



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 d'un lotissement « secteur Lefebvre »  
de la société STEMPNIAK  
sur la commune de Beuvry (62)**

n°MRAe 2020-4262

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France a été saisie pour avis sur le projet d'aménagement d'un lotissement rue Henri Lefebvre, sur la commune de Beuvry dans le département du Pas-de-Calais.*

*Étaient présents et ont délibéré : Mmes Patricia Corrèze-Lénée, Valérie Morel, Denise Lecocq et M. Philippe Gratadour. Était également présent M. Pierre Noualhaguet.*

*En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, 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 l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

\*\*\*

*Par suite de la décision du Conseil d'État n°400 559 du 6 décembre 2017, annulant les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis pour avis le 14 janvier 2020.*

*En application de l'article R122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés :*

- le préfet du département du Pas-de-Calais;*
- 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.*

*Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public. 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 la conception du 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. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour autoriser le projet.*

*Conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement, le présent avis fait l'objet d'une réponse écrite par le maître d'ouvrage.*

## Synthèse de l'avis

La société SARL STEMPNIAK projette l'aménagement d'un lotissement, à l'est du centre-ville, en façade de la rue Henri Lefebvre, de 22 575 m<sup>2</sup> sur une emprise foncière de 3,04 hectares sur la commune de Beuvry, dans le département du Pas-de-Calais.

L'ensemble de la zone projet s'implante sur une terre agricole, dans un cône de vue du monument historique de la ferme du Belleforière et le long du cours d'eau de la Loïsne.

L'étude d'impact mériterait d'être complétée concernant les mesures pour la faune et l'étude des trafics routiers.

La conception du projet a évolué pour une meilleure prise en compte des enjeux eaux (infiltration des eaux), paysagers (préservation du cône de vue) et risques naturels (évitement des secteurs plus sensibles aux remontées de nappe). Le projet a également été densifié et est passé de 15 à 20 logements à l'hectare.

Pour protéger le bord humide de la Loïsne, le règlement impose aux acquéreurs de planter une frange paysagère. Une attention particulière devra être portée à la bonne réalisation de celle-ci, ainsi qu'à sa gestion dans la durée. Une mesure d'accompagnement prévoit la gestion différenciée des espaces verts. Il conviendrait de s'assurer de la bonne réalisation de ces aménagements (y compris ceux à la charge des particuliers) côté Loïsne.

Les recommandations émises par l'autorité environnementale pour améliorer la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet sont précisées dans l'avis détaillé ci-joint.

## Avis détaillé

### I. Le projet d'aménagement d'un lotissement "Secteur Lefebvre" sur la commune de Beuvry

La société SARL STEMPIAK projette la réalisation d'un lotissement sur la commune de Beuvry, dans le département du Pas-de-Calais.

Le projet consiste en la division d'un terrain de 3,04 hectares en 34 lots libres de construction et un lot pour la réalisation de 11 logements sociaux, pour une superficie totale au sol de 22 575 m<sup>2</sup> (étude environnementale page 33). Il prévoit également un aménagement paysager et l'aménagement de jardins sur 7 790 m<sup>2</sup>. Il s'implantera sur les parcelles AS 894, 897 et une partie de la 572, occupées actuellement par des terres agricoles.

L'ensemble de la zone de projet, de 3,04 hectares, est situé dans un cône de vue du monument historique de la ferme du Belleforière et le long du cours d'eau de la Loisne.

*Localisation de la zone projet (source : géoportail)*



Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale du 9 janvier 2018<sup>1</sup> aux motifs :

- de la nature du projet, en extension urbaine, et d'une densité du projet de 15 logements par hectare ;
- de la sensibilité liée à sa localisation dans un cône de vue d'un monument historique, et le long du cours d'eau boisé, La Loisne, valant corridor écologique d'intérêt régional, à moins de 200 mètres des périmètres de protection rapprochée des forages de Beuvry ;

---

1 n° 2017-0268

- de la nécessité d'étudier des mesures en termes de préservation des espaces naturels et de transition vers ces espaces, de gestion des eaux, d'insertion paysagère tenant compte des co-visibilités et de réduction des consommations d'espace.

L'évaluation environnementale précise (page 186) que, depuis cette décision, la conception du projet a évolué pour une meilleure prise en compte de l'environnement. Le projet a été densifié et passe de 15 à 20 logements à l'hectare.

