



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'une zone d'activités
sur la commune de Hem (59)
Étude d'impact d'avril 2026**

n°MRAe 018079/A P

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France s'est réunie le 30 juin 2026. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur le projet d'aménagement d'une zone d'activités à Hem, dans le département du Nord.

Étaient présents et ont délibéré : Isabelle Bachelier-Vella, Gilles Croquette, Philippe Druon, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Guy Hascoët 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 12 mai 2026, par la commune de Hem, 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 21 mai 2026 :

- 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).

Synthèse de l'avis

Cette synthèse a pour objectif de faire ressortir les enjeux principaux identifiés par la MRAe et les pistes prioritaires d'amélioration du dossier et du projet, et les recommandations associées.

L'avis détaillé présente l'ensemble des recommandations de l'autorité environnementale dont il convient de tenir compte afin d'assurer la clarté du dossier, la qualité de l'évaluation environnementale, la prise en compte de l'environnement et de la santé, ainsi que la bonne information du public.

Le projet, porté par Hem Aménagement, consiste à réaménager le site Kiabi à Hem en une zone d'activités de 4,7 hectares, comprenant 24 500 m² de bâtiments d'activités et 360 places de stationnement. L'ensemble des bâtiments existants sont démolis et des espaces verts sont recréés.

L'étude d'impact a été réalisée par Diagobat Environnement.

La description du projet est incomplète dans la mesure où le dossier ne présente pas les volumes et caractéristiques des bâtiments et voiries détruits.

Le site est situé à proximité immédiate de plusieurs zones naturelles d'intérêt écologiques faunistiques et floristiques (ZNIEFF) et accueille des espèces protégées de flore et d'oiseaux. Les enjeux majeurs portent sur les milieux naturels, la ressource en eau et la pollution des sols.

L'étude d'impact ne présente pas d'étude de variantes et ne permet donc pas de justifier le choix du projet afin de limiter les impacts environnementaux. La prise en compte de l'ensemble des espèces exotiques envahissantes n'est pas suffisamment démontrée. Concernant les espèces protégées, il est rappelé que la demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ne constitue pas une mesure de compensation des impacts sur ces espèces. Les mesures de compensation des incidences résiduelles notables sur les milieux naturels doivent être précisées.

L'autorité environnementale recommande notamment d'étudier des variantes et de nommer et caractériser toutes les espèces exotiques envahissantes.

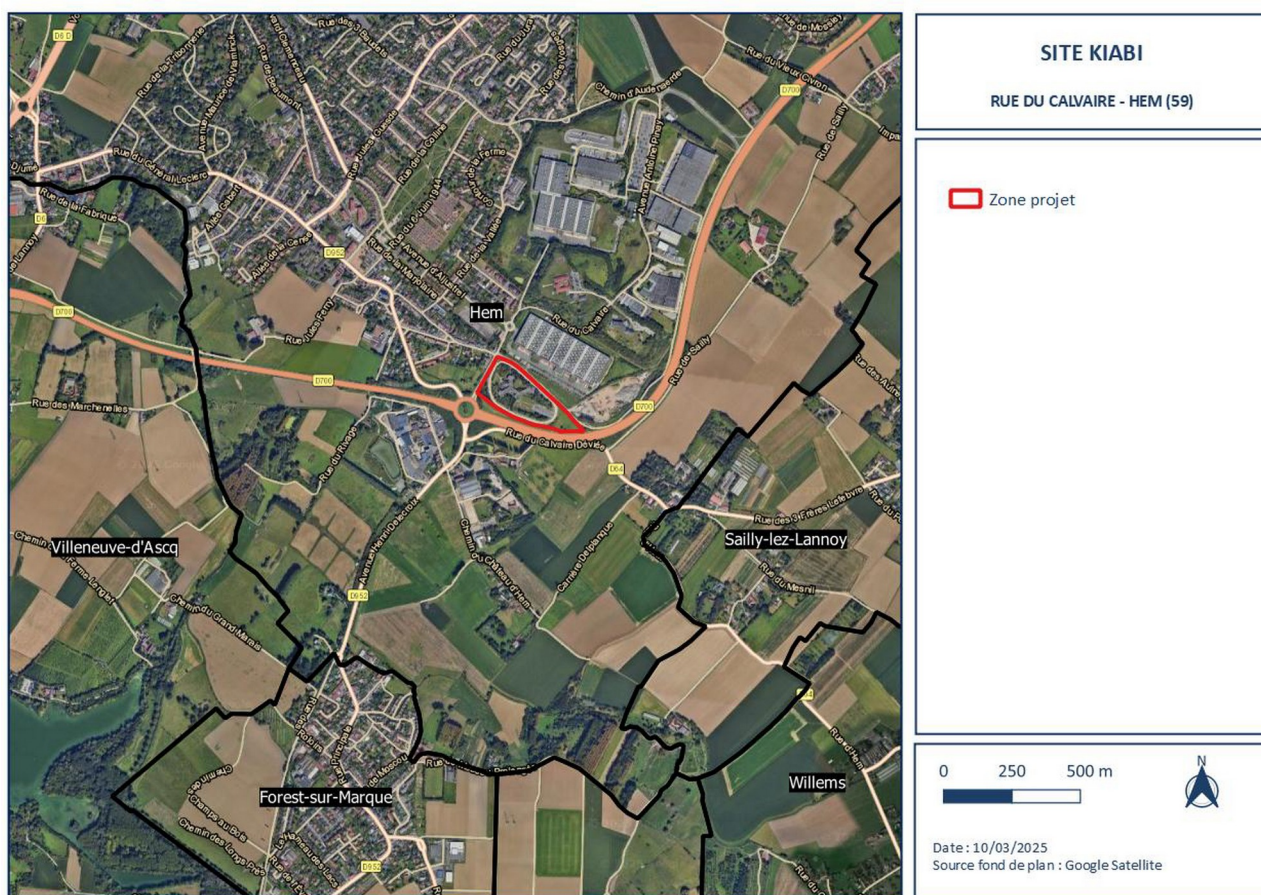
Concernant la ressource en eau, il convient de préciser la consommation en eau prévue et de démontrer la compatibilité du projet avec les capacités d'alimentation et d'assainissement du secteur.

