

# **HEM // QUARTIER DE LA TRIBONNERIE 2**

## **DOSSIER DE CONCERTATION**



# SOMMAIRE

1. Le site de la tribonnerie 2 // Contexte et Objectifs

2. Point d'avancement opérationnel // Rappels et Actualité

3. Projet d'aménagement // Invariants et Evolutions

4. 3<sup>ème</sup> phase de concertation // Modalités

**1**

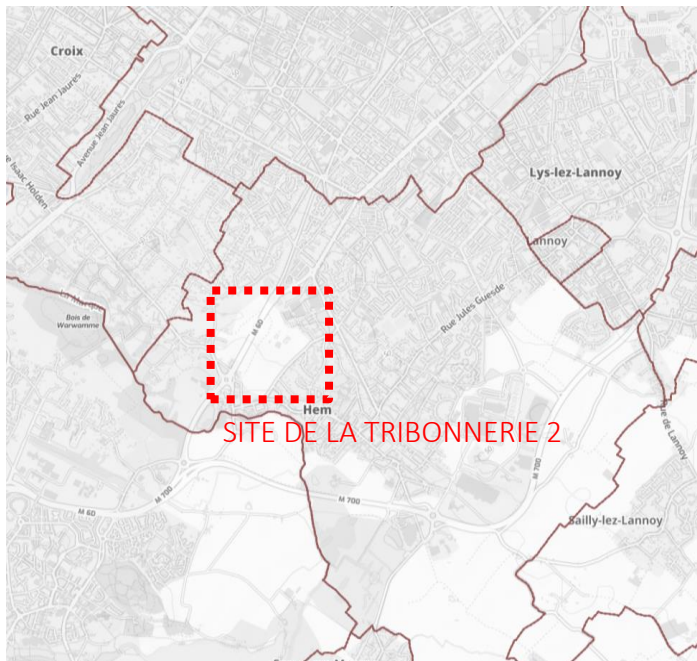


**LE SITE DE LA  
TRIBONNERIE 2**

**CONTEXTE**

## LE SITE DE LA TRIBONNERIE 2 / CONTEXTE

Opportunité foncière d'une **vingtaine d'hectares** le long de M6D, le secteur de la Tribonnerie 2 se situe à l'ouest de la commune de Hem.

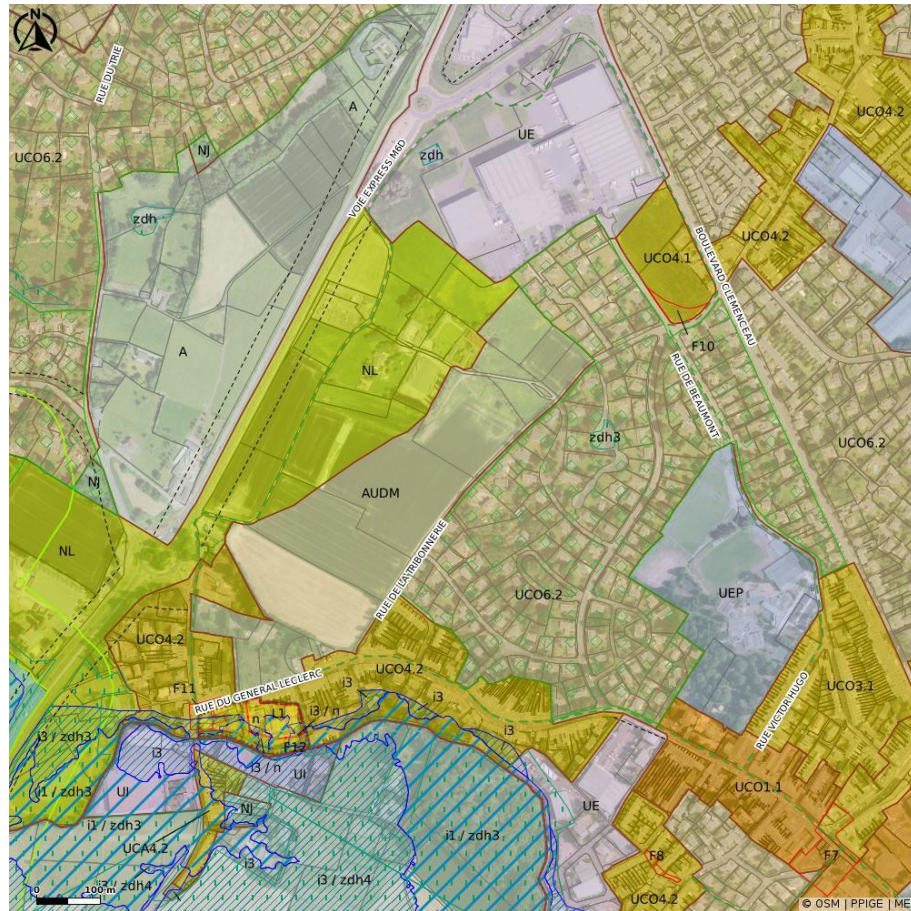


Ce site est à proximité du centre ville et à la croisée de différents quartiers : Beaumont, La Lionderie, Hempempont et la Tribonnerie 1

## LE SITE DE LA TRIBONNERIE 2 / CONTEXTE

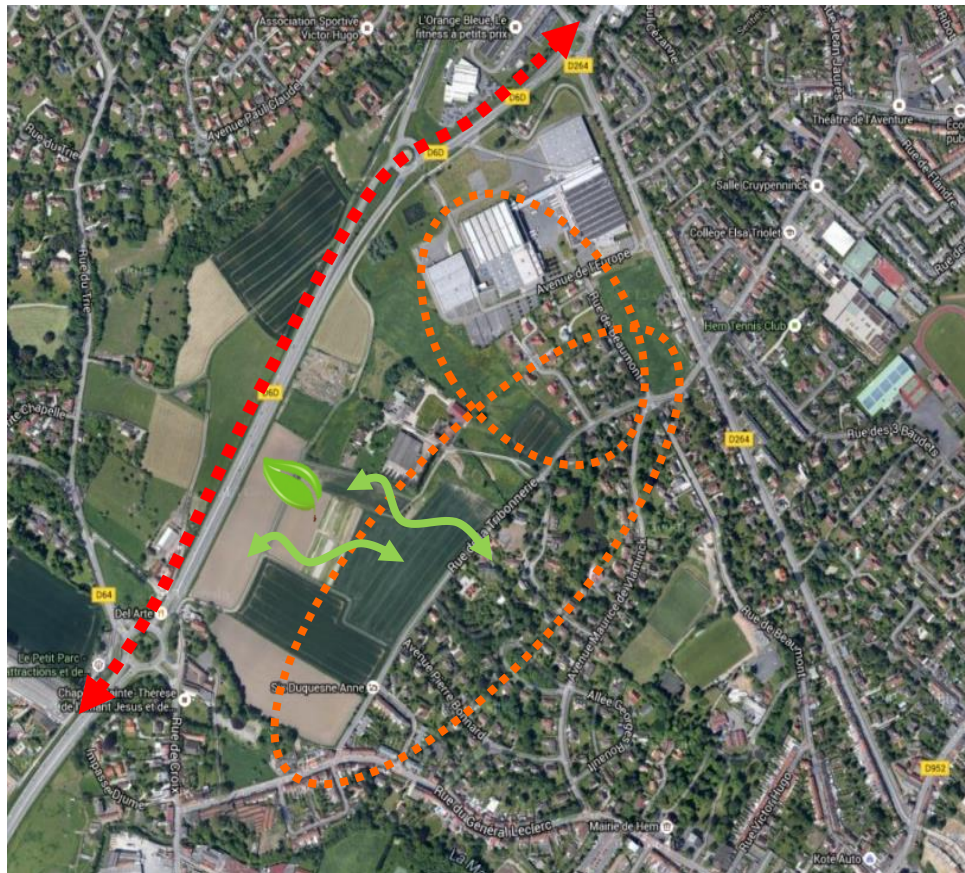
Le site de la Tribonnerie 2 est aujourd'hui classé dans le Plan local d'urbanisme (PLU2) en zone AUDM (à urbaniser différé) et NL (naturel et de loisir).

Le site est actuellement exploité dans l'attente de son urbanisation.



# OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

## LE SITE DE LA TRIBONNERIE 2 / OBJECTIFS D'AMENAGEMENT



- Offrir des typologie de logements variés et diversifiés et répondant aux besoins de la population
- Permettre un parcours résidentiel pour libérer les grands logements sous occupés
- Valoriser le patrimoine bâti (la Chapelle et le béguinage) et le patrimoine paysager du site;
- Qualifier la porte d'entrée de la commune
- S'harmoniser avec les quartiers alentours en développant le maillage et en préservant les voisinages;
- Exploiter la topographie du site pour favoriser les points de vue depuis les logements et l'espace public;
- Créer un nouvel espace de nature accessible à tous et développer l'aspect paysager du site dans le futur quartier;
- Se protéger des nuisances de la voie rapide par une forêt urbaine et un écran vert.
- Traiter les eaux de ruissellement qui inondent la rue du Général Leclerc par grande pluie;
- Développer les modes doux et alternatifs à la voiture individuelle ;
- Permettre une densité de population suffisante pour obtenir davantage de transports en commun pour la desserte de Hem

2



**POINT  
D'AVANCEMENT  
OPERATIONNEL**

RAPPELS

## POINT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL / RAPPEL DES PRECEDENTES PHASES DE CONCERTATION

### **PHASE 1 (2016):**

- 16 octobre 2015 : [Délibération n ° 15 C 0749](#) précisant les objectifs et modalités de concertation phase 1
- 20 janvier 2016 : Réunion publique
- 19 mars 2016 : [Diagnostic en marchant](#)
- 21 septembre 2016 : [Réunion publique](#)

### **PHASE 2 (FIN 2016 - 2017):**

- 14 octobre 2016 : [Délibération n ° 16 C 0539](#) tirant le bilan de la première phase de concertation - Modalités de la seconde phase de concertation
- Le 22 octobre et 19 novembre 2016 : Ateliers citoyens participatifs sur les 2 thèmes suivants :
  - ✓ l'aménagement de la zone naturelle et des espaces de nature du projet
  - ✓ la notion d'écoquartier appliqué au projet
- 9 décembre 2016 : [Réunion publique](#)
- Mars à juin 2017 : Expositions itinérante:
  - ✓ Du 20 mars au 7 avril 2017 à l'Hôtel de ville
  - ✓ Du 8 avril au 5 mai 2017 à l'espace Franchomme
  - ✓ Du 6 mai au 2 juin 2017 au site André Diligent
  - ✓ Du 3 juin au 30 juin 2017 au centre Intergénérationnel de Beaumont
- 27 septembre 2017 : Réunion publique

ACTUALITE

## POINT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL / ACTUALITE

**2017 - 2018** : Réalisation d'une [étude de compensation agricole](#) suite à la parution d'un nouveau décret. (décret n° 2016-1190 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime)  
Il fixe le cadre de l'obligation consistant pour le maître d'ouvrage projetant de réaliser des travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'économie agricole, à réaliser une étude préalable comprenant des mesures de compensation collective.

→ **Été 2018** : *Avis favorable de la CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers )*

**4 décembre 2018**: transmission de l' étude d'impact pour avis à l'autorité environnementale (MRAE)

→ **4 février 2019** : [L'autorité environnementale a rendu son avis](#)

Suite à cet avis, [par délibération n°19 C 0286](#) en date du 28 juin 2019, la Métropole Européenne de Lille a décidé d'engager des études complémentaires afin de répondre aux recommandations soulevées par l'autorité environnementale.

**Fin 2019-2021** : Les études complémentaires en cours de réalisation (suspension en 2020 du fait de crise sanitaire) .  
L' objectif de finalisation est fixé à l'automne 2021.

**Révision du PLU 2:**

Dans le cadre de la révision générale PLU2, il avait été envisagé un passage du zonage AUD (à urbaniser différé) en AUC (à urbaniser constructible).

→ Toutefois pour faire suite aux observations du public et à la réserve de la commission d'enquête, le site a été maintenu en AUD.

→ L'objectif de cette nouvelle phase de concertation est de faire évoluer le projet également pour répondre aux avis de l'autorité environnementale et de l'enquête publique du PLU2

**3**

**PROJET  
D'AMENAGEMENT**

**RAPPEL DU PROJET PROPOSE EN 2017**

Parcings jardins ouverts

Jardins ouverts

Toute de protection acoustique

Nouve paysage

Plaine de jeux

Ancienne ferme existante réhabilitée

Collectifs

Béguinage

Square

Collectifs

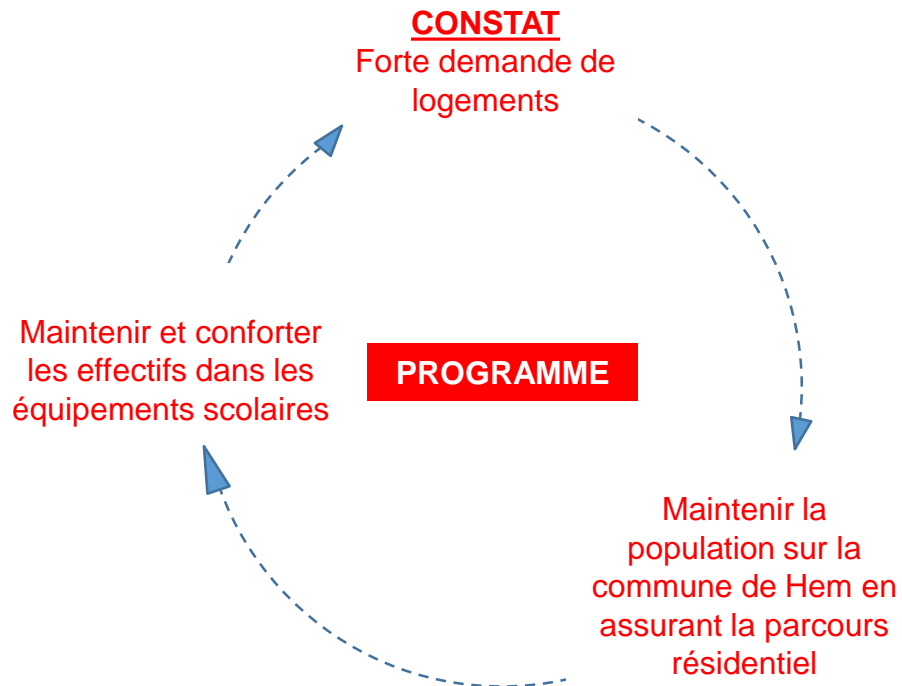
Zône de marchandage

Zonage des bâtiments	/ parcelle	/ nombre	/ surfaces totales
Logements collectifs		100	8 400m²
Béguinage	/100m²	115	2 250m²
Individuels locatifs sociaux	/ 200m²	25	5 200m²
Accession multiple ou lots libres de constructeurs	300m²	34	11 135m²
Accession libre en lots libres de constructeurs	700m²	34	17 302m²
Accession libre en lots libres de constructeurs	400-700m²	20	12 555m²
Accession libre en lots libres de constructeurs	800m²	15	12 135m²



# **INVARIANTS ET EVOLUTIONS ENVISAGEES**

## PROJET D'AMENAGEMENT / INVARIANTS ET EVOLUTIONS ENVISAGEES



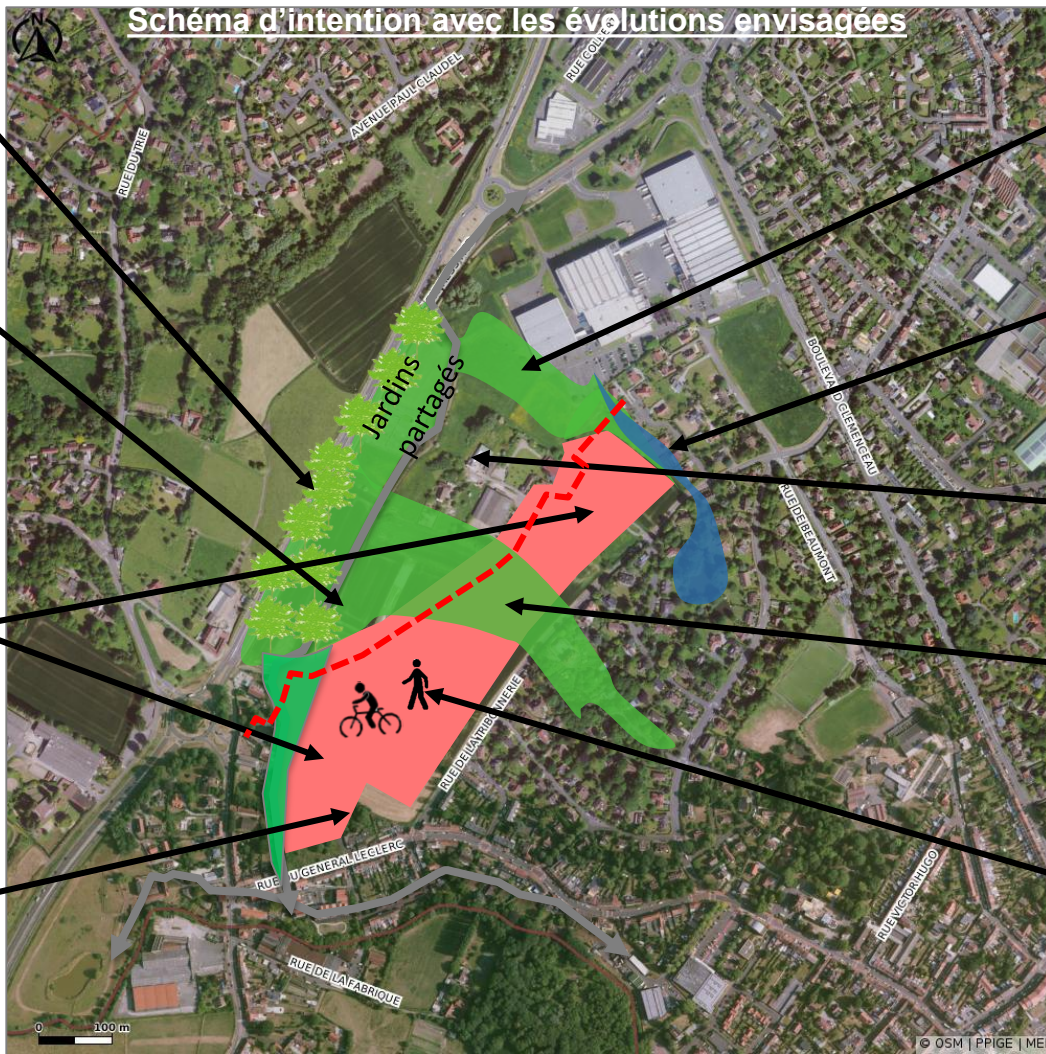
### Les invariants:

- ✓ Développer une offre de logements (entre 250 et 300 logements) répondant au besoin de la ville
- ✓ Favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune
- ✓ Le futur projet préservera la zone NL en y créant un espace vert ouvert à tous

### Les évolutions envisagées:

- ✓ Une modification de la répartition programmatique pour respecter le [PLH](#)
- ✓ Une augmentation de la surface de parc et une diminution de l'espace urbanisé.
- ✓ Développer un urbanisme d'ecoquartiers et en lien avec la protection de l'environnement
- ✓ Une meilleure préservation des zones humides

## Schéma d'intention avec les évolutions envisagées



Développement  
d'une forêt urbaine  
et d'un espace de  
nature ouvert à tous

Préservation et  
valorisation des  
sources et des zones  
à dominante humide

Densité raisonnable  
et graduelle:

- avec un  
minimum de 30  
logements à  
l'hectare
- Des formes  
urbaines qui  
s'adapteront au  
voisinage

Prise en compte  
de l'extension  
éventuelle de l'IME

Ville « nourricière »  
→ Vergers? ruches?  
Continuité des jardins  
partagés ? Compost  
partagés?