Le projet de lotissement s'organisera autour d'un grand espace vert central, d'une circulation à double sens, avec des liaisons douces et des petits parkings.

*Présentation du projet (source : étude environnementale page 33)  
en orange : le lot pour les logements locatifs, en bleu : les lots pour les habitations,  
en vert : le cône de vue à préserver*



L'autorité environnementale est saisie pour avis sur l'évaluation environnementale jointe au dossier du permis d'aménager.

## 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.

Compte tenu des enjeux du territoire, l'avis de l'autorité environnementale cible les enjeux relatifs au paysage, aux milieux naturels, à la ressource en eau, aux risques naturels, et à la qualité de l'air qui sont les enjeux essentiels dans ce dossier.

## **II.1 Résumé non technique**

Le résumé non technique est présenté pages 6 et suivantes de l'étude environnementale. Il reprend de manière très synthétique les principales caractéristiques du projet dans son ensemble ainsi que les informations développées dans l'étude d'impact.

L'autorité environnementale n'a pas d'observation.

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

L'analyse de l'articulation avec les plans programmes est présentée pages 250 et suivantes de l'étude environnementale. Elle porte sur le plan local d'urbanisme (PLU) de Beuvry, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Artois, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Artois-Picardie et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Delta de la Lys.

Concernant le PLU de Beuvry, le projet s'implante en zone à urbaniser 1AU, destinée à une urbanisation mixte pour l'habitat, les équipements, les commerces et services et des activités. L'orientation d'aménagement et de programmation correspondante (OAP) identifie l'enjeu du cône de vue de la ferme Belleforrière. Un espace vert est prévu au niveau de ce cône afin de le préserver.

L'articulation avec le SDAGE du bassin Artois-Picardie et le SAGE du Delta de la Lys (page 124 de l'étude environnementale) est assurée par la gestion des eaux pluviales telle que prévue, la conception des rejets dans le cours d'eau et les précautions de chantier. L'absence de zone humide a été vérifiée.

L'autorité environnementale n'a pas d'observations sur ces points.

Concernant le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Artois-Picardie (présenté pages 124 et suivantes de l'étude environnementale), l'étude ne précise pas comment la compatibilité du projet est assurée avec ce plan.

*L'autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du projet avec le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Artois-Picardie.*

La prise en compte des effets cumulés avec les autres projets connus est traitée aux pages 247 et suivantes de l'étude environnementale. Les possibles impacts cumulés avec les autres projets identifiés, essentiellement sur la biodiversité, les zones humides, la qualité des eaux, le paysage, l'artificialisation des terres et l'augmentation du trafic routier, ne sont pas étudiés, sans justification.

Une analyse serait pourtant à conduire en ce qui concerne les déplacements, les émissions de gaz à effets de serre, la consommation d'énergie et les impacts sur la ressource en eau.

*L'autorité environnementale recommande d'étudier de manière détaillée les impacts cumulés des autres projets connus identifiés par l'étude d'impact en termes de déplacements, d'émissions de gaz à effet de serre, de consommation d'énergie et d'impact sur la ressource en eau.*

### **II.3 Scénarios et justification des choix retenus**

L'évaluation environnementale (pages 182 à 186) expose les raisons du choix du site et les variantes étudiées.

L'étude environnementale (page 184) indique qu'initialement, le secteur avait été évité du fait de la présence de remontées de nappes. Elle précise (page 186) que la conception du projet a évolué pour une meilleure prise en compte des enjeux eaux (infiltration des eaux), paysagers (préservation du cône de vue) et risques naturels (évitement des secteurs plus sensibles aux remontées de nappe). Par ailleurs, le projet a été densifié et passe de 15 à 20 logements à l'hectare.

Concernant le paysage, dès sa conception, le projet a pris en compte une percée visuelle en direction du monument historique. Néanmoins la perspective incluait les fonds de parcelles privées qui ne garantissaient pas le maintien de celle-ci. Désormais, le plan masse intègre un grand espace vert en son centre, des jardins pour chaque logement et une surface de constructions de 2,26 hectares.