Enfin, l'étude d'impact doit être complétée du bilan des émissions de gaz à effet de serre et des mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre afin de réduire son impact carbone.

Avis détaillé

I. Présentation du projet

Le projet présenté par la société Hem Aménagement consiste en l'aménagement d'une zone d'activités sur 4,7 hectares de foncier sur la commune de Hem. Le projet comprend la création de plusieurs bâtiments d'activités sur une surface de plancher (SDP) d'environ 24 500 m² ainsi que la création de 360 places de stationnement.



Le projet a pour objectif de réaménager le site de « Kiabi », situé rue du Calvaire sur la commune de Hem, qui accueille actuellement un bâtiment de bureaux, des stationnements aériens et des espaces paysagers. L'ensemble des bâtiments existants seront démolis sans que soient décrits les bâtiments et voiries détruits, ainsi que les volumes, la nature et la gestion de matériaux à évacuer.

L'autorité environnementale recommande de compléter la description du projet conformément à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement avec notamment les bâtiments et voiries détruits, ainsi que les volumes, la nature et la gestion de matériaux à évacuer.

Les nouvelles constructions sont réparties en plusieurs lots. Les hypothèses d'implantation (étude d'impact page 16) sont les suivantes :

- Lot 1 :
 - Création de bâtiments de loisirs : SDP de 5500 m² dont 2 750 m² au premier étage ;
 - Création de bâtiments de restauration : SDP de 400 m² ;
 - Création de bâtiments de services : SDP de 3 392 m² ;
 - Création de bâtiments de commerce : SDP de 400 m².
- Lot 2 :
 - Création de bâtiments d'activités (plot A, B, C, D, E) : SDP de 10 142 m² ;
 - Création de Showroom : SDP de 4 666 m² dont 1 556 m² de mezzanine au premier étage.
- Lot commun (5 298 m²) : création et préservation des espaces verts (frange végétale à conforter, noue plantée, gestion des eaux pluviales).

À la suite de l'examen au cas par cas du projet, ce dernier a été soumis à étude d'impact le 8 janvier 2026 considérant les éléments suivants¹ :

- le projet, qui consiste à réaménager une zone d'activités en construisant des bâtiments d'une surface de plancher de 24 500 m² et de créer 360 places de stationnement relève respectivement des rubriques suivantes du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas :
 - 39.b) les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares ou, dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés ;
 - 41.a) les aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.
- le projet se situe sur un site favorable à des espèces protégées telles que l'Ophrys abeille, la Bergeronnette grise et la Fauvette des jardins et risque d'impacter ces espèces ;
- le projet nécessite le dépôt d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées absente du dossier ;
- le projet doit décrire précisément les modalités de mise en sécurité et de retrait de la cuve de fuel identifiée sur le site afin d'éviter tout risque de contamination de la nappe.

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 Diagobat Environnement (étude d'impact page 1).

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

1 : <https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/009228-decision.pdf>

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.

L'autorité environnementale recommande d'actualiser le résumé non technique à la suite des compléments apportés à l'étude d'impact.