Protection et valorisation  
des captages d'eau des  
étangs de la Tribonnerie

Préservation des  
habitations en cœur de la  
zone naturelle

prolongement de la zone  
naturelle au sein du  
quartier

Développement des modes  
doux dans le quartier.  
Limiter la place de la voiture  
(en circulation et en  
stationnement)

**4**

**3ÈME PHASE DE  
CONCERTATION**

### 3<sup>e</sup> PHASE DE CONCERTATION / MODALITES

Par délibération n° [21 C 0026](#) du conseil métropolitain du 19 février 2021, la MEL a décidé d'engager la 3<sup>e</sup> phase de concertation sur le projet de la Tribonnerie 2 à Hem.

→ L'objectif est de **continuer de co-construire le projet** autour de différentes thématiques comme **la question du logement et sa traduction dans le projet, la configuration de l'espace vert et les espaces publics du quartier.**



### 3<sup>e</sup> PHASE DE CONCERTATION / MODALITES

#### COMMENT PARTICIPER ?

- ✓ Un questionnaire thématique est en ligne sur la plateforme citoyenne de la MEL : <https://participation.lillemetropole.fr>
- ✓ Un dossier accompagné d'un registre destiné à recueillir vos observations, en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, (sur réservation aux heures habituelles d'ouverture des bureaux);
- ✓ Des permanences en mairie sont organisées les **matins (de 9h à 13H) les 6, 7 et 8 avril** (sans réservation et dans le respect des gestes barrières)
- ✓ Un atelier participatif sera organisé **le samedi 24 avril matin** (en visio selon le contexte sanitaire) et uniquement sur inscription par mail à l'adresse suivante : [tribonnerie2@ville-hem.fr](mailto:tribonnerie2@ville-hem.fr)
- ✓ Une nouvelle réunion publique sera organisée à l'été 2021 (en présentiel si le contexte sanitaire le permet et/ou retransmis en facebook live). La date définitive sera communiquée par voie de presse, sur les réseaux sociaux de la Ville et de MEL ainsi que sur le site de la plateforme citoyenne de la MEL (<https://participation.lillemetropole.fr>)



# 5 | ANNEXES

## **Délibération du CONSEIL**

*AMENAGEMENT ET HABITAT - URBANISME ET AMENAGEMENT - DEVELOPPEMENT URBAIN ET GRANDS PROJETS*

### **HEM - Quartier de la Tribonnerie - Objectifs poursuivis et modalités de concertation préalable**

Le secteur de la Tribonnerie se situe à l'Ouest de la commune de Hem, à proximité du centre du ville et de ses équipements.

Ce secteur, qui longe la départementale RD6 appelé Avenue de l'Europe et le site Damart, constitue un vaste espace non-urbanisé de 13 hectares et composé essentiellement de terres agricoles.

Les terrains concernés sont classés en zone à urbaniser différée (AUDm) au Plan Local d'Urbanisme. Ce zonage correspond à une zone d'extension urbaine mixte qui peut recevoir des activités compatibles avec un environnement urbain. L'urbanisation des zones A.U.D. est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les premières réflexions ont déjà pu dégager les objectifs de l'urbanisation de ce secteur, à savoir :

- qualifier une porte d'entrée dans le centre de la commune
- développer et renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en lien avec la diversification du parc de logements et le soutien des parcours résidentiels
- créer une couture urbaine inter-quartier entre le centre-ville, le quartier Beaumont, Hempempon et de la Tribonnerie.
- améliorer la lisibilité du patrimoine classé à savoir la chapelle Sainte Thérèse (située rue de Croix)
- améliorer l'accès aux grands axes de circulation (RD6)

Sur la base de ces premiers principes, nous proposons d'engager des études préalables pour définir les éléments de programme ainsi que les conditions générales d'urbanisation de ce site.

Des études urbaines plus approfondies seront également nécessaires afin de réaliser un plan d'aménagement du site et établir un cahier des charges de prescriptions urbaines et paysagères. Des études techniques de voiries réseaux divers (VRD) et d'assainissement devront être menées en parallèle de ces études urbaines afin de consolider le plan et les prescriptions.

L'ensemble de ces études seront réalisées en interne par les services de la Métropole Européenne de Lille.

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil de la Métropole Européenne de Lille délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Ainsi, il est proposé d'engager cette concertation sur la transformation du site en un nouveau quartier à partir des grands principes exposé ci-dessus.

L'objectif est de développer la concertation selon 2 phases. La 1ère phase correspond au temps de définition programmatique et la 2<sup>e</sup> phase consistera au temps des études urbaines.

Cette première phase de concertation se déroulera selon les modalités suivantes, définies en accord avec la ville de Hem :

- mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
- affichage de panneaux d'information d'au moins 15 jours en mairie, avec mise à disposition du public d'un registre destinés à recueillir les observations éventuelles ;
- tenue d'une réunion publique à Hem permettant le débat entre la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Hem, les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées.

La présente concertation sera portée à la connaissance du public par affichage en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, ainsi que par avis dans un journal local précisant les dates et lieux de la concertation, de réunion publique, et de mise à disposition du dossier.

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, le dossier restera à disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet et toute personne voulant s'exprimer pourra le faire par écrit auprès de Lille Métropole.

Par conséquent, la commission "AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ET URBANISME" consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) de prendre en considération les principes d'aménagement proposés pour ce projet ;
- 2) d'adopter les modalités de la 1ère phase de concertation préalable définies ci-dessus ;
- 3) d'autoriser Monsieur de Président à procéder à toutes les formalités à intervenir dans le cadre de la procédure de concertation ;

**Adopté à l'unanimité**

**Acte certifié exécutoire au 23/10/2015**

Le Président de la Métropole Européenne de Lille,

Pour le Président,

Le Responsable délégué



Arnaud FICOT

[Retour Sommaire](#)

## **CONCERTATION PREALABLE**

### **TRIBONNERIE 2**

#### **COMPTE-RENDU DU DIAGNOSTIC EN MARCHANT**

---

**Date : 19 mars 2016**

**Nombre d'inscrits : 52 personnes**

##### **NIVEAU 1 : Clos de la Source**

- Profiter de l'aménagement pour mettre en valeur l'entrée de ville,
- Créer une entrée de la Tribonnerie au niveau du rond-point pour éviter d'encombrer la rue de Croix
- Réfléchir impérativement à la circulation, l'apport de véhicules par l'aménagement de la tribonnerie 2 compte tenu des ronds-points saturés chaque jour aux heures de pointe
- Etudier des solutions de stationnement pour les habitants de la rue de Croix et les visiteurs du clos de la Source
- Favoriser le co-voiturage, envisager une aire de co-voiturage

##### **NIVEAU 2 : Zone Naturelle/jardins familiaux**

- Créer une protection phonique efficace, intégrée dans le paysage de préférence végétalisée avec des arbres de taille suffisante
- Etudier toutes solutions techniques pour lutter contre le bruit de la RD 6
- Revoir si possible le nombre de logements prévus à la baisse (< 250 à 300)
- Valoriser les jardins familiaux, les étendre
- Créer des espaces bio sur la zone naturelle
- Créer des liaisons douces pour accéder aux zones végétalisées, créer un parc accessible à tous

##### **NIVEAU 3 : point de vue**

- Intégrer les constructions pour maintenir la vue
- Créer un éco-quartier
- Mettre les immeubles R+2 ou R+3 en bas de la zone pour garder la perspective

- Aménager le site en cohérence avec le site Tribonnerie 1 : maisons individuelles avec jardin
- Veiller à l'emprise au sol des maisons avec un minimum de jardin ainsi qu'à la hauteur des logements
- Faire respecter un cahier des charges pour les constructions afin de garantir une certaine harmonie au sein du futur quartier et en cohérence avec la tribonnerie 1
- Tenir compte de l'ensoleillement lors de l'implantation des futurs logements
- Dupliquer les étangs de la tribonnerie 1 sur la tribonnerie 2 pour la gestion des eaux
- Prévoir des liaisons douces (piétons, cyclistes)

#### **NIVEAU 4 : Fermes**

- Définir et Intégrer les fermes dans le projet : ferme bio ? pâturages pour chevaux ?
- Requalifier le chemin amenant aux fermes
- Veiller à maintenir le fossé situé le long de l'allée Claude Monet car il alimente les étangs de la tribo 1

#### **NIVEAU 5-6 : carrefour rue de la Tribonnerie/rue de Beaumont**

- Etudier l'aménagement du carrefour à l'occasion du projet : divergences autour des projets présentés en 2008 et 2013.

#### **NIVEAU 7 (rue de la Tribonnerie)**

- Aménager les rues pour limiter la vitesse : rue de la Tribonnerie, rue De Vlamynck
- Aménager des trottoirs sécurisés, intégrer des pistes cyclables
- Eviter les shunts par les rues traversant la Tribonnerie 1 (plusieurs solutions à étudier : carrefours décalés, sens de circulation ... )
- Créer une piste cyclable protégée le long de la rue de la Tribonnerie
- S'inspirer du mur végétal à l'endroit de l'auberge du Roi
- Gérer les écoulements d'eau et mettre fin aux inondations rue du général Leclerc
- Veiller au revêtement de sol pour limiter les nuisances sonores et environnementales
- Ne pas faire passer de transports publics (bus)

## **NIVEAU 8**

- Permettre à l'Etablissement la Source de se mettre aux normes
- Etudier la gestion des flux, besoin d'une étude réalisée par la MEL avec simulation
- Respecter les végétaux
- Planter les collectifs à proximité des transports en commun
- Veiller à rester cohérent avec l'ensemble de la rue et ne pas créer des collectifs au-delà de R+3 ou R+2 + comble
- Demander de réduire la vitesse de Liane 4
- Planter du commerce sans diluer dans la commune

## **NIVEAU 9 : chapelle ste Thérèse**

- Garder le côté intimiste du béguinage
- Mettre en valeur la Chapelle Ste Thérèse
- Prévoir du stationnement pour les visiteurs venus en voiture ou en autobus de tourisme
- Réfléchir à l'accès de la Chapelle
- Penser le stationnement de la chapelle avec celui du Clos de la Source
- Veiller à faire du stationnement paysager, intégré au site



**MÉTROPOLE**  
EUROPÉENNE DE LILLE



# **Quartier de la Tribonnerie 2**

## **Bilan de la 1<sup>ère</sup> phase de concertation**

## **Lancement de la 2<sup>ème</sup> phase de concertation**

Réunion publique du 21 septembre 2016  
Salle des Fêtes de HEM

# SOMMAIRE

## A. Rappel

- Le secteur de projet
- Les objectifs d'aménagement
- Les modalités de la 1<sup>ère</sup> phase de concertation

## B. Bilan de la 1<sup>ère</sup> phase de la concertation

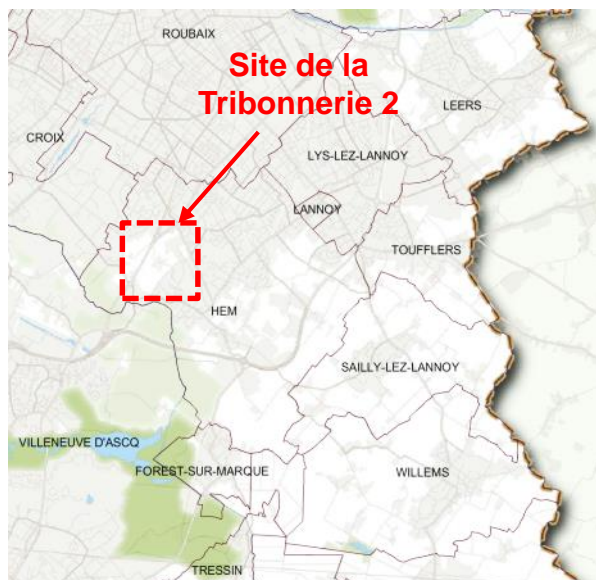
## C. Présentation de l'esquisse et évolution programmatique

## D. Modalités de la 2<sup>ème</sup> phase de concertation

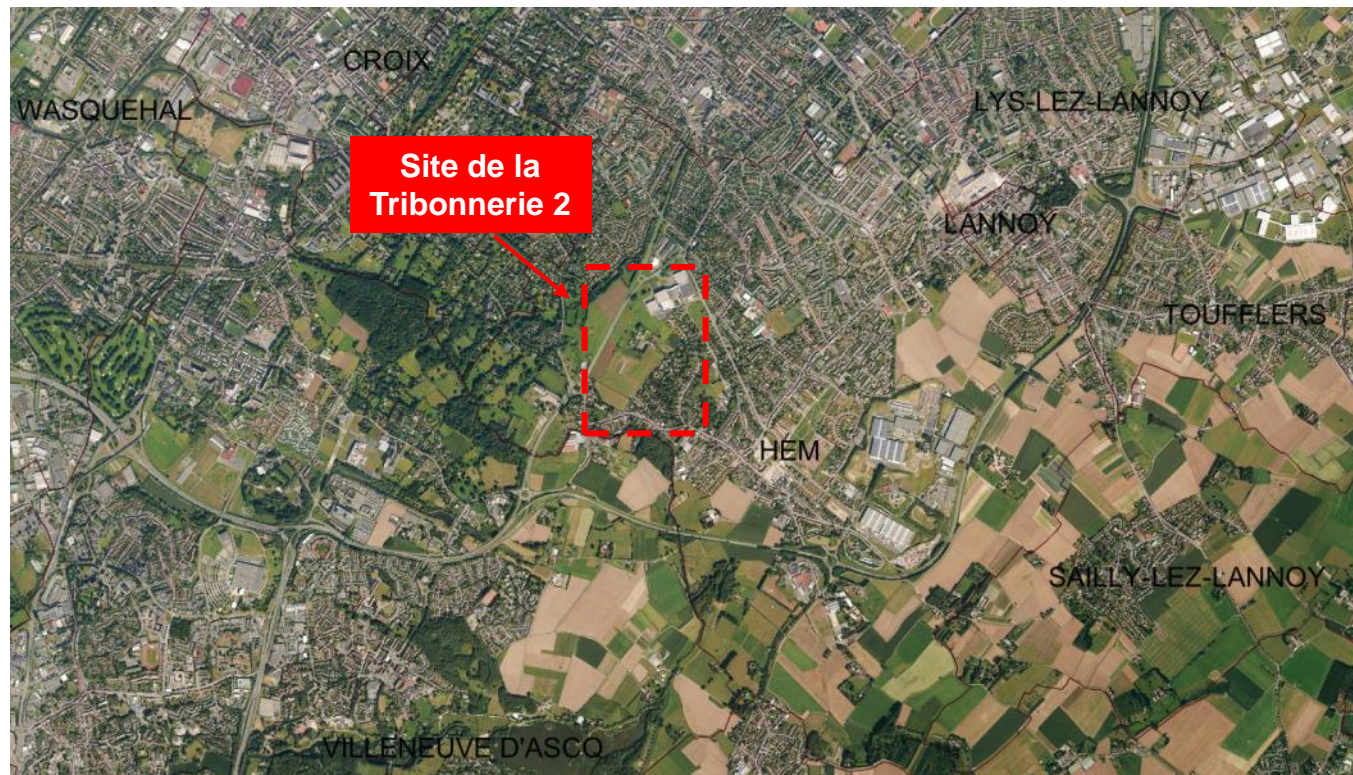
# **A. RAPPEL**

# SITUATION

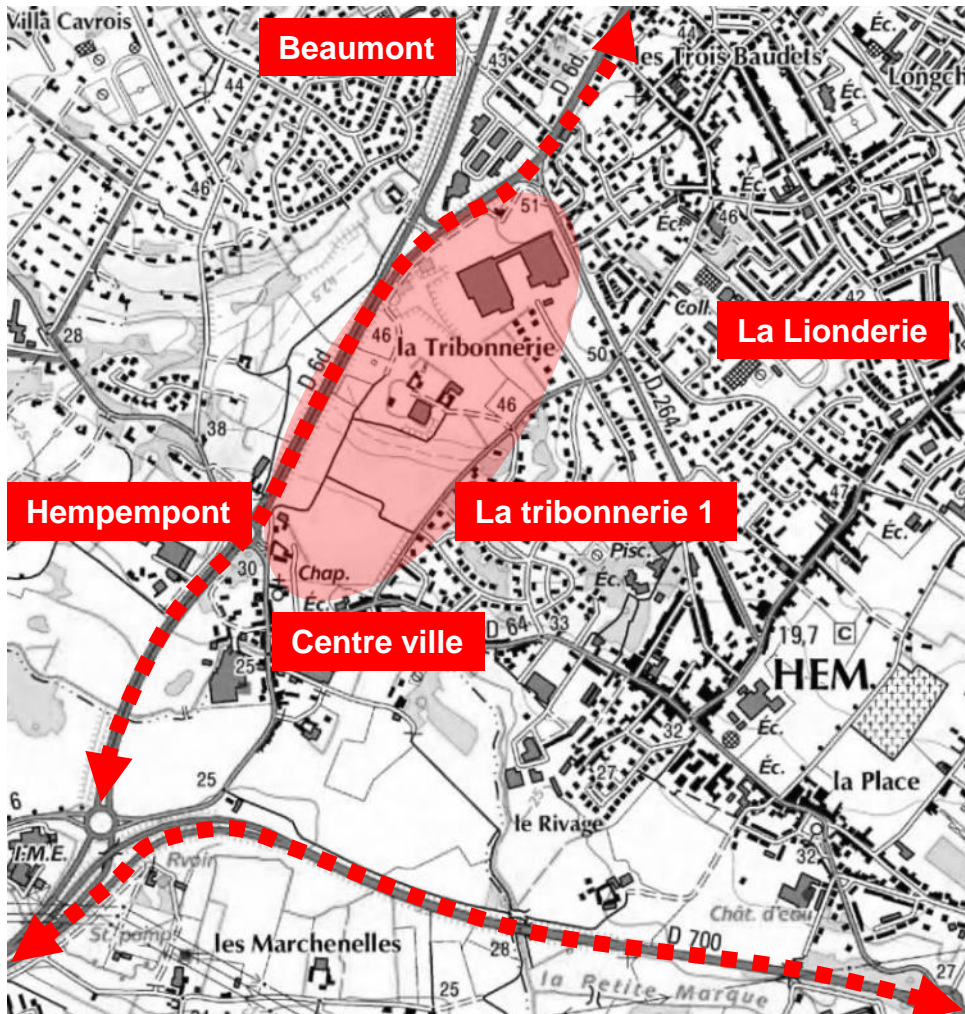
Le secteur de la Tribonnerie 2 se situe à l'ouest de la commune de Hem.