Concernant l'imperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux, des espaces verts ont été créés pour permettre le stockage des eaux pluviales dans des bassins écologiques. De plus, un passage sera désormais maintenu entre le projet et les parcelles 892, 893 et 896 pour permettre l'accès à la rigole de dessèchement et l'entretien de la voie d'eau.

L'imperméabilisation due aux voiries a été réduite. Pour cela les surfaces de voiries ont été diminuées et le bouclage extérieur a été abandonné.

Cependant, le dossier ne présente pas de justification de l'implantation de ce projet sur cette zone au lieu d'autres localisations possibles sur les autres zones 1AU encore disponibles sur la commune, au regard des enjeux environnementaux.

*L'autorité environnementale recommande d'analyser les autres localisations possibles pour ce projet, au regard des enjeux environnementaux et de justifier l'implantation retenue.*

## **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 Paysage et patrimoine**

#### **> Sensibilité du territoire et enjeux identifiés**

La commune est concernée par deux monuments historiques localisés à moins de 500 mètres du projet : le Manoir d'Estrasselle et la ferme Belleforière. La ferme de la Belleforière est visible depuis le site de projet, qui vient en limite nord de cette propriété, classée au titre des Monuments historiques (page 275 de l'évaluation environnementale)

#### **> Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte du paysage et du patrimoine**

L'évaluation environnementale présente une description des monuments (page 171 à 174), une cartographie de localisation et leurs spécificités (pages 35 à 36).

Le projet prévoit la réalisation d'une ouverture visuelle accompagnée d'un traitement paysager spécifique afin de préserver le cône de vue sur le domaine de la Belleforière. Il sera aménagé avec des arbres de 2<sup>e</sup> grandeur (10-20 m) sur la partie sud et des massifs de graminées pour renforcer la référence au marais sur la partie nord (page 35 de l'évaluation environnementale).

La construction des logements se fera de part et d'autre de cet espace vert central. Ce dernier aura trois fonctions : maintenir les perspectives paysagères en direction des monuments historiques, gérer le stockage et l'infiltration des eaux pluviales, ainsi que maintenir un espace de respiration et-de transit pour la biodiversité.

Le règlement du lotissement de 34 parcelles « Rue Henri Lefebvre » prévoit que les habitations auront un jardinet planté et une clôture basse doublée d'une haie taillée et que les stationnements des maisons seront localisés à l'arrière pour préserver le paysage du front de rue.

Par ailleurs, le dossier précise (pages 246 et 248) que chaque projet de construction sera étudié par l'Architecte des Bâtiments de France dont l'avis devra être pris en compte.

L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette partie.

### **II.4.2 Milieux naturels**

#### **> Sensibilité du territoire et enjeux identifiés**

Le projet est localisé sur des terres agricoles cultivées situées le long du cours d'eau de la Loïsne, qui est séparé par une bande arborée qui constitue un espace naturel. Le cours d'eau la Loïsne est en mauvais état, car il sert d'exutoire à de multiples rejets, avant de rejoindre le canal de Beuvry. Le site Natura 2000 le plus proche, étant à plus de 30 km, aucune incidence significative n'est attendue.



Le projet se situe à environ 100 mètres :

- de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1, n° 310 013 361 « Marais de Beuvry, Cuinchy et Festubert », réservoir de biodiversité de type « milieux humide et autres milieux » ;
- du corridor « zone humide » présent le long de la Loisme et ses berges.

La commune est concernée par une zone humide identifiée par le SAGE de la Lys, qui est à une distance d'environ 100 mètres de la zone de projet.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement

L'état des lieux se fonde sur une étude bibliographique sommaire des milieux naturels présents à proximité de la zone d'étude, sans cartographie de localisation. Cet état des lieux a été complété par un inventaire floristique de terrain réalisé le 19 juin 2018 (pages 92 à 101 de l'étude environnementale).

L'analyse des habitats naturels (majoritairement des champs cultivés et des bords entretenus) n'ayant pas mis en évidence d'enjeu majeur, l'analyse est restée rapide.

Concernant la flore, 59 espèces ont été recensées (cf. liste page 95 à 96). Aucune espèce rare ou menacée, ni d'espèce exotique envahissante n'a été observée. Cependant, l'analyse manque de précisions sur la méthodologie de l'inventaire (répartition et localisation des échantillonnages) et sur l'identification des espèces, ce qui ne permet pas d'exclure la présence d'espèce protégée ou patrimoniale. Ainsi, par exemple, une identification plus précise de certaines familles, comme les Joncs, serait utile, car une espèce (*Juncus subnodulosus*) est protégée et connue sur la commune. Une localisation des espèces observées serait également souhaitable. De plus, la liste des espèces observées peut s'apparenter à la composition d'un habitat caractéristique de zone humide.