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

La compatibilité du projet avec les plans et programmes est présentée pages 186 à 218 de l'étude d'impact et comprend notamment l'analyse vis-à-vis des documents suivants :

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Lille Métropole ;
- le plan local d'urbanisme de la métropole européenne de Lille (MEL) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Artois-Picardie ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Marque-Deûle.

Concernant les effets cumulés avec d'autres projets connus, le dossier indique qu'aucun projet n'est en cours ou prévu sur la commune de Hem et conclut à l'absence d'effets cumulés, sans tenir compte entre-autres du projet de réaménagement de la M700 entre les échangeurs de la M6d et de la M952 objet de l'avis 2024-8318 du 7 janvier 2025².

II.3 Scénarios et justification des choix retenus

La justification du projet est présentée page 15 de l'étude d'impact. Cependant, aucune variante n'est étudiée notamment celle prévoyant la réhabilitation du site actuel qui présente un potentiel architectural significatif.

L'autorité environnementale recommande d'étudier plusieurs variantes afin de limiter les impacts sur l'environnement et la santé humaine, et notamment celle prévoyant la réhabilitation du site actuel.

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 Milieux naturels

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le site d'implantation du projet est notamment concerné par les zonages d'inventaire et de protection suivants :

² https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/8318_avis_reamenagement-m700.pdf

- la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type II n°310013373 « Vallée de la Marque entre Ennevelin et Hem » à proximité immédiate du projet ;
- les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type I n°310013374 « Lac du Héron » à environ 400 mètres au sud-ouest du projet et n° 310014126 « Prairies et bois humides des 17 bonniers à Willem » à environ 1 kilomètre au sud du projet ;
- la zone Natura 2000 n°BE32002 « Vallée de l'Escaut en aval de Tournai » à environ 10,5 kilomètres à l'est du projet.

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

L'état initial des milieux naturels s'est basé sur des inventaires bibliographiques et de terrain.

L'analyse bibliographique s'est appuyée sur deux sources documentaires : l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) et le conservatoire botanique national de Bailleul (CBNBL). Les dates des prospections pour chacun des taxons sont présentées page 109 de l'étude d'impact.

Flore et Habitats :

La méthode d'inventaire pour la flore et les habitats est expliquée page 29 de l'expertise écologique et consiste en la réalisation de relevés par placettes de végétation homogène ou de transects. La caractérisation et la description des habitats ont été effectuées grâce à la typologie CORINE Biotopes et EUNIS en identifiant les espèces végétales caractéristiques de chaque groupement floristique.

L'expertise écologique identifie la présence de 105 espèces floristiques dont l'Ophrys abeille qui est une espèce protégée. Celle-ci n'étant ni menacée, ni rare, le dossier conclut à un enjeu modéré pour cette espèce.

Concernant les espèces exotiques envahissantes (EEE), cinq ont été observées sur la zone d'étude dont deux avérées : le Buddleia de David et le Rosier rugueux. Les trois autres espèces ne sont pas nommées dans l'étude d'impact. De plus, l'expertise écologique (page 108) montre la présence de foyers de Renouée du Japon à proximité du site du projet.

Les autres espèces étant ornementales et ne présentant pas de caractère invasif, le dossier indique que seul le Buddleia de David présente un enjeu, qualifié de modéré. Néanmoins, le caractère ornemental des EEE n'est pas un argument suffisant pour démontrer l'absence d'enjeu, l'absence de caractère invasif doit être mieux démontré.

L'enjeu pour la flore est qualifié de modéré tandis que celui des habitats est jugé faible.

L'autorité environnementale recommande de :

- nommer l'ensemble des espèces exotiques envahissantes localisées sur le site du projet et de justifier qu'elles ne présentent pas de caractère invasif ;
- réévaluer, le cas échéant, les enjeux liés à la flore.

Oiseaux

Les inventaires de terrain ont eu lieu sur 13 jours répartis de fin mars 2023 à début février 2024 dont deux sorties nocturnes.

La méthode d'inventaire consiste à dénombrer et localiser les espèces parcourant chaque type d'habitat présent sur la zone d'étude. L'inventaire se base sur l'observation directe des oiseaux, et sur le recensement des mâles chanteurs (points d'écoute), complété par la détection d'indices de présence sur le site d'étude (nids, œufs, plumes, ossements...). Les oiseaux nicheurs sont signalés lorsque des indices directs de nidification sont observés (œufs, nids, juvéniles non volants...), mais également si des mâles chanteurs cantonnés sont entendus sur des territoires particuliers.