Le site représente une vingtaine d'hectares.



# SITUATION



- Longe la RD6 et à proximité de la RD700
- À proximité directe du centre ville
- À la croisée de différents quartiers :
  - ✓ Beaumont
  - ✓ La Lionderie
  - ✓ Hempempont
  - ✓ la Tribonnerie 1

## DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Une grande partie des terrains concernés sont classés en zone à urbaniser différée (AUDm).

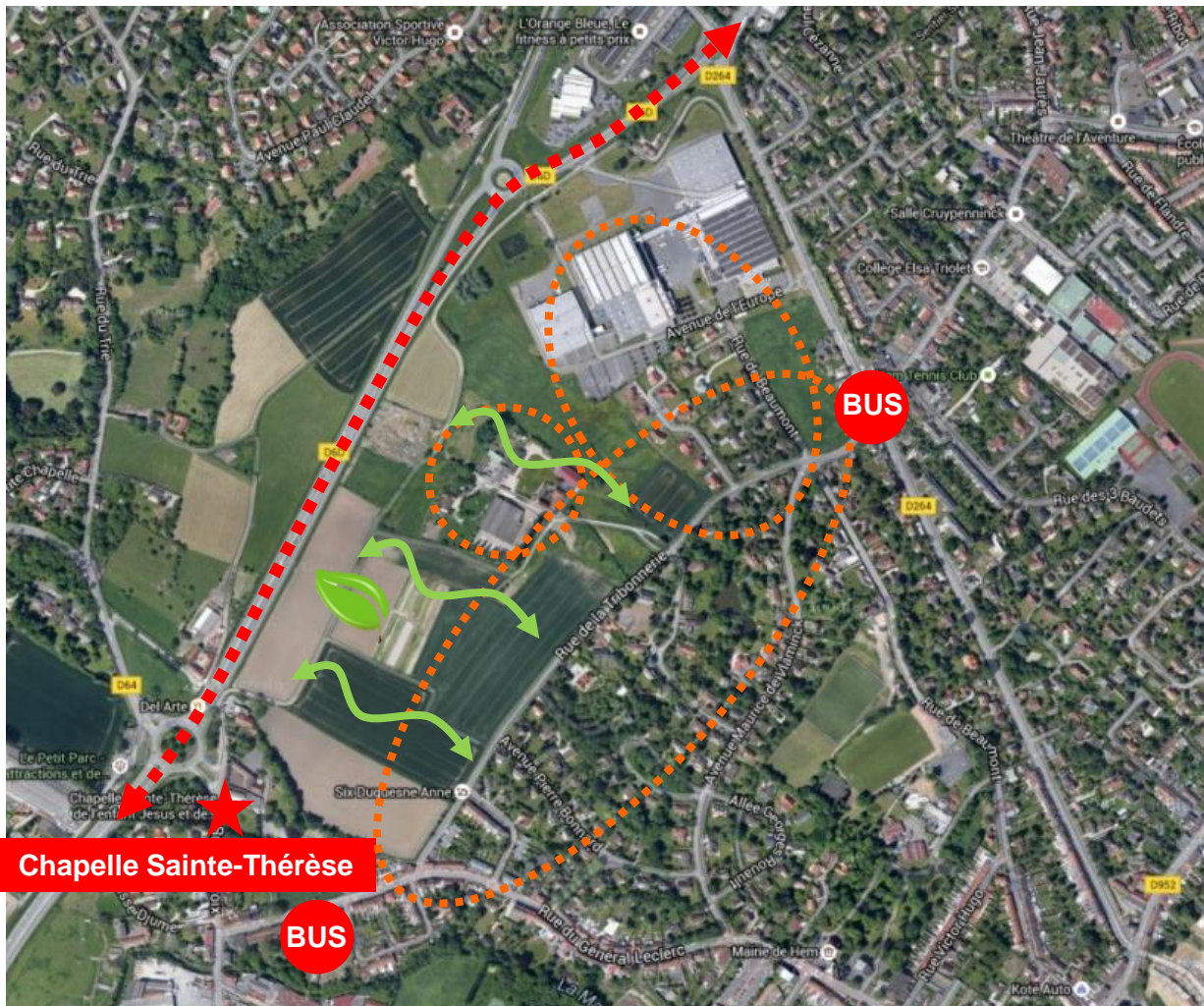
Le reste des terrains (environ 8ha) sont classés en zone naturelle protégée (NP).

Une surface totale du site de projet est de 222 500 m<sup>2</sup> dont :

- 23 800m<sup>2</sup> de terrains déjà occupés
- 80 750m<sup>2</sup> en zone NP
- 118 000m<sup>2</sup> à aménager



## LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT



- Offrir des typologie de logements variés et diversifiés au regard de la demande de la population;
- Valoriser le patrimoine bâti (la Chapelle et le béguinage) et le patrimoine paysager du site;
- Qualifier la porte d'entrée de la commune en créant un accès direct à la RD6 et en améliorant la circulation dans le quartier Hempempont;
- S'harmoniser avec les quartiers alentours en développant le maillage et en préservant les voisinages;
- Exploiter la topographie du site dans le projet d'aménagement pour favoriser les points de vue depuis les logements et l'espace public;
- Création d'un nouvel espace paysager;
- Développer et diffuser l'aspect paysager du site dans le futur quartier (ex: en intégrant la boucle de la Tribonnerie dans l'aménagement du quartier, en développant les jardins familiaux, en créant des liaisons avec le secteur NP, etc...);
- Créer des liaisons directes et sécurisées pour les modes doux pour rejoindre les arrêts de transport en commun et les services/commerces;
- Proposer un stationnement adapté et mutualisé aux contraintes du clos de la source (encombrements occasionnels et irréguliers), et des visiteurs de la chapelle Sainte Thérèse.

# LA 1<sup>ÈRE</sup> PHASE DE CONCERTATION

## Délib 1 :

Initiative (objectifs et modalités de concertation phase 1)

## Délib 2 :

- Bilan phase 1
- Modalités concertation phase 2
- Modalités de mise à disposition de l'étude d'impact

16 Octobre  
2015

« Phase 1 » de concertation

14 octobre  
2016

Diagnostic

Orientations et principes  
d'aménagement

20 janvier 2016:

Réunion publique  
de lancement

19 mars 2016:

Visite de site: diagnostic  
en marchant

21 Septembre 2016:

Réunion publique

## Aujourd'hui :

- *Bilan intermédiaire de la concertation*
- *Présentation de l'esquisse et évolution programmatique*
- *Lancement de la 2<sup>ème</sup> phase de concertation*

## LES MODALITÉS DE LA 1<sup>ÈRE</sup> PHASE



La concertation s'est ouverte par une **réunion publique qui s'est tenue à la salle des fêtes de Hem le 20 janvier 2016**. Lors de cette réunion où une centaine de personnes était présente, le diagnostic du site et les modalités de la concertation ont été présentée au public.



Des **panneaux d'exposition** sont restés visibles en mairie de Hem du 1<sup>er</sup> février au 20 juillet 2016, et un dossier de concertation est demeuré consultable en mairie ainsi qu'au siège de la MEL. Chacun a pu s'exprimer sur les **registres ouverts** à cet effet, du 20 janvier au 20 juillet 2016, inclus.



« **TRIBONNERIE 2** »  
**À HEM**

## LES MODALITÉS DE LA 1<sup>ÈRE</sup> PHASE

**Le 19 mars 2016**, une cinquantaine de riverains et d'habitants de la ville ont également pu prendre part à une visite du site de projet permettant à chacun de participer à un **diagnostic en marchant**.



# **B. BILAN DE LA 1ÈRE PHASE DE LA CONCERTATION**

→ Bilan de cette 1<sup>ère</sup> phase de concertation est très positif au regard de la mobilisation des habitants et des observations constructives qui ont été formulées.

### **Synthèse des observations recueillies:**

Il ressort des observations plusieurs grands thèmes de préoccupation :

1. La nature
2. Le développement durable
3. L'impact de la voiture
4. L'intégration du futur quartier dans la ville

## 1. La nature:

- Préservation de la qualité paysagère et naturelle du site ;
- Favoriser la biodiversité (nichoirs, hôtel à insectes, apicultures ...) et les continuités écologiques;
- Maintenir de l'activité de cultures sur le site;
- Laisser une grande place dans le projet pour les espaces verts publics et privés;
- Ambiances arborées.

## **2. Le développement durable**

- Création d'un écoquartier;
- Gestion des eaux de pluie;
- Energie durable, constructions bioclimatiques;
- Traitement des déchets, compost mutualisé;
- Création d'espaces partagés;
- Jardins ouvriers;
- Fermes bio, maraichage, cueillette, circuits courts;
- Réduction des effets de ruissellements rue de la Tribonnerie et prise en compte la gestion des eaux sur le site avec la création d'étangs paysagés de récupération des eaux de pluie (comme à la Tribonnerie 1) .

### **3. L'impact de la voiture:**

- La circulation :
  - ✓ Prise en compte du nombre croissant de véhicules dans la gestion de la circulation (bouchons aux heures de pointes, phénomène de shunt, gestion sécurisée des ronds-points, liaisons sécurisées pour rejoindre les arrêts de transport en commun et services/commerces, aménagement du carrefour rue de la Tribonnerie/rue de Beaumont...) ;
  - ✓ Création de pistes cyclables sécurisées et de parcours de promenades verts ;
- Le stationnement :
  - ✓ Demandes d'une offre suffisante de stationnement pour les futurs logements, demandes de places supérieures aux exigences minimales ;
  - ✓ Proposition d'un stationnement mutualisé et adapté aux contraintes des salles de réception du Clos de la source (encombres occasionnels et irréguliers), et des visiteurs de la chapelle sainte Thérèse, classée aux Monuments historiques .

#### **4. Intégration du futur quartier dans la ville**

- Un quartier calme : étudier toutes les solutions techniques pour lutter contre le bruit de la RD6 et notamment une protection phonique intégrée dans le paysage de préférence végétalisée ;
- Proposition d'une offre diversifiée et variée de logements avec des hauteurs et une densité adaptées en fonction de la topographie du site (collectifs R+2 à R+3 au Sud du site);
- Mise en valeur du patrimoine bâti : la chapelle Sainte Thérèse et le béguinage et intégration des fermes présentes sur site ;
- S'harmoniser avec les quartiers alentours en créant un maillage adapté et sécurisé ;
- Veiller à l'harmonie des constructions notamment dans le choix des matériaux et des couleurs.

# **C. PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE ET EVOLUTION PROGRAMMATIQUE**

# PROGRAMME

→ 245 logements

→ Offre diversifiée de façon à répondre à différents type de besoins

		Nombre de logements	Ratio
<b>Terrains nus - libres de constructeurs</b>	Accession libre	70	29%
	Accession maitrisée	35	14%
	<b><i>sous total</i></b>	<b>105</b>	<b>43%</b>
<b>Maisons individuelles</b>	Accession maitrisée	15	6%
	Locatifs conventionnés	10	4%
	Béguinage	15	6%
	<b><i>sous total</i></b>	<b>40</b>	<b>16%</b>
<b>Appartement / collectifs</b>	Accession libre	50	20%
	Accession maitrisée	25	10%
	Locatifs conventionnés	25	10%
	<b><i>sous total</i></b>	<b>100</b>	<b>41%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>245</b>	<b>100%</b>

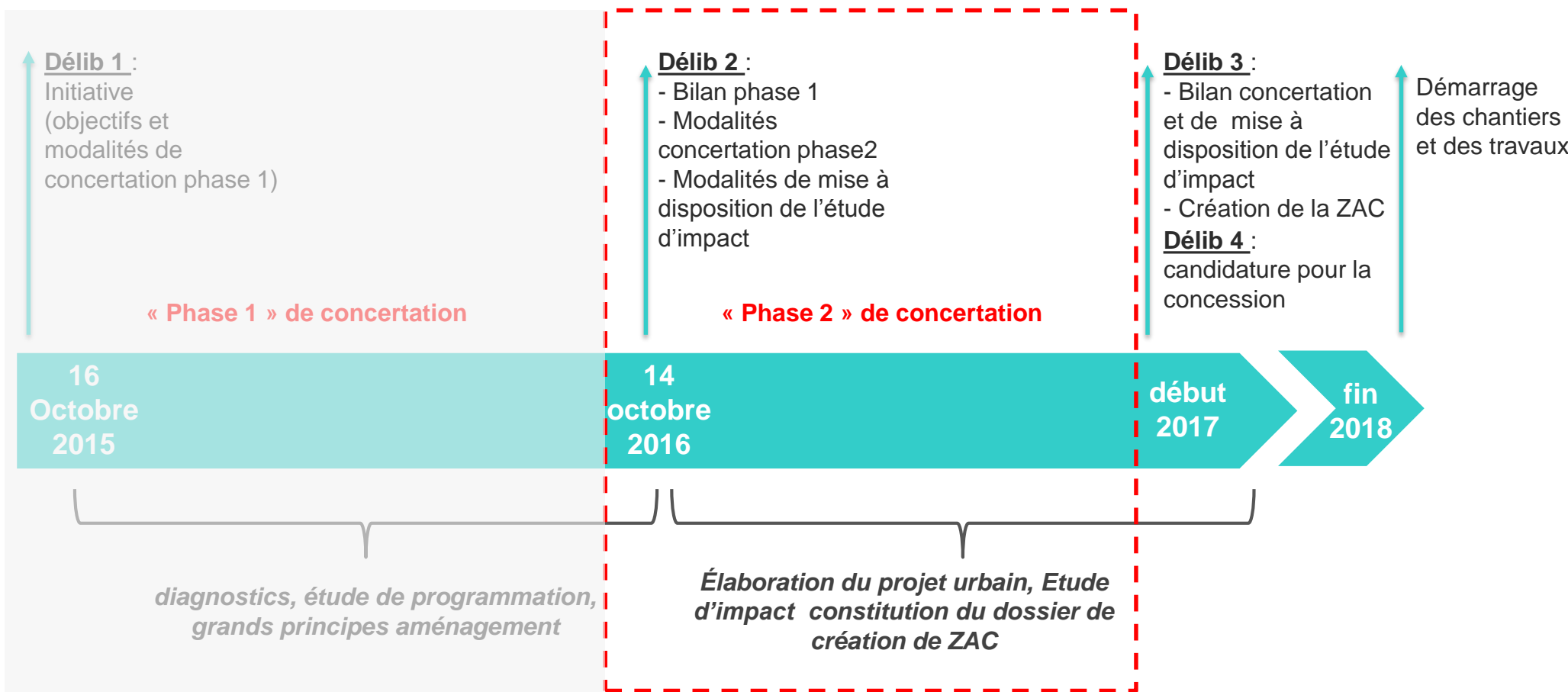
# ESQUISSE

The map shows a park area with various colored zones and icons representing different activities. The zones are color-coded: green for general park area, blue for water features, red for a specific zone, and pink for another. Icons include a person walking, a person on a bicycle, a person playing a sport, a person sitting on a bench, and a person playing a musical instrument. The map also shows surrounding streets and buildings, including Avenue de l'Europe, Avenue de la République, and Avenue de la Liberté.

Espace naturel ouvert à tous et qui se diffuse dans le quartier, avec des usages variés qui restent à définir (ex : jardin potager, maraichage, promenade, jeux d'enfants etc...).

# **D. MODALITÉS DE LA 2<sup>ÈME</sup> PHASE DE CONCERTATION**

# POURSUITE DU PROJET – PHASE 2 DE LA CONCERTATION



Prendre part  
au dialogue

Construire ensemble

Enrichir les choix  
et les décisions

Echanger en toute  
transparence



## LES MODALITÉS DE LA PHASE 2 DE LA CONCERTATION

- La mise à disposition du public d'un **dossier et d'un registre** destiné à recueillir les observations éventuelles, en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
  - La tenue **d'ateliers citoyens participatifs** sur les deux thématiques suivantes :
    - 1) « l'aménagement de la zone naturelle et des espaces de nature du projet »
    - 2) « la notion d'écoquartier appliqué au projet »
- **Le 22 octobre et 19 novembre 2016**
- **sur inscription** à l'accueil de la mairie ou par téléphone au 03 20 66 58 00 ou par mail à l'adresse suivante : [tribonnerie2@ville-hem.fr](mailto:tribonnerie2@ville-hem.fr)
- La tenue d'une **réunion publique le 9 décembre 2016 à la salle des fêtes de Hem** permettant de présenter le bilan des ateliers, d'exposer le scénario d'aménagement, et d'informer sur les prochaines étapes du projet.



MERCI DE VOTRE ATTENTION

[Retour Sommaire](#)



Hôtel de Ville  
42, rue du Général Leclerc  
B.P. n°30001  
59510 HEM

Tél : 03 20 66 58 00  
Fax : 03 20 66 58 10



1, rue du Ballon  
CS 50749 59034 LILLE CEDEX  
Tél : +33 (0)3 20 21 22 23  
Fax : +33 (0)3 20 21 22 99

[www.lillemetropole.fr](http://www.lillemetropole.fr)

## **Délibération du CONSEIL**

AMENAGEMENT ET HABITAT - URBANISME, AMENAGEMENT ET VILLE - AMENAGEMENT

### **HEM - Quartier de la Tribonnerie - Bilan de la première phase de concertation - Modalités de la seconde phase de concertation - Modalité de mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis rendu par l'autorité environnementale**

#### **1. RAPPEL DE CONTEXTE**

##### **a. Le site**

Le secteur de la Tribonnerie se situe à l'ouest de la commune de Hem, à proximité du centre ville et de ses équipements.

Ce secteur, qui longe la départementale RD6 appelé Avenue de l'Europe et le site Damart, constitue un vaste espace non-urbanisé de 11,8 hectares et composé essentiellement de terres agricoles.

Les terrains concernés sont classés en zone à urbaniser différée (AUDm) au Plan Local d'Urbanisme. Ce zonage correspond à une zone d'extension urbaine mixte qui peut recevoir des activités compatibles avec un environnement urbain. L'urbanisation des zones A.U.D. est subordonnée à une révision ou à une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

##### **b. Les objectifs du projet**

Les premières réflexions ont déjà pu dégager les objectifs de l'urbanisation de ce secteur, à savoir :

- qualifier une porte d'entrée dans le centre de la commune ;
- développer et renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en lien avec la diversification du parc de logements et le soutien des parcours résidentiels ;
- créer une couture urbaine inter-quartier entre le centre-ville, le quartier Beaumont, Hempempont et de la Tribonnerie ;
- améliorer la lisibilité du patrimoine classé à savoir la chapelle Sainte Thérèse (située rue de Croix) ;
- améliorer l'accès aux grands axes de circulation (RD6).