Une étude pédologique a été menée pour caractériser les zones humides. Elle est présentée page 53 de l'évaluation environnementale, mais non jointe au dossier. Elle conclut que la zone de projet n'est pas caractéristique d'une zone humide au sens réglementaire. Néanmoins, elle indique une hydromorphie temporaire et une forte teneur en matière organique caractéristique d'anciens marais.

*L'autorité environnementale recommande de préciser l'étude de la flore, en identifiant de manière plus précise les espèces observées, en les localisant et en détaillant la méthodologie.*

Une zone proche du projet est concernée par une zone humide avérée, induite par la présence de la Loisme. Elle sera préservée (étude environnementale page 101).

Concernant la faune, l'étude environnementale liste sommairement (pages 97 et 98) 6 espèces d'oiseaux et 2 espèces d'insectes observées, ce qui est peu pour un bord de cours d'eau, et évoque des traces de mammifères.

En analysant les données bibliographiques, elle exclut la présence des espèces connues dans la ZNIEFF proche (Grenouille verte de Lessona, Grande tortue, etc.) sans toutefois le démontrer par

des inventaires plus nombreux. Le dossier ne présente pas les écosystèmes et espèces présents le long de la Loïsne.

*L'autorité environnementale recommande de réaliser des études complémentaires et plus précises sur des périodes plus longues et plus propices à l'observation de la faune et de compléter, le cas échéant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts résiduels.*

Les impacts sont analysés (étude environnementale pages 207 et suivantes), mais ne font pas tous l'objet de mesures.

L'étude environnementale (pages 207 à 209) conclut que le projet aura des impacts sur la circulation de la grande faune (cervidés). Or, aucune mesure de compensation n'est proposée pour la perte d'espaces de circulation des cervidés. Seules des mesures sont prévues (page 212) pour limiter la pollution lumineuse.

*L'autorité environnementale recommande de compléter les mesures en faveur de la biodiversité pour chaque impact identifié, afin d'atteindre un impact résiduel faible.*

L'étude environnementale (page 273 à 274 prévoit plusieurs mesures pour préserver le cours d'eau (écoulement et biodiversité), dont le maintien de bande végétale le long de la berge et l'entretien des abords.

Pour protéger le bord humide de la Loïsne, le règlement impose aux acquéreurs de planter une frange paysagère. Une attention particulière devra être portée à la bonne réalisation de celle-ci, ainsi qu'à sa gestion dans la durée. Une mesure d'accompagnement prévoit la gestion différenciée des espaces verts. Il conviendrait de s'assurer de la bonne réalisation de ces aménagements (y compris ceux à la charge des particuliers) côté Loïsne. Une mesure de suivi est souhaitable.

*L'autorité environnementale recommande de porter une attention particulière à la bonne réalisation et à la gestion dans la durée, ainsi qu'au suivi des mesures concernant la gestion différenciée des franges paysagères en bord de la Loïsne.*

### **II.4.3 Risques naturels**

#### **> Sensibilité du territoire et enjeux identifiés**

La commune est concernée par un plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Lawe en cours et applicable par anticipation. Elle est située au sein du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Béthune-Armentières.

La zone de projet est une zone potentiellement sujette au débordement de nappe, dans une zone non homogène de sensibilité faible à très forte (nappe subaffleurente) vis-à-vis du risque inondation par remontée de nappe (page 119 de l'évaluation environnementale).

La commune de Beuvry présente un risque moyen d'inondations. Une zone d'aléa moyen d'inondation est recensée à moins de 200 mètres du projet (cartes pages 121 à 123 de l'évaluation environnementale).

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des risques

D'une manière générale, le dossier présente et cartographie (page 113 à 132) l'ensemble des risques liés à l'eau et localise les enjeux liés aux risques naturels au regard de la zone de projet. Néanmoins, le dossier fait référence à des études , qui ont permis d'écarter le site de projet des risques inondation (page 9), sans les présenter.