L'expertise écologique identifie la présence de 37 espèces d'oiseaux dont 24 espèces protégées. Parmi elles, quatre nichent sur le site : la Mésange charbonnière, le Troglodyte mignon, l'Accenteur mouchet et la Fauvette à tête noire. De plus, la présence de bâtiments est identifiée comme favorable à l'accueil d'espèces telles que la Bergeronnette grise qui est quasi-menacée à l'échelle régionale et la Fauvette des jardins quasi-menacée à l'échelle nationale.

L'étude d'impact conclut à un enjeu fort concernant les oiseaux.

Mammifères autres que les chauves-souris

Les inventaires de terrain pour les mammifères ont eu lieu sur 12 jours répartis de fin mars 2023 à début février 2024. La méthodologie d'inventaire est expliquée page 72 de l'expertise écologique.

Une espèce à enjeu est identifiée, le Lapin de Garenne, quasi-menacée à l'échelle nationale. L'étude conclut tout de même à un enjeu faible pour les mammifères autres que les chauves-souris.

Chauves-souris

Les inventaires ont eu lieu le 13 juin et le 28 août 2023. La méthode d'inventaire est décrite page 76 de l'expertise écologique. Il conviendrait, afin de disposer d'un inventaire complet, de réaliser un passage supplémentaire en période hivernale.

Le dossier conclut à un enjeu faible pour les chauves-souris.

L'étude identifie les impacts suivants sur les milieux naturels :

- la destruction ou altération locale des habitats présents ;
- la destruction de stations d'espèces protégées floristiques : l'Ophrys abeille ;
- la dispersion d'espèces exotiques envahissantes ;
- le dérangement local de la faune en phase travaux et par pollution accidentelle.

Il est indiqué page 188 de l'étude d'impact que onze arbres seront supprimés dans le cadre du projet, mais compensés au triple.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) pour limiter les impacts du projet sur les milieux naturels sont décrites pages 224 à 239 de l'étude d'impact et comprennent notamment :

- la conservation d'une partie de la lisière arborée sur la frange du site et plus largement un

maximum d'habitats et d'éléments supports de biodiversité (fourrés, arbres et arbustes) (MRC 4) ;

- la réduction spatiale et temporelle par la mise en œuvre d'un phasage moins préjudiciable à la faune (MRC 6) ;
- la mise en place d'un dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes avec la coupe des parties aériennes et l'arrachage du système racinaire du Buddleia de David (MRC 10) ;
- le choix d'une période adaptée à la faune pour la réalisation des travaux (MEC 5) ;
- la réalisation d'un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction pour le déplacement d'espèces protégées (MCC 1) ;
- la réalisation d'un site d'accueil pour l'Ophrys abeille à transplanter (MCC 2 et MCC 3) ;
- la création d'habitats favorables à la faune avec notamment l'augmentation de la surface du secteur « pôle nature » à 2 800 m² (MCC 4).

Concernant la mesure MCC 1, il est rappelé qu'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ne constitue pas une mesure de compensation.

La société Hem Aménagement a déposé un dossier de demande de dérogation pour dégradation des sites de reproduction et de repos d'espèces protégées et déplacement d'une espèce végétale protégée. Cette demande concerne les espèces suivantes :

- la Mésange charbonnière ;
- le Troglodyte mignon ;
- l'Accenteur mouchet ;
- la Fauvette à tête noire ;
- la Mésange bleue ;
- le Pouillot véloce ;
- le Rouge-gorge familier ;
- la Fauvette grisette ;
- la Bergeronnette grise ;
- la Fauvette des jardins ;
- la Mésange à longue queue ;
- le Pinson des arbres ;
- l'Ophrys abeille.

L'autorité environnementale recommande de distinguer la procédure de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées des mesures de compensation qui sont elles intégrées à la séquence « éviter-réduire-compenser » et qui doivent être définies de manière autonome et proportionnée aux impacts résiduels du projet sur l'environnement.

II.4.2 Ressource en eau (quantité et quantité)

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le projet se situe au sein des masses d'eau « calcaire carbonifère de Roubaix-Tourcoing » (FRAG015) et « Craie de la vallée de la Deûle » (FRAG003). La première est en état quantitatif médiocre et en bon état chimique tandis que la seconde est en bon état quantitatif et état chimique médiocre dans l'état des lieux du bassin Artois-Picardie de 2019 sur lequel s'est fondée l'étude d'impact. La masse d'eau FRAG015 a été déclassée en état chimique médiocre dans l'état des lieux de 2025.

Le projet se situe à environ 500 mètres du cours d'eau de la Marque (FRAR34) en mauvais état écologique et chimique selon l'état des lieux du bassin Artois-Picardie de 2025.