Sur la base de ces premiers principes, des études préalables ont été engagées pour définir les éléments de programme ainsi que les conditions générales d'urbanisation de ce site.

Des études urbaines plus approfondies seront également nécessaires afin de réaliser un plan d'aménagement du site et établir un cahier des charges de prescriptions urbaines et paysagères. Des études techniques de voiries réseaux divers (VRD) et d'assainissement devront être menées en parallèle de ces études urbaines afin de consolider le plan et les prescriptions.

L'ensemble de ces études seront réalisées en régie par la Métropole Européenne de Lille.

La réalisation des études préalables conduisent à inscrire la définition de l'opération dans une procédure de création de ZAC.

En effet, ces études ont démontré que le projet de la Tribonnerie 2 est une opération complexe au regard des équipements publics, des aménagements et des actions foncières à mettre en œuvre pour permettre de viabiliser les terrains et de répondre aux besoins des futurs habitants de la zone. Etant une opportunité foncière exceptionnelle, les collectivités souhaitent également maîtriser la qualité du projet global et les futures constructions.

## **2. LA CONCERTATION**

Conformément au Code de l'urbanisme, le Conseil de la Métropole Européenne de Lille délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

À partir des principes exposés ci-dessus, une concertation s'est engagée selon deux phases. La 1<sup>ère</sup> phase correspond au temps de définition programmatique et la 2<sup>e</sup> consistera au temps des études urbaines.

### **a. Première phase**

La première phase de concertation s'est déroulée selon les modalités suivantes, définies en accord avec la ville de Hem :

- mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
- affichage de panneaux d'information d'au moins 15 jours en mairie, avec mise à disposition du public d'un registre destinés à recueillir les observations éventuelles ;
- tenue d'une réunion publique à Hem permettant le débat entre la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Hem, les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées ;

La concertation s'est ouverte par une réunion publique qui s'est tenue à la salle des fêtes de Hem le 20 janvier 2016. Lors de cette réunion où une centaine de personnes était présente, le diagnostic du site et les modalités de la concertation ont été présentée au public ;

Des panneaux d'exposition sont restés visibles en mairie de Hem du 1<sup>er</sup> février au 20 juillet 2016, et un dossier de concertation est demeuré consultable en mairie ainsi qu'au siège de la MEL. Chacun a pu s'exprimer sur les registres ouverts à cet effet, du 20 janvier au 20 juillet 2016, inclus.

Le 19 mars 2016, une cinquantaine de riverains et d'habitants de la ville ont également pu prendre part à une visite du site de projet permettant à chacun de participer à un diagnostic en marchant.

La première phase de concertation a été portée à la connaissance du public par affiche en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, ainsi que par avis dans un journal local précisant les dates et lieux de la concertation, de réunion publique, et de mise à disposition du dossier.

L'information concernant les phases de concertation a fait également l'objet de plusieurs messages dans les supports de communication de la ville : Tout'Hem Mag, site internet, réseaux sociaux...

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier est resté à disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet et toute personne voulant s'exprimer a pu le faire par écrit auprès de Lille Métropole. Par ailleurs, le dossier de concertation est resté librement téléchargeable sur le site Internet de la MEL ([lillemetropole.fr](http://lillemetropole.fr)), et tout internaute a pu s'exprimer sur le registre ouvert en ligne.

En date du 21 septembre 2016, une réunion publique s'est tenue à la salle des fêtes de Hem qui avait pour objet de partager le bilan de la première phase de concertation et d'annoncer les modalités de la deuxième phase de concertation.

Cette concertation a fait émerger les remarques et souhaits suivants :

- Préservation de la qualité paysagère et naturelle du site ;
- Création d'un éco-quartier (gestion des eaux de pluie, énergie durable, traitement des déchets, création d'espaces partagés, jardins ouvriers, fermes bio ... ) ;
- Création de pistes cyclables sécurisées et de parcours de promenades verts ;
- Etudier toutes les solutions techniques pour lutter contre le bruit de la RD6 et notamment une protection phonique intégrée dans le paysage de préférence végétalisée ;
- Réduire les effets de ruissellements rue de la Tribonnerie et prendre en compte la gestion des eaux sur le site avec la création d'étangs paysagés de récupération des eaux de pluie (comme à la Tribonnerie 1) ;
- Prise en compte du nombre croissant de véhicules dans la gestion de la circulation (bouchons aux heures de pointes, phénomène de shunt, gestion sécurisée des ronds-points, liaisons sécurisées pour rejoindre les arrêts de transport en commun et services/commerces, aménagement du carrefour rue de la Tribonnerie/rue de Beaumont...) ;
- Demandes d'une offre suffisante de stationnement pour les futurs logements, demandes de places supérieures aux exigences minimales ;
- Proposition d'une offre diversifiée et variée de logements avec des hauteurs et une densité adaptées en fonction de la topographie du site (collectifs R+2 à R+3 au Sud du site) ;
- Proposition d'un stationnement adapté et mutualisé aux contraintes des salles de réception du Clos de la source (encombres occasionnels et irréguliers), et des visiteurs de la chapelle sainte Thérèse, classée aux Monuments historiques ;
- Mise en valeur du patrimoine bâti : la chapelle Sainte Thérèse et le béguinage et intégration des fermes présentes sur site ;
- S'harmoniser avec les quartiers alentours en créant un maillage adapté et sécurisé.
- Veiller à l'harmonie des constructions notamment dans le choix des matériaux et des couleurs.

## **b. Seconde phase**

La seconde phase de concertation se poursuivra selon les modalités ci-dessous, définies en accord avec la ville de Hem :

- la mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;

- la tenue d'ateliers citoyens participatifs sur les deux thématiques suivantes : « l'aménagement de la zone naturelle et des espaces de nature du projet » et « la notion d'écoquartier appliqué au projet »
- la tenue d'une réunion publique le 9 décembre 2016 à la salle des fêtes de Hem permettant de présenter le bilan des ateliers , d'exposer le scénario d'aménagement, et d'informer sur les prochaines étapes du projet.

### **3. L'ETUDE D'IMPACT**

#### **a. Réalisation d'une étude d'impact**

Conformément à l'article **L122-1-1** du Code de l'environnement le pétitionnaire ou le maître de l'ouvrage d'un projet de construction, de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement nécessitant une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 de ce même code, doit mettre à disposition du public, avant toute décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution, l'étude d'impact relative au projet. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision.

#### **b. Modalités de la mise à disposition du public**

Ainsi, en vue de créer la future ZAC du quartier de la Tribonnerie, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale correspondant doivent être mis à la disposition du public, conformément à l'article R. 122-11 du code de l'environnement.

Les modalités de cette mise à disposition sont les suivantes :

- mise à disposition pendant 15 jours, à la Métropole Européenne de Lille et en Mairie d'Hem, de l'étude d'impact accompagnée d'un registre pour recueillir les observations et propositions du public ;
- procédure d'affichage de mise à disposition portée à connaissance du public 8 jours avant, par voie de presse et d'affichage, et sur le site Internet de la MEL.

Par conséquent, la commission "AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ET URBANISME" et la commune de HEM consultées, il est proposé au conseil :

- 1) de prendre en considération le bilan de la première phase de concertation ;
- 2) d'adopter les modalités de la deuxième phase de concertation dans l'objectif de la création d'une ZAC ;
- 3) d'adopter les modalités de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis rendu par l'autorité environnementale ;
- 4) d'autoriser Monsieur le Président à procéder à toutes les formalités à intervenir dans le cadre de ces procédures.

#### **Résultat du vote : Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés**

Le groupe Lille Métropole Bleu Marine s'étant abstenu

[\*\*Retour Sommaire\*\*](#)

**Acte certifié exécutoire au 21/10/2016**

Le Président de la Métropole Européenne de Lille,

Pour le Président,

Le Responsable délégué

  
Arnaud FICOT 



**MÉTROPOLE**  
EUROPÉENNE DE LILLE



## Quartier de la Tribonnerie 2

# Bilan des ateliers de concertation et présentation d'un scénario d'aménagement

Réunion publique du 9 décembre 2016  
Salle des Fêtes de HEM

# SOMMAIRE

## 1. Contexte et principes

- ▶ Le secteur de projet
- ▶ Les grandes lignes programmatiques
- ▶ les objectifs d'aménagement et schéma directeur

## 2. Rappel des modalités de la concertation

## 3. Compte rendu des ateliers participatifs

## 4. Proposition d'un scénario d'aménagement

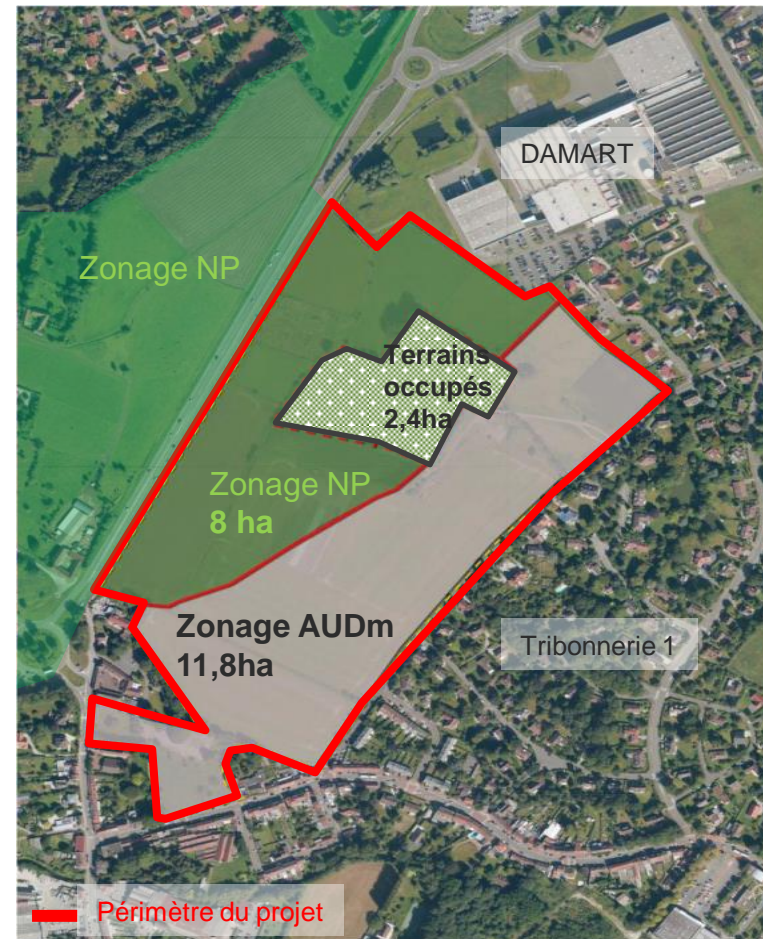
## 5. Prochaines échéances

# CONTEXTE ET PRINCIPES

## SECTEUR DE PROJET

Opportunité foncière d'une **vingtaine d'hectares** (222 500 m<sup>2</sup>) le long de RD6, le secteur de la Tribonnerie 2 se situe à **l'ouest de la commune** de Hem.

Le site constructible est aujourd'hui à usage agricole dans l'attente de son urbanisation.



Une grande partie des terrains concernés sont classés en zone à urbaniser différée (AUDm).

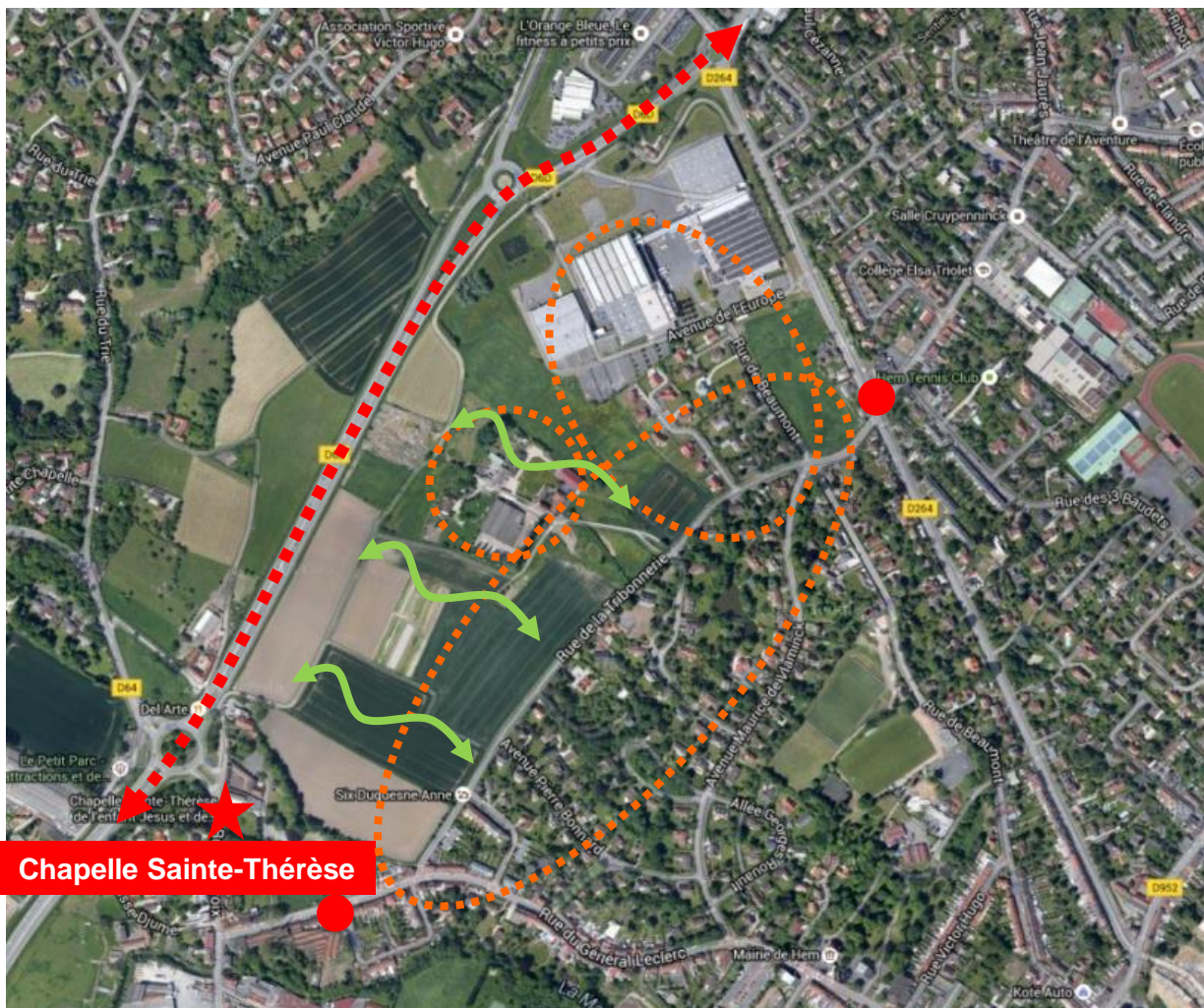
Le reste des terrains (environ 8ha) sont classés en zone naturelle protégée (NP).

## PROGRAMME

- ▶ 245 logements
- ▶ Offre diversifiée de façon à répondre à différents type de besoins

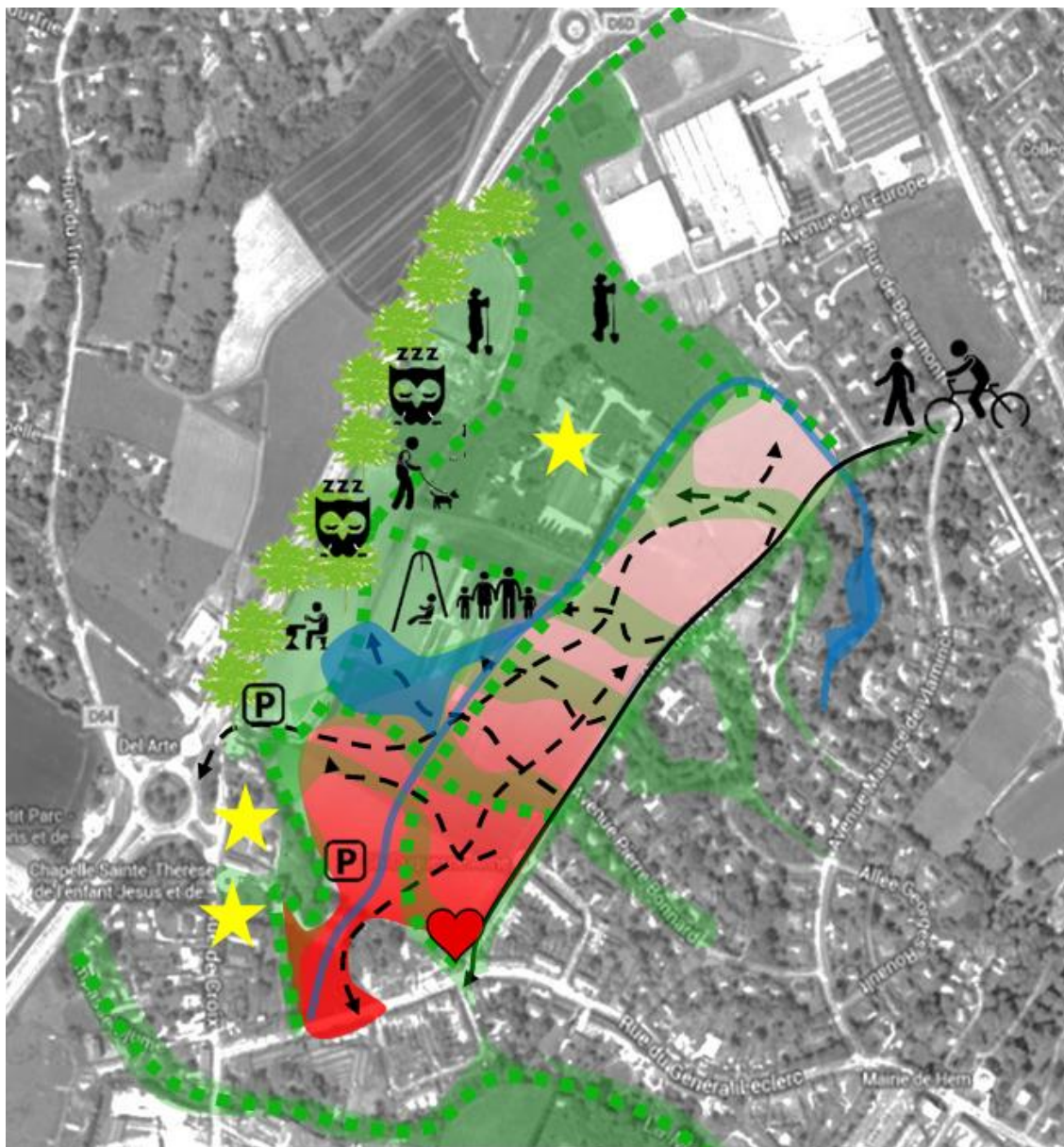
		Nombre de logements	Ratio
<b>Terrains nus - libres de constructeurs</b>	Accession libre	70	29%
	Accession maitrisée	35	14%
	<i>sous total</i>	<b>105</b>	<b>43%</b>
<b>Maisons individuelles</b>	Accession maitrisée	15	6%
	Locatifs conventionnés	10	4%
	Béguinage	15	6%
	<i>sous total</i>	<b>40</b>	<b>16%</b>
<b>Appartement / collectifs</b>	Accession libre	50	20%
	Accession maitrisée	25	10%
	Locatifs conventionnés	25	10%
	<i>sous total</i>	<b>100</b>	<b>41%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>245</b>	<b>100%</b>

# LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT



- Offrir des typologies de logements variés et diversifiés au regard de la demande de la population;
- Valoriser le patrimoine bâti (la Chapelle et le béguinage) et le patrimoine paysager du site;
- Qualifier la porte d'entrée de la commune en créant un accès direct à la RD6 et en améliorant la circulation dans le quartier Hempempont;
- S'harmoniser avec les quartiers alentours en développant le maillage et en préservant les voisinages;
- Exploiter la topographie du site dans le projet d'aménagement pour favoriser les points de vue depuis les logements et l'espace public;
- Création d'un nouvel espace paysager;
- Développer et diffuser l'aspect paysager du site dans le futur quartier
- Créer des liaisons directes et sécurisées pour les modes doux pour rejoindre les arrêts de transport en commun et les services/commerces;
- Proposer un stationnement adapté et mutualisé aux contraintes du clos de la source (encombrements occasionnels et irréguliers), et des visiteurs de la chapelle Sainte Thérèse.