*L'autorité environnementale recommande de présenter l'étude géotechnique et d'analyser les points qui ont permis de justifier que la zone projet n'est pas sujette au risque d'inondation.*

Les essais géotechniques réalisés ont permis d'observer des circulations d'eau ponctuelles à 2 mètres de profondeur. La nappe d'eau souterraine accompagnant la Loïse semble s'écouler sous la zone de projet. Pour répondre à cette problématique, une société a été consultée afin de mettre en place trois piézomètres sur l'emprise du projet. Ces derniers permettront de déterminer le niveau des plus hautes eaux de la nappe phréatique et d'appréhender au mieux cette problématique. En toute logique, ils auraient dû être réalisés et les résultats connus avant le dépôt du dossier.

La nature peu perméable du sol rend difficile l'infiltration des eaux de pluie. Le projet prévoit donc des mesures de rétention et stockage des eaux pluviales sur le site projet et le rejet vers un exutoire superficiel.

La gestion quantitative des eaux pluviales sera assurée par des ouvrages pluviaux dimensionnés pour gérer sans dysfonctionnement une pluie contraignante centennale (page 226 de l'étude environnementale).

Les caves et sous-sol sont interdits.

*L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier des résultats du suivi des piézomètres et le cas échéant, de définir les mesures à prendre pour limiter les risques d'inondation.*

#### **II.4.4 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 où s'implante le futur lotissement est couvert par le plan de protection de l'atmosphère Nord-Pas de Calais.

La commune est bordée par la nationale 47, l'autoroute A26. Elle dispose de plusieurs lignes de bus, qui la desservent, et possède une halte ferroviaire à 21 minutes de Lille.

La gare la plus proche est celle de Béthune à 5 minutes en train de Beuvry et à 25 minutes en bus avec l'arrêt de bus « Pépinière ». Depuis la gare de Beuvry, il est possible de rejoindre Lille en 21 minutes et Don Sainghin en 20 minutes.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale (page 102 à 110) aborde de manière succincte et généraliste les données concernant la qualité de l'air, en faisant référence au plan régional pour la qualité de l'air du Nord-Pas-de-Calais, au plan de protection de l'atmosphère. Elle fait un lien avec les données locales des stations de surveillance de la qualité de l'air les plus proches du site d'étude, qui sont les stations de Béthune stade (à 5 km) et de Noeux-les-Mines (à 4,41 km) du réseau ATMO<sup>2</sup> des Hauts-de-France. Elle présente les résultats entre 2018 et 2019 et conclut qu'aucun des polluants atmosphériques faisant l'objet d'une surveillance à proximité du site d'étude (zone projet) ne dépasse les valeurs limites ou les objectifs.

Le dossier indique que le projet va générer une pollution supplémentaire liée aux déplacements et des consommations énergétiques. Ces éléments ne sont pas chiffrés et leurs impacts ne sont pas analysés. Aucune étude de trafic n'a été réalisée.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une étude de trafic, pour permettre de chiffrer le nombre de véhicules potentiels supplémentaire par foyer et avoir un regard plus spécifique de l'impact sur le trafic routier et les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.*

➤ Prise en compte des déplacements, de la qualité de l'air, de l'énergie et du climat

La création du nouveau quartier entraînera une hausse du trafic routier donc une hausse de rejets de gaz à effet de serre, une hausse d'usage de chauffage etc..

Aussi, les sources de pollutions doivent être limitées, car elles sont déjà nombreuses aux alentours de la zone de projet. En mesure de réduction, il est prévu d'encourager des aménagements favorisant des déplacements doux (à pied ou à vélo). La gare de Beuvry est distante de 1 km du projet, soit à environ 15 minutes à pied et un arrêt de bus est localisé rue Lefebvre juste devant le site de projet.

Concernant l'énergie, l'étude environnementale (page 202) rappelle que le projet devra respecter la réglementation thermique en vigueur. L'énergie retenue est le gaz de ville, non renouvelable, sans que le type d'énergie utilisée n'ait fait l'objet d'une analyse.

*L'autorité environnementale recommande d'évaluer la consommation énergétique liée à la mise en place du projet et d'étudier les possibilités de recours aux énergies renouvelables.*

---

2. ATMO : association agréée de surveillance de la qualité de l'air