L'autorité environnementale recommande de mettre à jour les états des masses d'eau à partir de l'état des lieux du bassin Artois-Picardie arrêté par le préfet en 2025.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de la ressource en eau

Le projet identifie les impacts sur l'eau pages 222 et 223 de l'étude d'impact. Il est indiqué que :

- les chantiers de construction sont concernés par des risques de pollution qui pourrait atteindre les sols dans un premier temps puis les eaux souterraines ;
- le projet risque de modifier le comportement hydraulique. Les terrains du projet ayant une perméabilité faible, les possibilités d'infiltration sont faibles ;
- les usages des futurs bâtiments engendreront des consommations en eau potable.

La consommation en eau potable n'est pas estimée. La capacité de la ressource en eau pour alimenter le projet ainsi que la capacité des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration à traiter les effluents générés ne sont pas démontrées, alors que les états chimique et écologique du bassin versant concerné sont mauvais.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'évaluer la consommation en eau potable qui sera générée par le projet ;*
- *de démontrer la capacité de la ressource locale à fournir les volumes d'eau qui seront consommés ;*
- *de démontrer la capacité des réseaux et des outils épuratoires à traiter les eaux usées du projet.*

Les mesures pour limiter les impacts sur la ressource en eau sont énoncées pages 222 à 223 de l'étude d'impact et comprennent notamment :

- la maîtrise des sources de pollution diverses via notamment le stockage des substances polluantes dans des récipients étanches et sur des aires imperméabilisées munies de bac de rétention et la mise en place de systèmes de décantation, de séparateur à hydrocarbures et de bac de rétention avant rejet au niveau des éventuelles aires de lavage ou d'entretien (MEC 1) ;
- un suivi piézométrique et une période de travaux adaptée afin d'éviter les circulations d'eau souterraine (MEC 2 et 3) ;
- la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle et rejet des eaux résiduelles au réseau de la métropole européenne de Lille (MEL) sous réserve d'acceptation d'une demande de dérogation (MRE 1) ;
- la limitation de la consommation en eau via notamment des plantations nécessitant peu d'arrosage, des équipements de plomberie et sanitaires hydro-économes.

II.4.3 Pollution des sols

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le projet se situe à moins de 300 mètres de trois sites répertoriés dans la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) :

- la briqueterie de l'Entreprise (n°SSP3972622) ;

- la société anonyme (S.A) Webtech ;
- la S.A. Tapis Saint Maclou.

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

Deux diagnostics de pollution des sols ont été réalisés en mars et juillet 2025 par le bureau APOGEO. Les rapports de ces diagnostics sont fournis en annexe.

L'analyse a mis en évidence une source de pollution potentielle sur le site du projet. Cette source correspond à une cuve de fioul enterrée et utilisée pour l'alimentation d'un groupe électrogène de secours.

Après la réalisation de 33 sondages de sols dont trois à proximité immédiate de la cuve, les résultats montrent une absence de pollution caractérisée avec un respect des critères d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) pour la majorité des échantillons. Le dossier conclut à un état des sols globalement compatible avec le projet, sans nécessité de mesures de gestion spécifiques hors dispositions classiques de chantier (étude d'impact page 178).

Les impacts du projet sur la pollution des sols sont présentés page 246 de l'étude d'impact. Il est indiqué qu'un tiers des échantillons ne respectent pas les critères d'acceptation en raison de dépassements des fluorures dans les éluats³ obtenus après lixiviation⁴.

Les mesures pour limiter ces pollutions sont présentées pages 246 à 248 de l'étude d'impact et comprennent :

- la gestion des terres non inertes avec l'évacuation des remblais issus des sondages SP11, SP15, SP18, SP24, SP26, SP27, SP30, SP31 et SP32 dans une ISDI disposant de tolérance sur les paramètres sur éluats (ISDI+) ou leur confinement si cela est possible (MRC 14) ;
- le traitement détaillé de la cuve de fuel (MRC 15).

L'analyse des impacts du projet sur la pollution des sols n'appelle pas de remarque.

II.4.4 Climat

L'étude d'impact ne comprend pas d'analyse des émissions de gaz à effet de serre du projet (démolition, construction, exploitation, etc.). Elle ne comprend ni bilan, ni présentation des mesures d'évitement et de réduction.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un bilan des émissions de gaz à effet de serre avec des mesures d'évitement et de réduction afin d'optimiser le bilan carbone du projet.

3 Phase liquide obtenue après mise en contact d'un échantillon avec un solvant et contenant les substances de l'échantillon qui se dissolvent.

4 Procédé consistant à extraire les composés solubles d'un échantillon en le mettant en contact avec un solvant.