# SCHÉMA DIRECTEUR



**Rue de la Tribonnerie réaménagée** avec un alignement d'arbres et de végétation, des trottoirs et pistes cyclables sécurisés;

**Place de l'eau dans le projet** avec des noues paysagères et création un étang;

**Densité graduelle des constructions** : quelques petits collectifs à proximité du centre ville, maisons individuelles sur de grands terrains au nord du site et entre-deux des maisons individuelles sur des terrains de tailles intermédiaires;

**Quartier au calme** : butte végétalisée anti-bruit en bordure de la RD6;

**Stationnements**: 2 parkings mutualisés à l'entrée du site et à côté du Clos de la source et de la Chapelle;

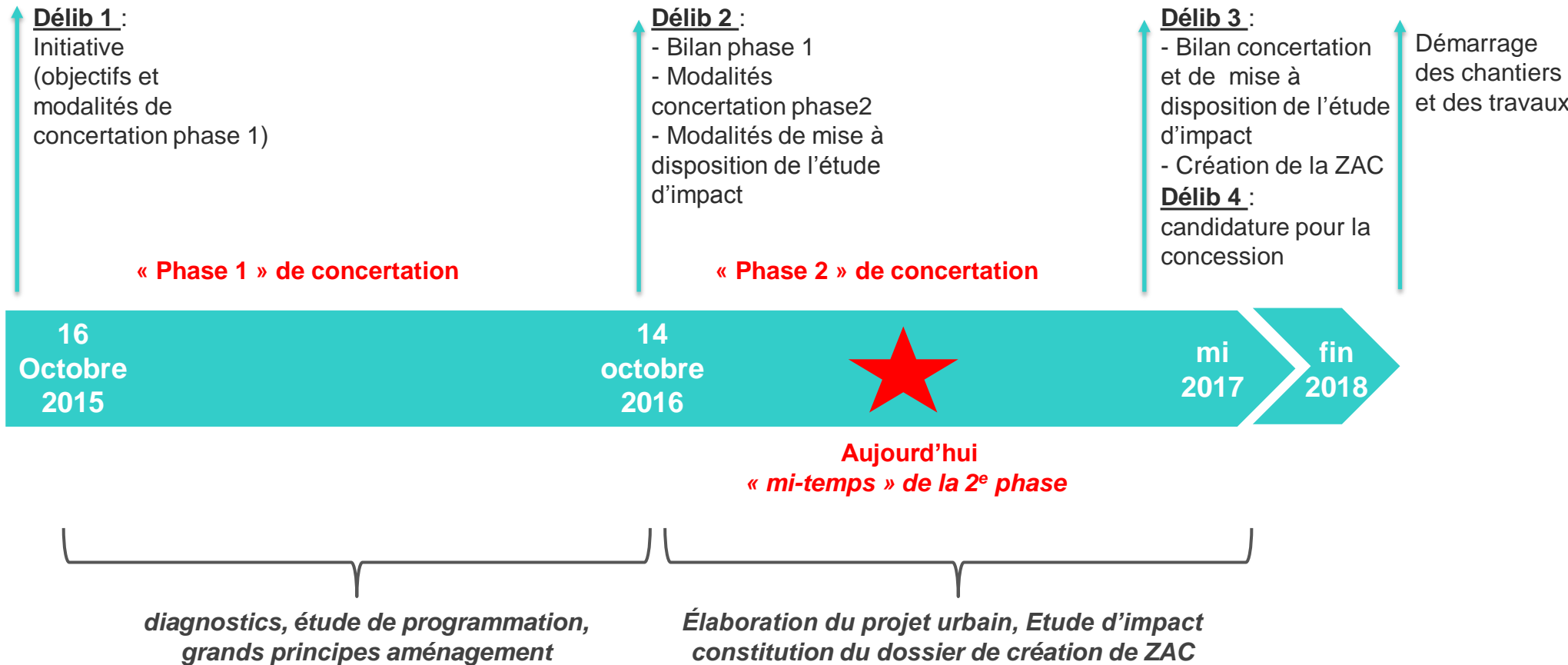
**Aménagement**: maillage avec les quartiers existants, création de sentiers piétonniers et arborés et placette en entrée de site;

**Espace naturel** ouvert à tous et qui se diffuse dans le quartier, avec des usages variés qui restent à définir (ex : jardin potager, maraichage, promenade, jeux d'enfants etc...).

# RAPPEL DES MODALITÉS DE CONCERTATION



# DÉROULÉ DE LA CONCERTATION



### 3 Réunions publiques

(20 janvier, 21 septembre, 9 décembre 2016)

### Panneaux d'exposition et registres

- phases 1 et 2 -  
(à la MEL, à la Ville)

### E-registre...

### Visite de site : Diagnostic en marchant

( 19 mars 2016)

### Ateliers citoyens participatifs

→ l'aménagement de la zone naturelle  
et des espaces de nature du projet  
→ la notion d'écoquartier appliqué au  
projet  
(Le 22 octobre et 19 novembre 2016 )



## RETOURS EN IMAGES...

Ateliers citoyens participatifs



Visite de site



Réunion publique



# COMPTE RENDU DES ATELIERS PARTICIPATIFS

# **RAPPEL BILAN DE LA PHASE 1**

**(PRÉSENTÉ À LA RÉUNION PUBLIQUE DU 21 SEPTEMBRE 2016)**

Il ressort des observations plusieurs grands thèmes de préoccupation :

1. La nature
2. Le développement durable
3. L'impact de la voiture
4. L'intégration du futur quartier dans la ville

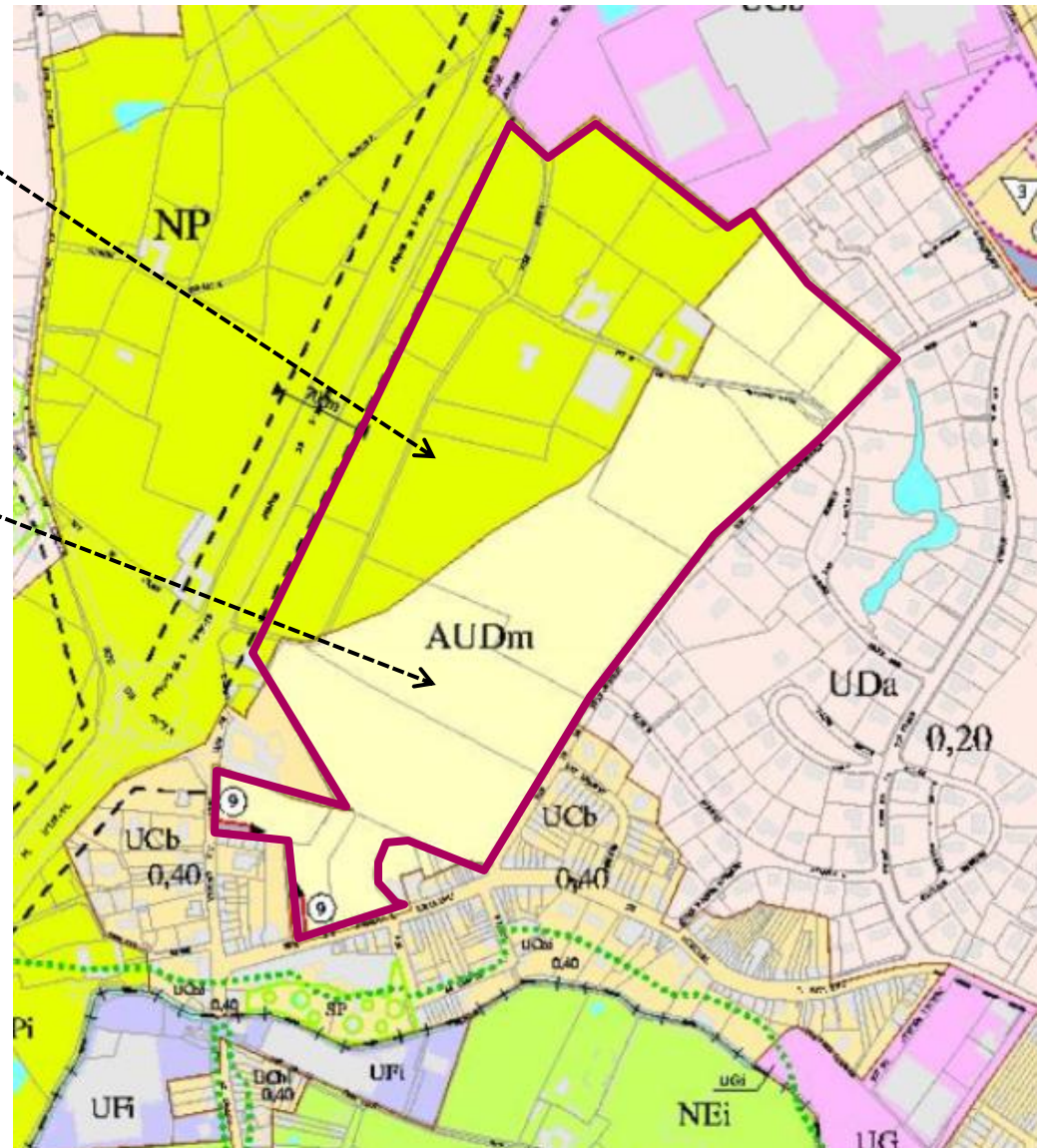
## → ATELIERS PARTICIPATIFS EN PHASE 2

### 2 ateliers thématiques:

- 1) « L'aménagement de la zone naturelle et des espaces de nature du projet »
- 2) « La notion d'écoquartier appliqué au projet »

### 2 temps :

- le 22 octobre 2016
- le 19 novembre 2016



# ATELIER : « L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET DES ESPACES DE NATURE DU PROJET »

**Atelier du 22 octobre 2016**

**Objectif : faire émerger les grandes idées à développer sur la zone naturelle**

À l'aide d'un panel de photos références, le groupe de participants a fait émerger les idées suivantes:

## **1. Usages et Loisirs :**

- *Privilégier la balade, la promenade;*
- *Favoriser les parcours santé;*
- *Prévoir des bancs pour les personnes âgées (nécessité de pause);*
- *Prévoir un accès piéton sécurisé;*
- *Prolonger les jardins familiaux et/ou pédagogique ;*
- *Envisager l'apiculture si une association s'occupe des ruches;*
- *Prévoir l'aire de jeux à proximité des habitations ;*

# ATELIER : « L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET DES ESPACES DE NATURE DU PROJET »

## 2. Formes paysagères et jardins-cultures:

- *Privilégier l'aspect naturel et ne pas faire de jardin d'agrément;*
- *Préservation de l'existant (ne pas détruire l'écosystème en place, préserver :les fermes, le petit bois, les pâtures avec élevages de chevaux, de vaches ou moutons...);*
- *Boisement et plantation d'arbre ;*
- *Aménager des cheminements stabilisés pour les piétons et les vélos ;*
- *Aménager des pièces d'eau, des bassins au regard de ceux de la Tribonnerie 1 ;*
- *Favoriser la transition entre la Tribonnerie 1, et la zone naturelle en aménageant des « allées vertes » afin de liaisonner les deux parties;*
- *Ne pas concevoir le quartier de manière linéaire;*
- *Aménager un parking à proximité de l'espace du côté du Clos de la source ;*
- *Faire un aménagement anti-bruit végétalisé.*

# ATELIER : « L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET DES ESPACES DE NATURE DU PROJET »

## Atelier du 19 novembre 2016

Objectif : Elaborer des scénarios

### Scénario du groupe 1:

#### Idées fortes:

- Butte végétalisée anti-bruit
- Maintien du chemin agricole pour la promenade et création d'un réseau de chemins à travers le projet
- Animer les promenades par un parcours santé, des points de vue, espace de prairies
- Liaisons vertes inter-quartier



# ATELIER : « L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET DES ESPACES DE NATURE DU PROJET »

## Atelier du 19 novembre 2016

Objectif : Elaborer des scénarios

### Scénario du groupe 2:

Idées fortes:

- Mise en valeur de l'eau dans le projet (noues, et bassins)
- Prolonger l'espace pour les jardins partagés
- Espace de maraichage à proximité des fermes existantes
- Aménagement paysagé de la rue de la Tribonnerie avec sécurisation d'une piste cyclable
- Aménagement de parkings à l'entrée du site
- Favoriser les points de vue et les perspectives



# ATELIER : « LA NOTION D'ÉCOQUARTIER APPLIQUÉ AU PROJET »

Atelier du 22 octobre 2016

Objectif : faire émerger les thématiques à développer dans le projet

Sur la base d'un jeu de rôle, les participants devaient se projeter dans le futur quartier avec le personnage de la carte.

Les thématiques ressorties sont les suivantes :

1. *Energies durables*
2. *Déplacement*
3. *Stationnement*
4. *Solidarité*
5. *Déchets*
6. *Biodiversité*
7. *Santé*

# ATELIER : « LA NOTION D'ÉCOQUARTIER APPLIQUÉ AU PROJET »

## Atelier du 19 novembre 2016

Objectif : hiérarchiser les choix et réfléchir à un plan d'action

Vote par les participants sur les thèmes évoqués à l'atelier 1 - par ordre d'importance en affectant une pondération (3 très important - 2 moyen - 1 faible – 0 pas du tout)

Les 3 thèmes prioritaires sont:

- « **Déplacement** » et « **stationnement** » (ex aequo – 28 points)
- « **Energie** » : 27 points
- « Biodiversité » : 20 points
- « Déchets » : 19points
- « Solidarité »: 16 points
- « Santé » :14 points

# ATELIER : « LA NOTION D'ÉCOQUARTIER APPLIQUÉ AU PROJET »

## Les propositions d'actions:

### « Déplacement » et « stationnement »

- Piste cyclable
- Liaisons inter-quartier et intercommunales
- Aménagement d'un accès au projet par le rond point du Clos de la Source
- Sécurisation des parcours piétons : créer des larges trottoirs, mettre en place des zones de circulation apaisées dans le projet
- Libérer l'espace public des stationnements visiteurs en créant des petites poches de stationnement à proximité des logements et imposer du stationnement suffisant à la parcelle

### « Energie »

- Réfléchir à l'orientation des maisons pour permettre les apports solaires passifs
- Étudier le potentiel énergétique du site pour voir les possibilités offertes pour la production d'énergie sur site
- Bornes de recharge pour voitures électriques
- Éclairage du quartier « durable »

# PROPOSITION D'UN SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

## Principes d'aménagement:

- Le quartier devra se structurer autour du paysage et faire entrer la nature à travers le site;
- Assurer le maillage du site avec le reste de la ville
- Favoriser la pratique des modes doux
- Créer un réseau d'espaces paysagers de différentes natures (différentes strates arborées et végétales basses) et mettant en scène l'eau.
- Assurer la qualité des espaces publics et privés;

# PROPOSITION DE SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

Autour du bassin...



Le sport dans la nature



Jardins partagés



Sentiers agrémentés de points de vue



Aire de jeux



# PROCHAINES ÉCHÉANCES

## SUITE DE LA PHASE 2 DE CONCERTATION

- La mise à disposition du public d'un **dossier et d'un registre** destiné à recueillir les observations éventuelles, en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux **jusqu'au 9 janvier 2017** ;
- Exposition itinérante (espace culturel de la ferme Franchomme, écoles du quartier etc...) avec une boîte à idée
- Mise à disposition du public de l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale
- La tenue d'une **réunion publique au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017 à la salle des fêtes de Hem** permettant de présenter le bilan global de la concertation et de la mise à disposition du publique et le plan d'aménagement retenu

MERCI DE VOTRE ATTENTION

[Retour Sommaire](#)



Hôtel de Ville  
42, rue du Général Leclerc  
B.P. n°30001  
59510 HEM

Tél : 03 20 66 58 00  
Fax : 03 20 66 58 10



1, rue du Ballon  
CS 50749 59034 LILLE CEDEX  
Tél : +33 (0)3 20 21 22 23  
Fax : +33 (0)3 20 21 22 99

[www.lillemetropole.fr](http://www.lillemetropole.fr)

**HEM**

**AMENAGEMENT DU SECTEUR « TRIBONNERIE 2 »**

**ETUDE D'IMPACT AGRICOLE**

Février 2018

# SOMMAIRE

<b>1. SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET .....</b>	<b>4</b>
1.1 SITUATION ET DELIMITATION .....	4
1.2 DESCRIPTION DU PROJET .....	5
1.2.1 <i>Les objectifs</i> .....	5
1.2.2 <i>La programmation</i> .....	6
1.2.3 <i>Le schéma d'aménagement</i> .....	7
1.3 CONCERTATION ET PARTICIPATION CITOYENNE .....	9
1.4 PLANNING D'ETUDES ET DE REALISATION .....	9
1.5 LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION (DESTINATION GENERALE DES SOLS) .....	10
1.5.1 <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 10 février 2017</i> .....	10
1.5.2 <i>Le plan local d'urbanisme</i> .....	13
<b>2. OCCUPATION DU SITE ET DE SES ABORDS .....</b>	<b>17</b>
2.1 OCCUPATION DES TERRAINS SUR LE SITE ET SES ABORDS .....	17
2.2 LES PROPRIETAIRES FONCIERS .....	18
<b>3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE D'ETUDE .....</b>	<b>20</b>
3.1 LES CARACTERISTIQUES DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN .....	20
3.2 LES CARACTERISTIQUES DE L'AGRICULTURE SUR LES TERRITOIRES ROUBAISIE ET EST .....	21
3.3 LES CARACTERISTIQUES DE L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE DE HEM .....	23
3.4 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES CONCERNEES PAR LE PROJET .....	23
3.5 DEFINITION ET JUSTIFICATION DU TERRITOIRE A PRENDRE EN CONSIDERATION, EN FONCTION DE LA COHERENCE GEOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE .....	27
<b>4. EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DE CE TERRITOIRE.....</b>	<b>29</b>
4.1 LES EFFETS POSITIFS .....	29
4.2 LES EFFETS NEGATIFS .....	30
4.3 EVALUATION FINANCIERE DES IMPACTS .....	31
4.3.1 <i>Evaluation financière des prélèvements de terres agricoles</i> .....	31
4.3.2 <i>Evaluation financière des mesures de réduction intégrées au projet</i> .....	32
4.3.3 <i>Evaluation financière des impacts</i> .....	32
<b>5. MESURES ENVISAGEES ET RETENUES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PROJET.....</b>	<b>33</b>
<b>6. MESURES DE COMPENSATIONS COLLECTIVES ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE, EVALUATION DE LEUR COUT ET MODALITES DE LEUR MISE EN ŒUVRE. ....</b>	<b>35</b>

Date	Indice	Objet de la modification	Référence
09/11/2017	A	Sortie du document	21927
24/11/2017	B	Complément (exploitation 4)	
30/11/2017	C	Modification suite à réunion MEL	
08/02/2018	D	Complément suite à réunion MEL/ DDTM / CA	
13/02/2018	E	Compléments	

# Préambule

---

La MEL projette la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à dominante logements au lieudit « la Tribonnerie » à Hem.

