50 centimètres de diamètre vont être installées dans le fossé sans analyse de l'impact potentiel sur la continuité écologique et les vitesses de courant et sans préciser si ces aménagements nécessitent de déplacer les deux espèces d'amphibiens, ce qui impliquerait le recours à une dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées. Le projet prévoit un rejet d'eaux pluviales dans le fossé sans détailler les mesures à même de garantir l'absence de risque de pollution de l'habitat du Triton alpestre et du Crapaud commun.

L'essentiel des mesures concernent la phase travaux, pendant laquelle le fossé sera évité et une bâche anti-amphibien sera mise en place autour du fossé et de la haie vive, avant le démarrage des travaux et avant la période mi-février (MEC 3 page 156 de l'étude d'impact tome 2) pour limiter les déplacements vers le site.

En phase exploitation quelques mesures sont indiquées à la page 180 de l'étude d'impact tome 2 : création de continuités écologiques, d'aménagements favorables à la biodiversité, de dispositifs permettant les transits. Cependant ces mesures sont peu détaillées et ne permettent pas une compréhension de leur niveau d'efficacité.

L'étude ne permet ainsi pas de conclure sur l'absence d'incidence notable sur les espèces d'amphibiens protégées présentes sur le site.

Pour les chauves-souris, la Pipistrelle commune a été observée en transit et en chasse. Les impacts forts seront évités avec la conservation de l'alignement d'arbres. Cependant, compte tenu de la proximité du lotissement, des mesures complémentaires sont à étudier concernant la limitation des nuisances lumineuses.

L'autorité environnementale recommande de :

- *détailler les mesures d'évitement et de réduction favorables à la faune et mieux justifier leur efficacité ;*
- *présenter une analyse claire et conclusive sur l'absence d'impact sur les espèces protégées présentes et d'envisager dès maintenant (dans la mesure où les impacts résiduels ne seraient pas nuls) de déterminer dès maintenant des mesures de compensation proches du site, effectives et efficaces à court terme ;*
- *compléter les mesures concernant la limitation des nuisances lumineuses.*

II.4.3 Qualité de l'air, consommation d'énergie et émission de gaz à effet de serre en lien avec les déplacements

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le territoire communal est concerné par le plan de protection de l'atmosphère des agglomérations de Lille et du bassin minier. La qualité de l'air est jugée moyenne en considérant les concentrations de PM 10, PM 2,5 et NO₂. La construction des logements, leur exploitation, et les déplacements induits sont source d'émission de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. La lutte contre le changement climatique est une priorité des politiques publiques.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

Les déplacements engendrés par le projet n'ont pas fait l'objet d'une étude détaillée intégrant les axes privilégiés de déplacement et les trafics existants. Le dossier (page 183 du tome 2 de l'étude d'impact) conclut rapidement à l'absence d'impact significatif sur les conditions de circulation sans démonstration.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec une étude du trafic généré par le projet.

L'état initial de la qualité de l'air est présenté à partir de la page 132 du tome 2 de l'étude d'impact. Les données de modélisation des polluants du département du Nord et de la carte stratégique de la qualité de l'air sont présentées.

L'articulation avec le nouveau plan de protection de l'atmosphère des agglomérations de Lille et du bassin minier n'est pas présenté dans le dossier.

L'autorité environnementale recommande de présenter l'articulation du projet avec le nouveau plan de protection de l'atmosphère des agglomérations de Lille et du bassin minier.

La France s'est fixée comme objectif de réduire de 50 % ses émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990 et d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Il est également rappelé que la prise en compte du climat doit obligatoirement être intégrée dans l'étude d'impact (cf. article R. 122-5 du Code de l'environnement). Or, le dossier ne présente pas de bilan des émissions des gaz à effet de serre.

L'autorité environnementale recommande :

- *de quantifier les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet. En tenant compte des émissions directes, indirectes, et induites émises sur l'ensemble du cycle de vie du projet (phases de construction, d'exploitation et de démantèlement) ;*
- *de démontrer la compatibilité du projet avec la trajectoire de réduction des émissions prévues au niveau national en ayant recours en priorité à des mesures d'évitement et de réduction et si cela s'avère nécessaire à des mesures de compensation.*

Concernant la consommation d'énergie, le dossier n'estime pas les consommations et n'étudie pas les alternatives possibles aux énergies fossiles.

L'autorité environnementale recommande d'estimer les consommations énergétiques du projet et d'étudier la faisabilité de recourir aux énergies renouvelables.

➤ Prise en compte du climat

Les principales mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques reposent sur une architecture bioclimatique des bâtiments, une réflexion sur un chauffage par géothermie, des aménagements pour faciliter les déplacements à pied et à vélo, des espaces végétalisés, etc. Le détail et la mise en œuvre de ces mesures ne sont pas explicités.

Pour renforcer l'efficacité de ces actions, il conviendrait de prévoir un renforcement des dessertes en transport en commun autour du site, afin d'encourager davantage le recours aux mobilités douces. Le projet pourrait également intégrer des aménagements spécifiques au sein du lotissement, tels que des espaces de stationnement pour vélos et trottinettes, ainsi que des bornes de recharge pour véhicules électriques, afin de faciliter l'usage des modes de transport actifs, alternatifs et durables, par les futurs usagers.

Il est envisagé un recours à la géothermie pour le chauffage collectif mais aucune étude de faisabilité ni d'engagement du pétitionnaire ne sont présentés dans le dossier. L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone n'est pas présentée dans le dossier, bien que requise conformément à l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande de :

- *détailler les mesures retenues pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques ainsi que les modalités de mise en œuvre ;*
- *compléter les mesures actuelles avec les équipements pour les modes de déplacement doux, actifs et électriques (stationnement, bornes électriques) et le renforcement des dessertes en transport en commun ;*
- *compléter le dossier avec l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone.*