Ce secteur, d'une superficie de 22 ha environ, constitue une enclave agricole entre les zones urbanisées de Hem et l'avenue de l'Europe (ex RD6).

Il est répertorié au PLU actuel : pour partie en zone AUDm, *zone d'extension urbaine mixte qui peut recevoir des activités compatibles avec un environnement urbain* ; Et pour partie en zone NP, *zone naturelle et rurale de qualité paysagère à dominante récréative et de loisirs de plein air pouvant accueillir des équipements en lien avec cette vocation, dans le respect de la préservation des sites*.

Des études pré opérationnelles ont été lancées à partir de septembre 2015, avec l'objectif de créer la ZAC au premier semestre 2018, et de commencer les travaux en 2019.

Ce projet respecte les 3 critères cumulatifs définis par le décret 2016-1190 du 31 août 2016 :

- Il est soumis à étude d'impact systématique au regard de l'article R122-2 du code de l'environnement
- Il se situe dans une zone AU du PLU et a été affecté à une activité agricole dans les 3 ans qui précèdent la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation
- La surface prélevée à l'agriculture est supérieure à 5 ha

En application de l'article L112-1-3 du code rural, il doit donc faire l'objet d'une « étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire ».

C'est l'objet du présent dossier.

# 1. Situation et description du projet

## 1.1 Situation et délimitation

Le site d'étude prend place à l'ouest du territoire hémois à proximité directe du centre-ville et de ses équipements.



D'une superficie de 22 ha environ, il est délimité :

- Au nord, par un site industriel et logistique (usine Damart), ainsi que par un lotissement pavillonnaire réalisé dans les années 1980-1990 ;
- A l'est par la rue de la Tribonnerie, voie communautaire qui délimite le quartier « Tribonnerie 1 » ;
- Au sud, par les constructions bordant la rue du Général Leclerc et la rue de Croix (des logements ; un site de réceptions : le clos de la source ; la chapelle Sainte Thérèse de l'enfant Jésus, classée monument historique ...)
- A l'ouest, par l'avenue de l'Europe, voie structurante de l'agglomération.

# Plan périmétral

Source: geoportail

 Site d'étude



## 1.2 Description du projet

### 1.2.1 Les objectifs

Bénéficiant d'un cadre de vie encore préservé et de la proximité de nombreuses zones d'emploi, la ville de Hem fait partie des communes les plus attractives de la métropole. D'après les données de l'INSEE et le diagnostic du PLH, la population hémoise a tendance à décroître depuis 1975, et ce malgré un solde naturel positif. Par ailleurs, le nombre de logements vacants sur la commune est très faible. Ces données témoignent d'un manque de logements sur le territoire communal.

Le projet « Tribonnerie 2 » a donc pour objectif de répondre aux besoins, qui s'expriment en nombres de logements mais aussi et surtout en typologies. Le vieillissement de la

population, mais aussi l'évolution des modes de vie (décohabitation, télétravail,) nécessitent en effet de diversifier les types et les tailles de logements, pour pouvoir proposer des logements adaptés pour tous et pour tous les âges de la vie, et ainsi répondre aux besoins de la population vieillissante et attirer ou retenir les jeunes dans la commune.

Les études pré opérationnelles sont actuellement en cours (création de ZAC). Elles ont pour objectif d'appréhender les contraintes et potentialités du site, de définir un programme, puis d'établir les conditions de la faisabilité des aménagements, notamment en terme financier. Elles se poursuivront en phase de réalisation de ZAC par une définition plus précise du projet d'aménagement, et des prescriptions urbaines, paysagères, techniques, et environnementales.

**Le projet n'est donc pas encore complètement figé à ce jour, cependant un certain nombre d'objectifs ont d'ores et déjà été validés par les collectivités :**

- La programmation (développer et renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en lien avec la diversification du parc de logements et le soutien des parcours résidentiels),
- La qualité urbaine et fonctionnelle (qualifier une porte d'entrée dans le centre de la commune, créer des liens inter-quartier entre le centre-ville, les quartiers Beaumont, Hempempont et de la Tribonnerie, apporter une véritable qualité paysagère au projet),
- La mise en valeur du patrimoine (améliorer la lisibilité de la chapelle Sainte Thérèse, classée monument historique, et du béguinage voisin),
- L'utilisation du relief pour favoriser les points de vue depuis les logements et l'espace public,
- L'amélioration des accès aux grands axes de circulation (RD6), et de la desserte pour les mobilités actives,
- L'intégration au projet des lieux de stationnement adaptés et mutualisés avec « le Clos de la Source » et la chapelle Sainte Thérèse,
- Le respect les ambitions métropolitaines en matière d'aménagement durable, traduites notamment dans les directives cadre « ville intense » et « mobilité ».

### 1.2.2 La programmation

Le programme comporte 245 logements, répartis en collectifs, maisons individuelles, et terrains libres de constructeurs. Les produits logements seront diversifiés : accession libre et maîtrisée, locatifs conventionnés, béguinage, afin d'accompagner le parcours résidentiel des habitants du secteur.

Typologie	Nombre de logements	Ratio
Terrains nus	105	43%
Maisons individuelles	25	10%
Appartements (en petits collectifs)	100	41%
Béguinage	15	6%
TOTAL	245	100%

La densité et les typologies résultent de la concertation entre la MEL, la ville, et les habitants. Il ressort des différentes réunions la volonté de réaliser une opération qualitative, compte tenu de sa situation en entrée de ville et de sa visibilité dans le paysage (relief) et à partir de l'avenue de l'Europe ; et aussi d'adapter le projet à son environnement urbain, qui est plutôt de type résidentiel, notamment sur le secteur Tribonnerie 1.

La densité globale (hors par cet hameau existant) sera donc de 19 logements/ha, ce qui est presque deux fois supérieur au quartier environnant : 10.9 logts/ha dans le secteur « Vieux quartiers-Tribonnerie » (donnée IRIS de l'INSEE).

Les typologies et formes urbaines envisagées sont également adaptées à l'existant, et aux besoins de la population, puisqu'elles vont de l'appartement au bguinage en passant par la maison individuelle.

Les collectifs seront de type R+4 au maximum, et situés côté sud, plus proches du centre ville.

Il n'est pas envisagé de logement conventionnés sur cette opération, la ville de Hem ayant déjà un parc de logements sociaux importants (65% au sens de l'article 55 de la loi SRU – donnée 2014).

En complément de ce nouveau quartier, un vaste aménagement paysager longera l'avenue de l'Europe, offrant des espaces publics naturels et récréatifs, et renforçant les activités présentes : extension des jardins potagers, possibilité d'implantation d'une activité d'agriculture urbaine.

### 1.2.3 Le schéma d'aménagement

Le schéma directeur retenu fait apparaître la spatialisation des objectifs :

- Le hameau situé dans l'emprise de la ZAC sera préservé,
- Les constructions nouvelles seront implantées sur les secteurs est et sud, dans le prolongement de l'urbanisation existante (surface 13 ha environ)
- L'implantation et les typologies respecteront une densité progressive : petits collectifs vers le centre-ville, maisons individuelles sur des grands terrains au nord, et sur des terrains de taille intermédiaire au centre,
- Des espaces naturels ouverts à tous seront préservés côté ouest, et se diffuseront dans le quartier, avec des usages qui restent à définir (jardins potagers, maraîchage, promenade, jeux d'enfants, ...)
- La rue de la Tribonnerie sera réaménagée avec des plantations paysagères, des trottoirs et des pistes cyclables sécurisés,
- L'eau sera apparente dans le quartier, avec la création de noues pour recueillir les eaux de ruissellement, et d'un étang,
- Les nuisances acoustiques liées au trafic routier sur l'avenue de l'Europe seront limitées grâce à la réalisation d'une butte paysagée,

- 2 parkings sont prévus au sud, ils seront mutualisés entre les visiteurs du projet, ceux du Clos de la Source et de la chapelle,
- Un réseau de sentiers piétonniers traversera l'opération, et sera maillé sur les cheminements existants aux alentours.

## Plan masse du projet envisagé

Source : Métropole Européenne de Lille – Réunion publique du 27/09/2017



### 1.3 Concertation et participation citoyenne

Le projet a fait l'objet d'une concertation soutenue avec la ville et avec les habitants.

Celle-ci s'est déroulée sur près de 2 ans (début 2016 à fin 2017), incluant quatre réunions publiques, la mise à disposition de registres, un affichage de panneaux en mairie et à la MEL, une visite de site « diagnostic en marchant », des ateliers citoyens participatifs (sur les sujets de l'aménagement de la zone naturelle, et de la notion d'écoquartier), une exposition itinérante, ...

Elle se prolongera par la mise à disposition prochaine de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale.

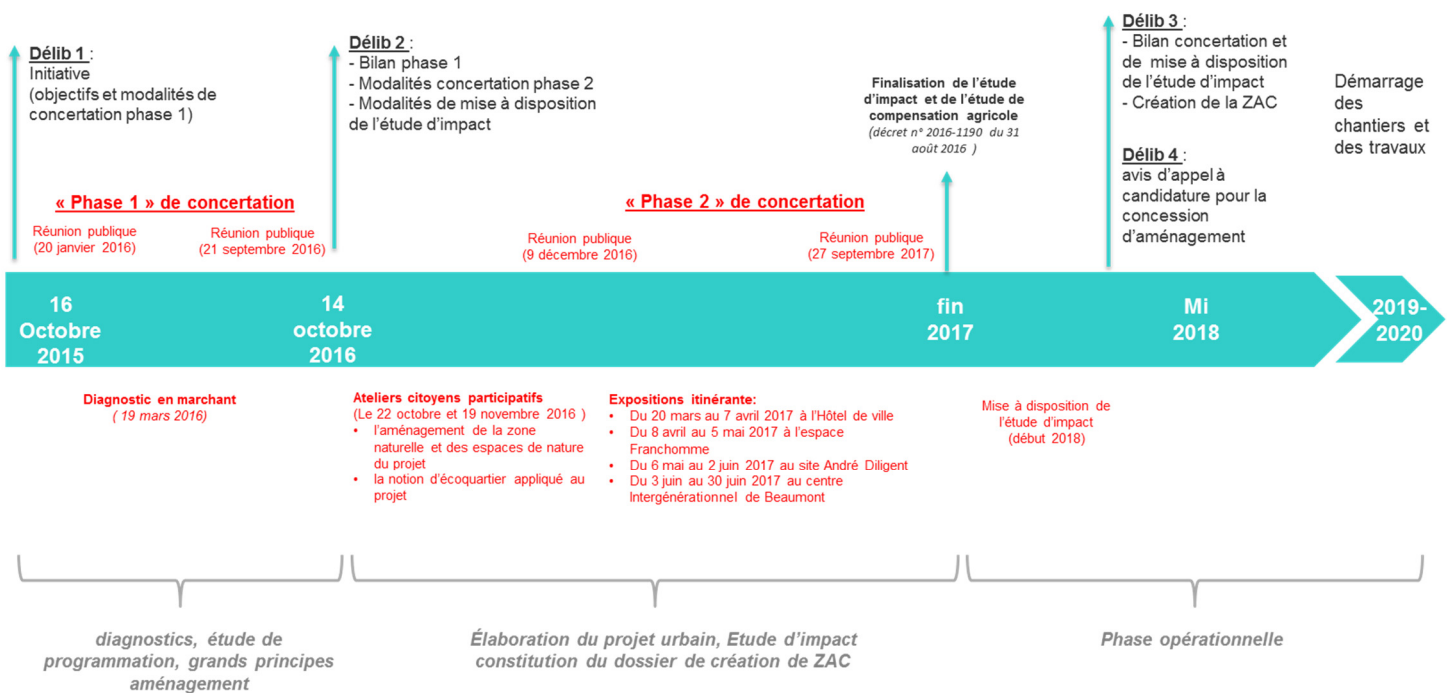
### 1.4 Planning d'études et de réalisation

source : Métropole Européenne de Lille – Réunion publique du 27/09/2017

Les études préliminaires ont démarré en 2016, en parallèle de la phase de concertation avec les habitants.

Les études réglementaires sont en cours, et devraient aboutir à la création de la ZAC courant 2018. La négociation foncière a débuté en parallèle.

Sauf problème particulier, et sous réserve de maîtrise foncière, les travaux devraient démarrer en fin d'été 2019



## 1.5 **Les documents d'urbanisme et de planification (destination générale des sols)**

### 1.5.1 Le Schéma de Cohérence Territorial approuvé le 10 février 2017

Au travers de son PADD et son DOO, le SCoT **fixe des objectifs qui concilient un développement à la hauteur d'une métropole européenne, et la protection voire la reconquête du cadre de vie et de l'environnement.**

L'émergence des nouveaux modes de production et de consommation pousse la Métropole à *relever le défi de la construction d'un nouveau modèle économique.*

Celui-ci est organisé sur la base « d'écosystèmes économiques » fonctionnant en synergie avec le territoire, et regroupant l'ensemble des activités travaillant dans le même domaine, afin de favoriser la proximité, l'émulation et le partage.

Parmi ceux-ci, l'écosystème agricole et agroalimentaire s'appuie sur l'expertise et les supports déjà présents dans la métropole, et *s'engage à relever le défi de l'alimentation, notamment en développant un mode d'approvisionnement plus durable, et grâce à des produits cultivés localement ou dans un environnement proche*

La production de logements apparaît indispensable, à la fois pour résorber le déficit actuel, pour rééquilibrer et requalifier le parc actuel, et pour accompagner le regain d'attractivité qui accompagnera le développement économique.

Un objectif de 130 000 logements supplémentaires a donc été fixé à l'horizon du SCoT (2037). Au-delà des chiffres, il s'agit :

- De *répondre aux attentes des habitants et d'anticiper les évolutions sociétales*, et pour cela de diversifier son *offre de logements (forme, typologie, surfaces, ...)* en *conciliant les besoins réels des ménages, leur capacité financière et la réalité du marché.*
- De mieux répartir les différentes catégories sociales sur l'ensemble du territoire, en diversifiant les produits proposés (locatifs, accession, ...)
- De favoriser la réalisation des logements dans les quartiers bien équipés et desservis

Pour garantir le bon équilibre entre urbanisation et préservation du cadre de vie et de l'environnement, le SCoT définit une « armature verte et bleue » qui *a vocation à structurer le développement urbain*, et qui se compose *des espaces agricoles et naturels non bâtis, des espaces de nature en ville et du réseau hydrographique structurant.*

La Métropole souhaite promouvoir une agriculture diversifiée au bénéfice des exploitants, de l'environnement, et des habitants. Pour cela, elle s'engage à ralentir le rythme de consommation des espaces agricole appartenant à l'armature verte, et à limiter leur fragmentation et le mitage, notamment par une approche conjointe entre projet urbain et projet agricole.

Les hémicycles, zones de transition entre l'urbain et le rural, sont confortés dans le rôle paysager, récréatif, et d'échange, et pour cela les limites d'urbanisation doivent être clairement définies.

Le maillage des espaces naturels et récréatifs sur le territoire doit être renforcé pour permettre à chacun d'y accéder facilement

Pour atteindre ces objectifs, la Métropole s'est dotée de plusieurs **outils opérationnels** :

Le compte foncier, qui définit, par territoire, le nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation (renouvellement et extension) dans les 20 ans à venir, en distinguant le développement résidentiel et mixte du développement économique.

Pour le territoire roubaisien, dont Hem fait partie, les possibilités sont :

Renouvellement urbain			Extension urbaine		
Total	Résidentiel et mixte	Économique	Total	Résidentiel et mixte	Économique
660 ha	390 ha	270 ha	142 ha	115 ha	27 ha

La zone AUD de la Tribonnerie fait partie des 115 ha réservés pour l'extension urbaine à dominante résidentielle et mixte.

L'armature urbaine, vision de l'organisation spatiale du territoire (armature urbaine / armature verte et bleue), qui doit garantir le bon équilibre entre développement de la ville et préservation de la campagne.

Les possibilités de développement s'appuient alors sur les principes suivants : prioriser les secteurs desservis par les transports en communs, et proches des fonctions urbaines d'emplois, de services, réaliser les extensions en continuité des tissus existants, pérenniser les coupures vertes entre villes et villages, ...

HEM fait partie des « *villes de l'agglomération centrale situées à proximité du cœur métropolitain ou du Grand Boulevard* » .... qui continuent à jouer leur rôle de structure du développement de l'agglomération centrale.

Le site d'étude est inscrit sur la carte de l'armature verte et bleue multifonctionnelle comme étant une zone de transition entre l'espace urbanisé et un espace agricole, dans lequel la pérennisation d'une agriculture diversifiée et durable est souhaitée.

Les territoires de projets, qui sont des secteurs où les dynamiques et les enjeux métropolitains sont forts, et nécessitent une vision commune et convergente.

Au regard de la spécificité agricole de la métropole lilloise et de la présence de nombreuses activités agro-alimentaires sur son territoire. Le SCoT fait également apparaître l'objectif de développer au sein de la MEL un pôle d'excellence qui permettra de relever le défi de l'alimentation, en développant un mode d'approvisionnement plus durable, grâce à des produits cultivés localement ou dans un environnement proche (agriculture de proximité et réseaux de distribution locaux).

Identifié par le Plan Métropolitain de Développement Économique comme site d'excellence du territoire Métropolitain, le projet Euralimentaire vise à s'appuyer sur l'équipement qu'est le Marché d'Intérêt National (MIN) pour le faire évoluer vers un « véritable site d'excellence » aux vocations logistiques et alimentaires renforcées et développant un volet expérimentation, formation et recherche.

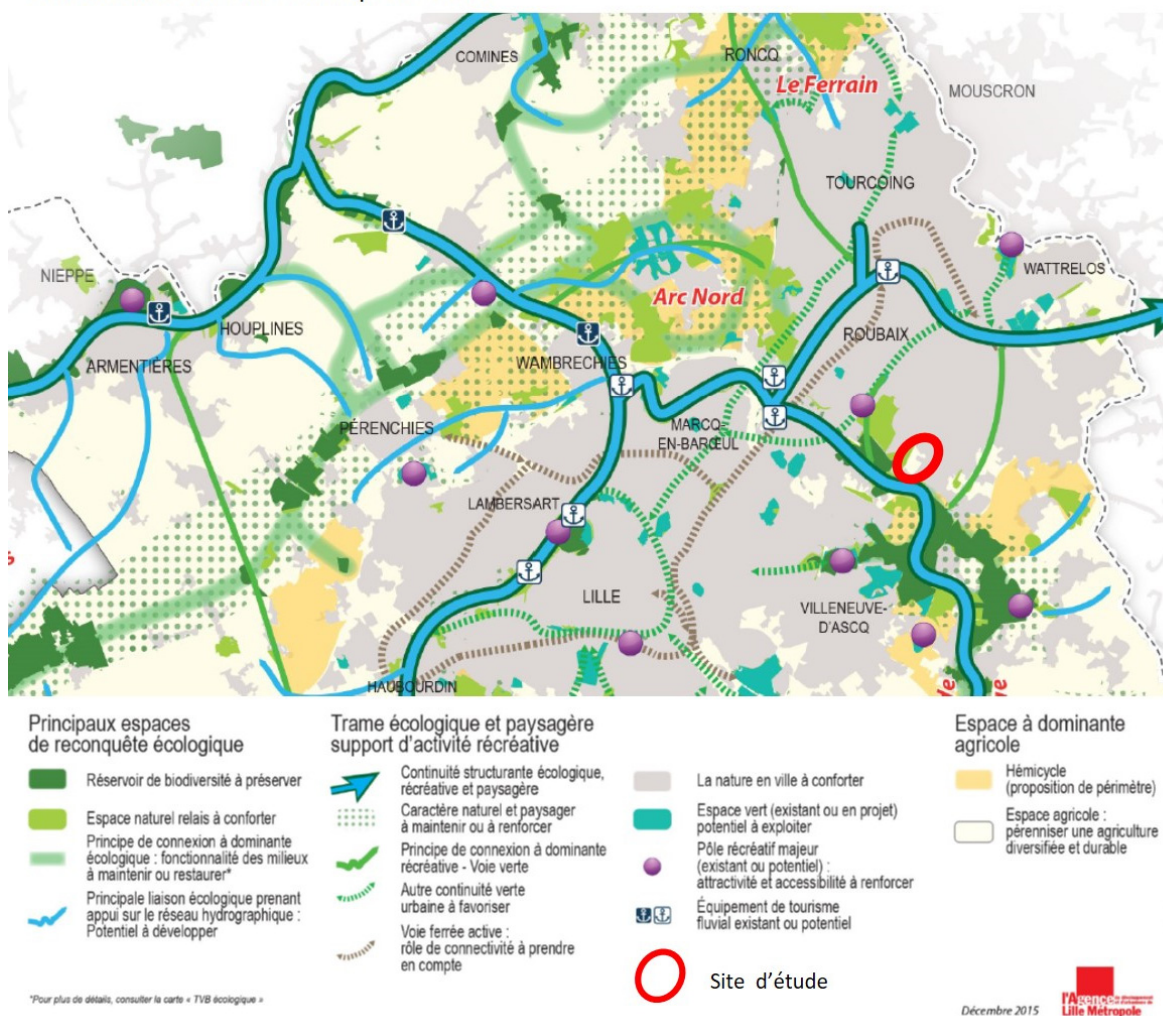
En matière de promotion et de développement de la filière agro-alimentaire sur le territoire de la MEL, le projet Euralimentaire représente un secteur d'intérêt et d'opportunité de 387 ha, dont environ 350 ha en renouvellement urbain pour lequel 4 ambitions sont poursuivies :

- Développer un hub logistique alimentaire de référence et offrir des capacités d'accueil foncières et immobilières à de nouvelles activités économiques liées à l'alimentaire ;
- Faire progresser la part des produits locaux dans les circuits de distribution locaux ;
- Renforcer la recherche et l'expérimentation sur la qualité, la sécurité et la traçabilité des produits alimentaires ;
- Promouvoir les métiers et favoriser l'emploi de l'ensemble de la filière alimentaire métropolitaine.

Enfin, le SCoT identifie le site d'étude au sein du territoire « Vallée de la Marque », dans lequel les dynamiques intercommunales sont en cours d'identification.

## L'armature verte et bleue multifonctionnelle

Source: SCoT de Lille Métropole - DOO



### 1.5.2 Le plan local d'urbanisme

Le PLU actuellement en vigueur sur la Métropole a été élaboré en 2004. Plusieurs modifications et révision ont eu lieu depuis, et il est aujourd'hui en cours de révision générale. Le nouveau PLU (PLU2) a été arrêté en décembre 2017, il est actuellement en cours de consultation et devrait être soumis à enquête publique à l'automne 2018. Il devrait entrer en vigueur courant 2019.

#### 1.5.2.1 *Projet d'aménagement durable (PADD)*

*Le PADD est considéré comme la clef de voûte du dossier de PLU. Il définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial.*

*Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.*

Le PADD du PLU de 2004 s'appuie sur trois axes stratégiques : la solidarité, qui implique une volonté d'équilibre dans la répartition des fonctions métropolitaines ; le développement, qui nécessite l'excellence et doit notamment intégrer l'interdépendance des phénomènes socioéconomiques ; la qualité du cadre de vie.

*Il affirme entre autre la volonté de promouvoir l'activité agricole qui est dynamique et performante, du fait des bonnes conditions naturelles, des investissements réalisés (drainage, irrigation), de la formation des hommes et de son intégration dans les circuits économiques. Elle est présente dans tous les domaines de production.*

Deux axes d'actions sont retenus :

- Pérenniser les surfaces agricoles : en préservant les secteurs favorables par leur étendue et leur homogénéité ; en limitant les extensions urbaines au strict nécessaire ; et en affichant les changements de destinations prévus à long terme pour assurer la cohérence des investissements
- Favoriser la diversification, en favorisant le développement d'activités complémentaires (vente directe, camping, ...)

Le PLU2 porte une ambition encore plus forte en terme d'attractivité et de développement, mais aussi de préservation des ressources et du cadre de vie : il renforce les objectifs en termes d'économie de foncier, en équilibre avec les besoins de développement et en cohérence avec le SCoT; et il acte la volonté de favoriser l'émergence du projet agricole de territoire, à partir d'une stratégie en trois points :

- Soutenir une agriculture métropolitaine durable en préservant les exploitations et en favorisant les pratiques agricoles responsables
- Renforcer l'économie agricole en accompagnant le projet alimentaire de territoire
- Développer une identité rurale dynamique en permettant la diversification des usages dans les espaces agricoles et naturels





### 1.5.2.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU est garant de la cohérence d'ensemble des évolutions du territoire, cadrées par le PADD. A cet effet, il dispose de plusieurs outils pour guider et faciliter la mise en œuvre des projets urbains. L'OAP est l'un de ces outils.

Son contenu permet de préciser :

- ✓ L'insertion du projet dans son environnement, que ce soit :
  - En termes de pertinence du programme pour répondre à des besoins bien précis,
  - D'intégration dans le fonctionnement du quartier ou du secteur (accessibilité, offre en espaces verts, desserte TC, énergie, ...)
  - En termes d'insertion paysagère et architectural.
- ✓ La cohérence interne du projet, notamment lorsque le projet est sur plusieurs îlots
- ✓ La prise en compte des enjeux environnementaux propres au site, au projet et à son environnement

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité ».

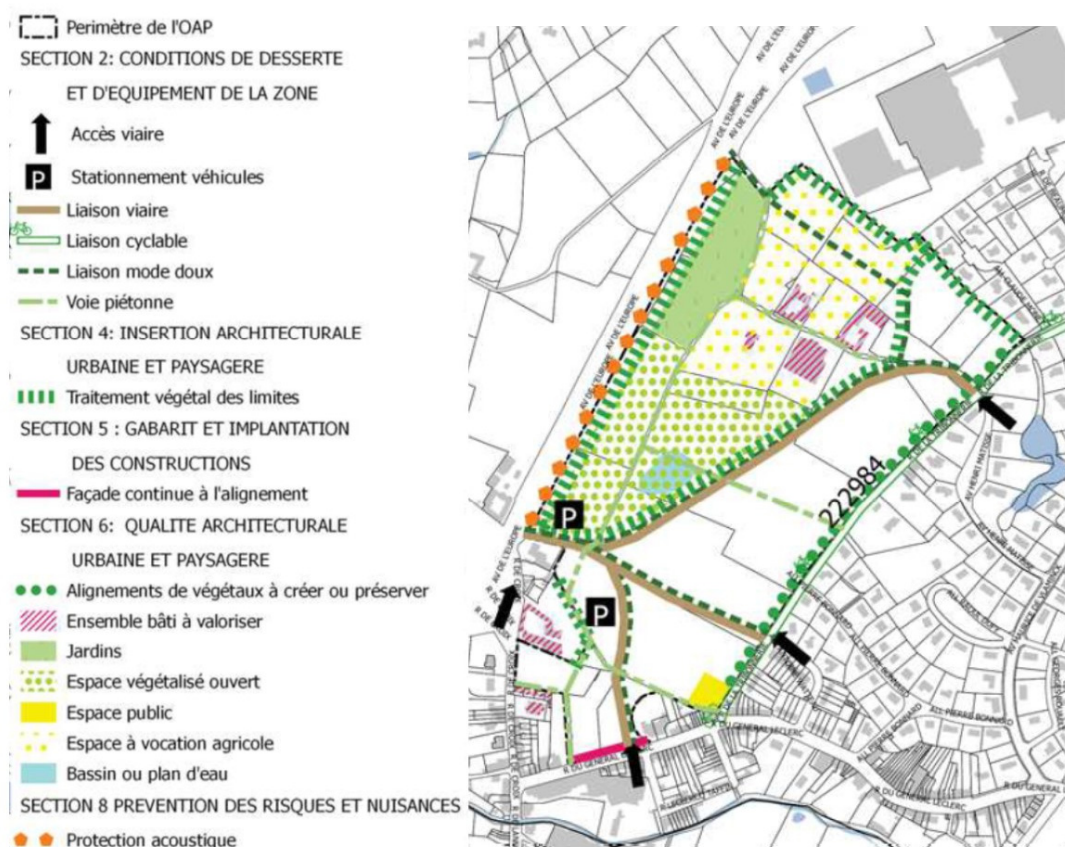
Au regard du contexte identifié, et conformément aux orientations du PADD, le projet urbain développé par l'AOP « Hem – Tribonnerie 2 » poursuit notamment les objectifs suivants :

- Développer l'offre publique et collective de nature de proximité
- S'appuyer sur l'armature urbaine pour graduer l'offre de logements
- Travailler l'insertion du quartier dans son environnement

Les orientations sont spatialisées sur le schéma suivant :

## PLU2: OAP- Schéma d'aménagement d'ensemble (sous réserve d'approbation)

Source: Lille Métropole



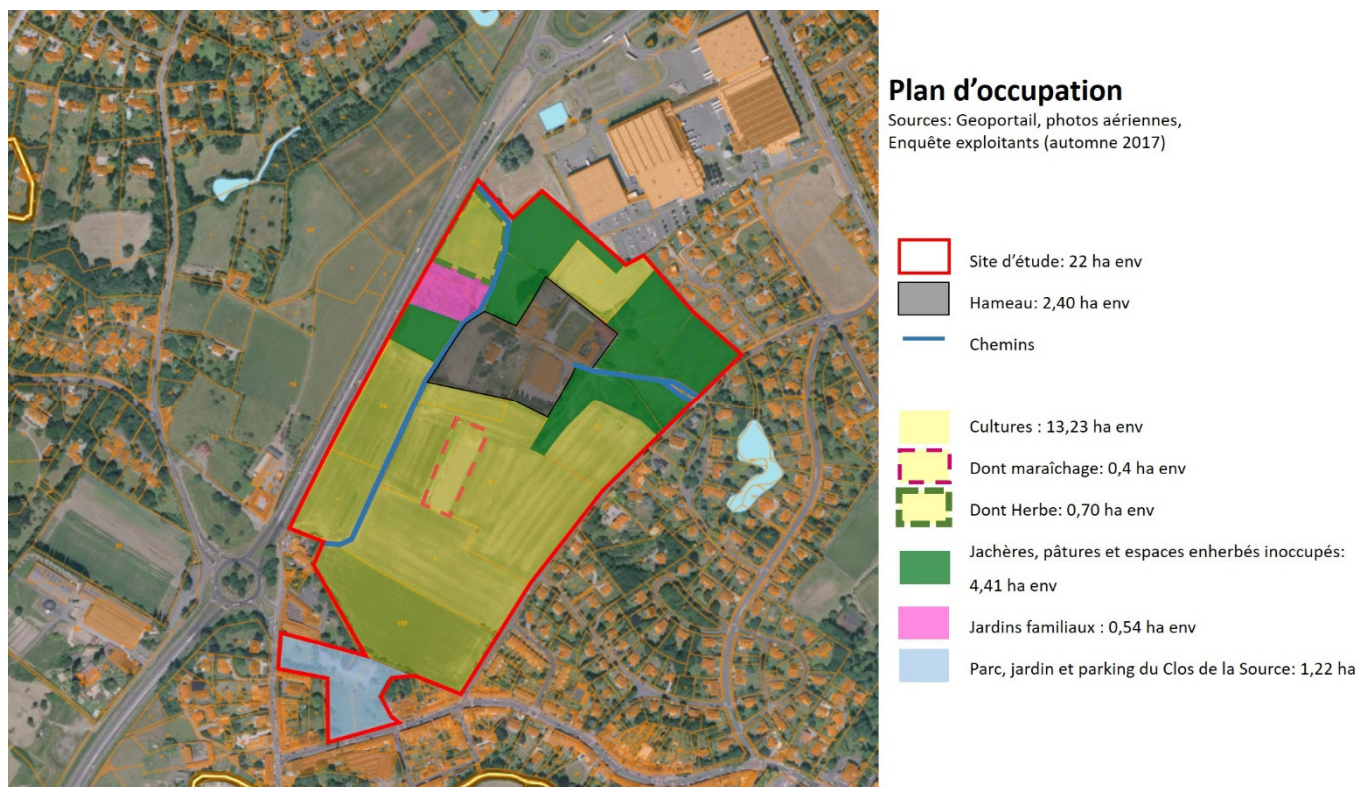
## 2. Occupation du site et de ses abords

---

### 2.1 Occupation des terrains sur le site et ses abords

Les terrains dans l'emprise d'étude sont occupés par :

- Des champs cultivés dont une partie était utilisée jusque l'an passé pour du maraîchage (sous location) ;
- Des pâtures qui ne sont plus utilisées ;
- Des jardins familiaux gérés par une association « Les potagers de la biodiversité » ;
- Un parc en partie boisé et un parking utilisé par le Clos de la Source.
- Un hameau comportant deux habitations, un ancien corps de ferme en ruines et des anciennes installations équestres (manège, carrière) aujourd'hui inutilisé.



Il s'agit d'une enclave dans un secteur très urbanisé :

- Occupation urbaine mixte au sud
- Habitat pavillonnaire récent (fin du XXème) à l'est et au nord
- Activités économiques au nord (Damart)

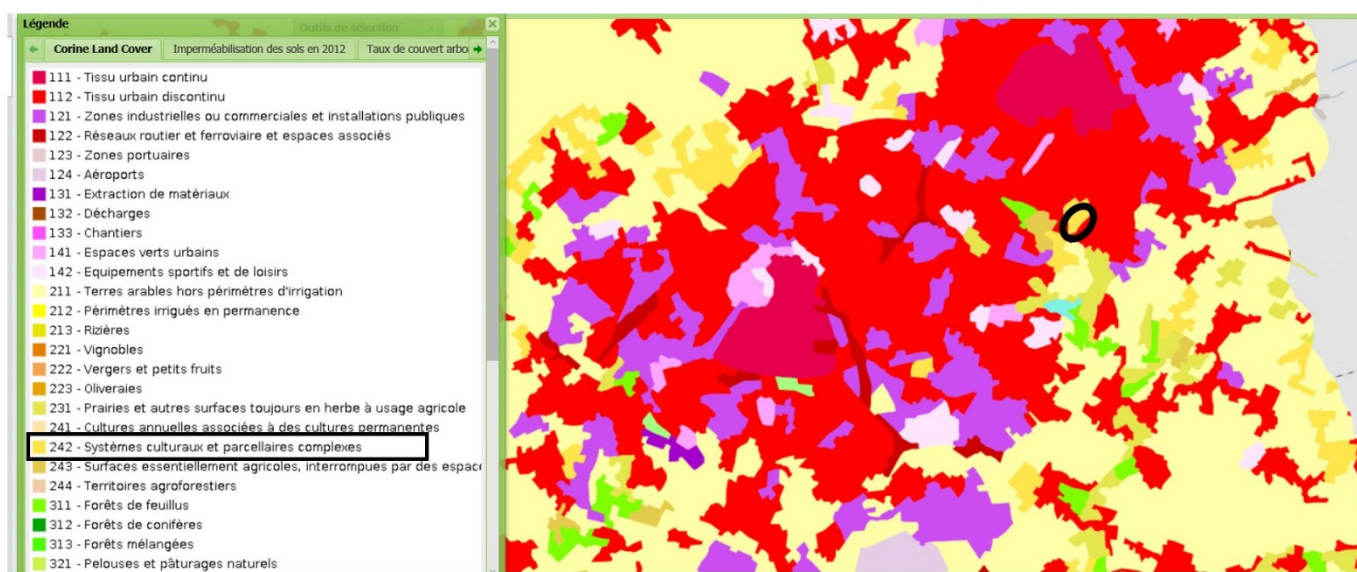
A l'ouest, du boulevard de l'Europe on constate une enclave agricole symétrique, occupée par des pâtures et terres cultivées, d'une superficie de 10 ha environ.

A plus grande échelle, la base de données Corine Land Cover fait apparaître le site d'étude comme faisant partie d'une enclave au sein d'un tissu urbain continu, correspondant à un « système cultural et parcellaire complexe ».

Une mince bande urbanisée sépare cette enclave de la vallée de la Marque, qui amorce une transition entre un environnement naturel composé de pâtures de champs et de boisement, d'un environnement plus urbain.

## Occupation des sols

Source: base de données corine land cover données 2012



### 2.2 Les propriétaires fonciers

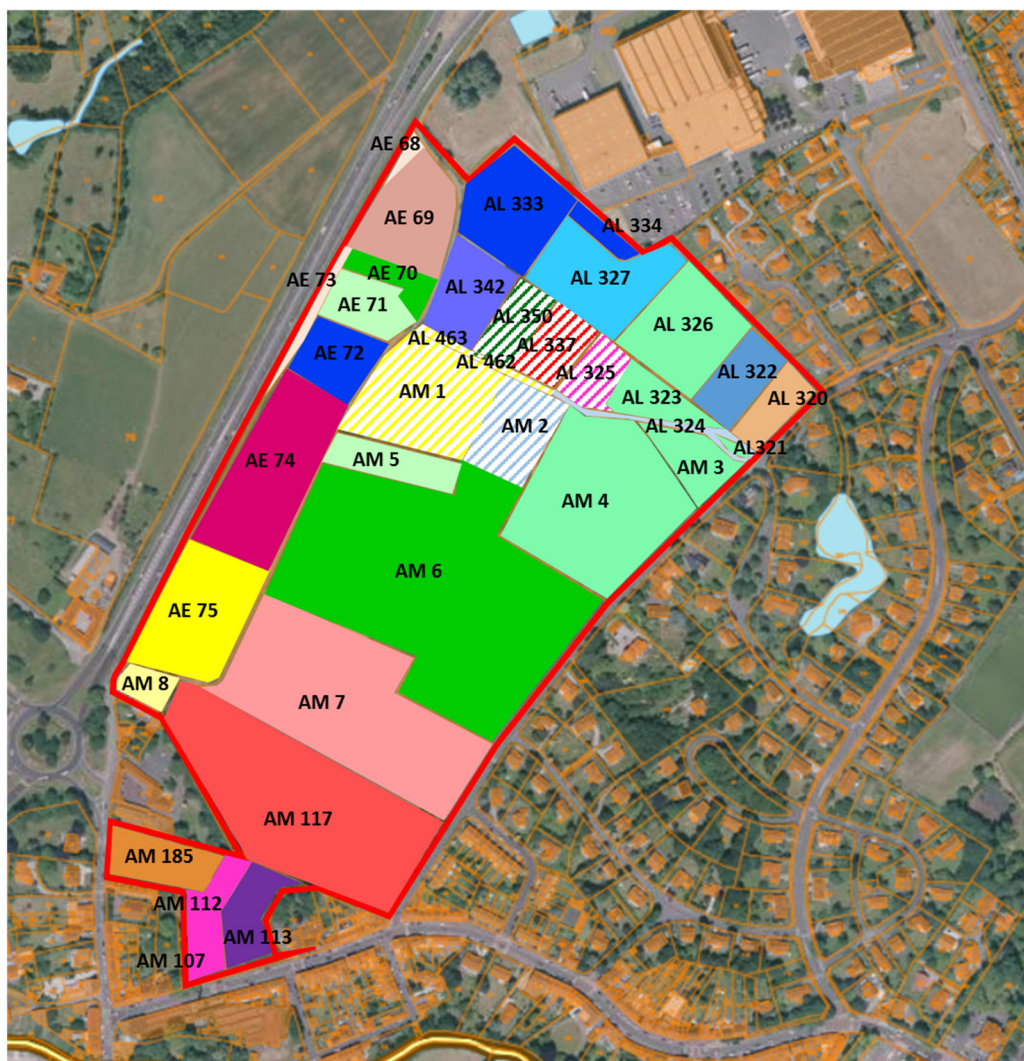
Les parcelles non bâties sont actuellement réparties entre 19 propriétaires, dont la majorité sont des personnes privées.

Le hameau au centre du secteur est réparti entre 5 propriétaires privés.

Pour la réalisation du projet, les terrains seront acquis par la MEL ou par le concessionnaire auquel sera confié l'aménagement de la ZAC. Les procédures d'acquisition à l'amiable ont été lancées. Selon les cas, il pourra être nécessaire d'avoir recours à expropriation, nécessitant au préalable une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

# Plan foncier

Sources: MEL et [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)



Site d'étude

## Propriétaires dans le hameau

	JONVILLE Louis		LANZA Giovanni et DANIEL Delphine
	Société Kristina et Mathieu		LEPLAT André et DHALLUIN Suzanne
	LANZA Giovanni		

## Propriétaires des terrains hors hameau

	DELEPLANQUE Bernard		Département du Nord		LECLERCQ Louis
	Indivision LIAGRE		Indivision DETROYAT		LECLERCQ Gérard
	Indivision CERIGO Marie et LEPLAT (Isabelle, André, Olivier et Bruno)		LEPLAT Geneviève		Indivision CEREDÉ LHOTTE
	JONVILLE Louis		LEBRUN Henri		Indivision LECLERCQ THOMAS
	Indivision JONVILLE Louis et Jeanine		Indivision PORTIE		Mission catholique
	LEPLAT André		Indivision TIERS-PAILLEVILLE		Indivision DHALLUIN Suzanne et LEPLAT André
	STAELS Thierry				

### 3. Analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné et justification du périmètre d'étude

---

#### 3.1 *Les caractéristiques de l'agriculture sur le territoire métropolitain*

Dans le cadre du projet de PLU2 de la MEL, un diagnostic métropolitain a été réalisé en date du 28 juin 2016. Nous reprenons ci-dessous les éléments de diagnostic agricole issus de ce rapport.

La métropole lilloise a pour particularité d'être un territoire très agricole, bien plus que d'autres métropoles comparables telles que Lyon ou Marseille, et sur lequel on retrouve l'ensemble des productions régionales : élevage, pommes de terre, betteraves, endives, légumes de conserverie...

Toutefois c'est l'exploitation de grandes cultures qui domine (céréales, betteraves,), avec des spécialisations par territoire : grandes cultures sur les Weppes, polyculture-élevage au nord du territoire (couronne Nord et Lys), maraichage et horticulture à proximité du noyau urbain. Les exploitations dans la métropole sont très polyvalentes, puisque 42,7% d'entre elles ont 4 à 5 catégories de productions. Un nombre important d'exploitations a également une activité d'élevage, en particulier sur les territoires les plus urbanisés.

Conformément à la tendance nationale, la Surface Agricole Utile (SAU) moyenne des exploitations a augmenté de 56.2% sur la métropole lilloise entre 1979 et 2010, cette augmentation est toutefois inférieure à celle observée globalement dans la région Hauts de France (61.3%). Par ailleurs, la SAU moyenne par exploitation est environ 1,8 fois moins importante sur le territoire métropolitain que sur le territoire régional.

Néanmoins, le potentiel de production des exploitations agricoles est 1,13 fois plus élevé dans la métropole que dans la région.

Bien que la tendance générale soit à la diminution du nombre d'exploitations, celle-ci est moins marquée sur la métropole que sur la région. En trente ans, la métropole a perdu environ 60 % de ses exploitations, à un rythme moyen de 43 exploitations par an. Cette diminution n'a cependant pas été homogène et a plus particulièrement touché les territoires Sud et Est. Malgré ce recul, les exploitations métropolitaines possèdent une très forte densité d'emploi par unité de surface agricole, la plus forte sur le plan régional.

En cohérence avec les proportions régionales, les exploitations agricoles de la métropole lilloise possèdent majoritairement (65%) un statut d'entreprises individuelles. Le fermage, est particulièrement répandu, il représente 79% du parcellaire total.

En ce qui concerne les filières de commercialisation, le plus répandu sur la métropole est celui des filières longues, privilégié par 57% des exploitations. Cependant, 28% des exploitations associent commercialisation en filière longue et commercialisation en filière courte. 15% des exploitations mettent en vente la totalité de leurs productions sur des circuits courts. Les exploitations en circuit court représentent ainsi 43% des exploitations sur la métropole, contre

seulement 15% en France, et 19% sur la région. Ce type de commercialisation est privilégié par les exploitations de petite taille.

#### **Profil agricole du territoire métropolitain Chiffres clés**

- Surface agricole utile de la métropole : 26 693 ha<sup>61</sup>, soit 43,7% du territoire ;
- Surface agricole de la métropole : 28 117 ha<sup>62</sup>, soit 46% de l'espace métropolitain, dont 16% de prairies ;
- Une disparition de 163 ha de terres agricoles par an entre 2005 et 2015 ;
- SAU moyenne par exploitation sur la métropole : 34,5 ha<sup>63</sup>, contre 60,8 ha en région ;
- Taille des ilots d'exploitation moyenne sur la métropole : 3,4 ha<sup>64</sup>, contre 4,3 ha en région
- Densité d'emploi par exploitation : 2,3 unité de travail Annuel (UTA) contre 1,7 en région ;
- Répartition du foncier : 79% en fermage, 15% en propriété, 6% en occupation précaire ;
- Age moyen des exploitants sur la métropole : 47,5 ans en 2011.

Le territoire de la MEL est partagé en 8 territoires possédant chacun une identité socio-économique et paysagère qui lui est propre. La commune de Hem s'inscrit en limite sud du territoire Roubaisien, et à proximité du territoire Est. Nous reprenons donc ci-dessous des éléments de diagnostic portant sur ces deux entités.

### **3.2 Les caractéristiques de l'agriculture sur les territoires Roubaisien et Est**

Les données de diagnostic agricole territorial ci-dessous sont issues des bases de données de la MEL et de la Chambre d'agriculture du Nord, renseignées dans le cadre du diagnostic préalable au PLU 2.

**Le territoire Roubaisien** est composé des 9 communes suivantes : Croix, Lannoy, Leers, Lys-Lez-Lannoy, Roubaix, Toufflers, Wasquehal, de Wattrelos et de Hem.

Il s'agit d'un territoire très urbanisé d'une superficie totale de 5908 ha, dont 765 ha sont identifiés comme surface agricole, soit 13% du territoire. 25 exploitations agricoles y sont recensées parmi lesquelles 21 ont été enquêtées pour le diagnostic territorial.

22% des exploitations ont moins de 40 ans d'existence, avec une moyenne d'âge des chefs d'exploitation proche des 50 ans.

La majorité des exploitations (62%) possède un statut d'entreprise individuelle.

Le territoire Roubaisien bénéficie d'une Surface Agricole Utile (SAU) parmi les plus faibles de la métropole lilloise, avec une SAU moyenne de 32 ha par exploitation et une moyenne de 11 propriétaires par exploitation. Le fermage, est particulièrement répandu, il représente 86% du parcellaire total. La propriété et l'occupation précaire, représentent quant à eux respectivement 9% et 5% des exploitations.

L'espace agricole est très fragmenté, près de la moitié des îlots font moins de 4 ha. Les bâtiments agricoles sont majoritairement implantés le long des axes routiers principaux et dans les centres bourgs.

En matière de filière, environ ¼ des exploitations sont en contrat avec des industriels agro-alimentaires.

57% des exploitations ont également un atelier d'élevage dont les activités sont diversifiées : bovins lait/viande, volailles, lapins) Mais il s'agit en majorité de petits cheptels (30 vaches en moyenne en bovin lait et viande).

En matière d'assolement près de la moitié des exploitations concernent la culture de céréales. A proportion équivalente, on retrouve ensuite la culture de pommes de terre, les prairies et les cultures fourragères.

Les exploitations sont adaptées à la proximité avec la ville à travers la production sur environ 3% de la SAU de cultures ayant une forte valeur ajoutée, telle que le maraîchage ou l'horticulture ; ou à travers la proposition d'activités complémentaires telles que la vente à la ferme ou l'accueil de personnes. En effet 57% des exploitations ont des filières de commercialisation courte, dont 43% en vente directe à la ferme.

D'après une enquête réalisée sur 80% des exploitations, le territoire Roubaisien représente environ 70 emplois directement liés aux exploitations (chefs d'exploitations, salariés permanent et saisonniers).

**Le territoire Est** est composé des 14 communes suivantes : Anstaing, Baisieux, Bouvines, Chérengh, Forest-sur-Marque, Gruson, Lezennes, Mons-en-Barœul, Péronne-en-Mélantois, Sainghin-en-Mélantois, Saily-Lez-Lannoy, Tressin, Villeneuve-d'Ascq et Willems.

Il s'agit d'un territoire de 7583 ha avec une densité importante d'exploitation. En effet, 3236 ha sont identifiés comme surface agricole, soit 43% du territoire. 83 exploitations agricoles y sont recensées parmi lesquelles 69 ont été enquêtées pour le diagnostic territorial.

20% des exploitations ont moins de 40 ans d'existence, avec une moyenne d'âge des chefs de 51 ans.

La majorité des exploitations (60%) possède un statut d'entreprise individuelle.

Le territoire Est bénéficie d'une SAU semblable à la moyenne des autres territoires de la MEL, avec une SAU moyenne de 42 ha par exploitation et une moyenne de 14 propriétaires par exploitation. Le fermage, est particulièrement répandu, il représente 77% du parcellaire total. La propriété et l'occupation précaire, représentent quant à eux respectivement 14% et 9% des exploitations.

Le parcellaire agricole est très morcelé, la taille moyenne de l'îlot est de 2.9 ha.

On retrouve le bâti agricole majoritairement implanté dans le tissu urbain ou à proximité.

Les filières du territoire sont diversifiées, on note cependant 2 spécificités : l'endive et l'élevage allaitant. En effet, malgré une diminution importante ces dernières années, il s'agit d'un territoire dont 7% de la SAU est dédié à la production d'endives. La présence d'élevage de bovin de viande y est aussi importante (26% des exploitations, avec 35 vaches allaitantes en moyenne), en particulier autour de la vallée de la Marque

Il est à noter également qu'une part importante des surfaces des exploitations sont dédiées aux cultures spécialisées et pérennes, en particulier la fraise qui représente 1% de la SAU.

35% des exploitations ont des cultures sous contrat.

Le territoire est attractif pour les séjours à la ferme, 18% des exploitations ont des activités d'accueil.

Les exploitations sont adaptées à la proximité avec la ville, en effet 34% des exploitations ont des filières de commercialisation courte, dont 31% en vente directe à la ferme.

D'après une enquête réalisée sur 80% des exploitations, le territoire Est représente environ 250 emplois directement liés aux exploitations (chefs d'exploitations, salariés permanent et saisonniers).

### **3.3 *Les caractéristiques de l'agriculture sur la commune de Hem***

La commune de Hem a une superficie de 971 ha, dont 28 % seulement sont identifiés comme surface agricole (source : RPG de 2014).

6 exploitations ont leur siège sur le territoire, elles produisent essentiellement des grandes cultures (céréales, oléagineux, protéagineux...). Une enquête réalisée sur 5 d'entre elles fait apparaître les caractéristiques suivantes :

- Sur les 5 chefs d'exploitations, aucune n'est une femme et un seul exerce une autre activité professionnelle en complément ;
- Une seule possède également un atelier d'élevage,
- Une seule possède une activité à forte valeur ajoutée, le maraichage ;
- La moyenne d'âge des chefs d'exploitation est de 50 ans ;
- Les exploitations génèrent l'embauche de 3 salariés permanents ;
- La SAU moyenne des exploitations est de 41 ha ;
- 3 exploitations commercialisent en circuits courts ;
- Aucune exploitation ne s'est diversifiée dans une activité d'accueil à la ferme.

### **3.4 *Les exploitations agricoles concernées par le projet***

Bien que la présente étude porte, conformément à l'article L112-1-3 du code rural, sur l'économie agricole du territoire de façon globale, il est apparu indispensable de rencontrer les agriculteurs directement concernés par le projet.

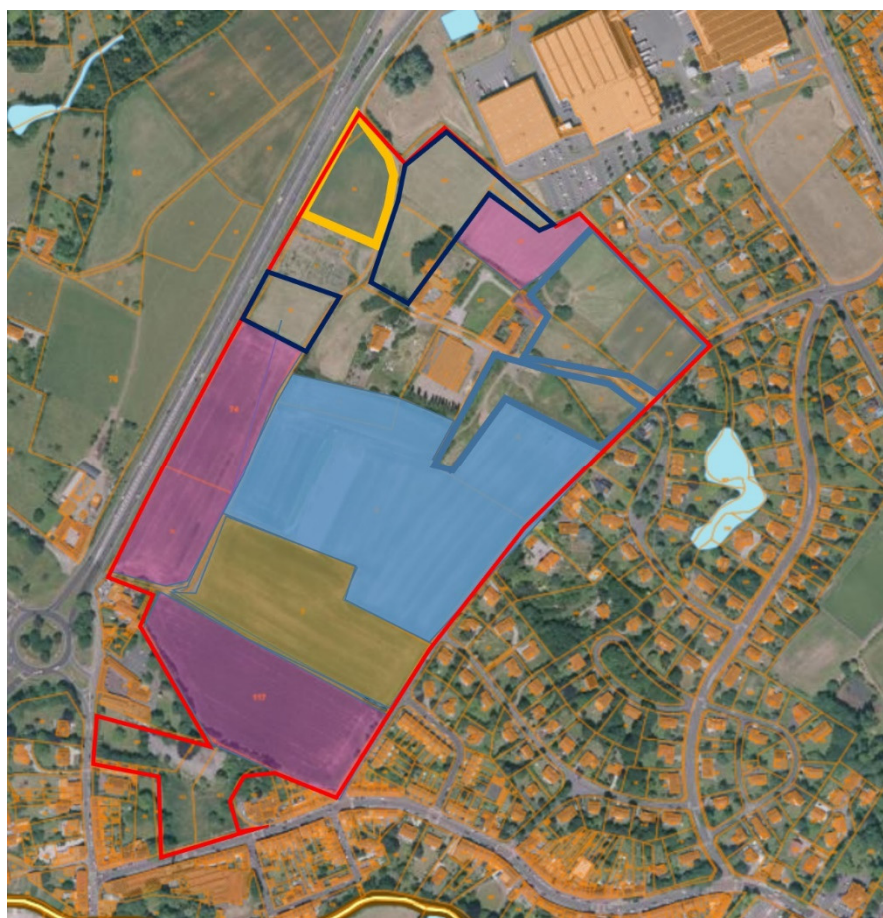
Cette étape permet en effet de savoir quels sont les types de cultures produites sur place, les méthodes de production, les filières utilisées, les zones de chalandises, ... et de façon générale de mieux comprendre les enjeux individuels pour pouvoir extrapoler à l'échelle du territoire.

C'est également le moyen d'appréhender de façon très concrète les difficultés et besoins auxquels une réponse pourrait être apportée par le biais de mesures de compensation mutualisées.

Nous avons donc rencontré, de façon individuelle, les 4 exploitants impactés par le projet. Ces entretiens ont eu lieu en octobre et novembre 2017.

Les informations recueillies sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

	Exploitation											
	siège	Statut	nombre d'exploitants	age	succession	nb d'emplois sup	SAU	OTEX	cultures principales	démarche qualité (bio, ..)	atelier d'élevage	activité complémentaire
1	Hem	retraité (subsistance)	1	75 ans	non	0	5 ha	cultures céréalières	blé, maïs	non	non	non
2	Sailly lez Lannoy	individuel	1	61 ans	oui, son fils	0	24 ha	cultures céréalières	blé, maïs	non	non	non
3	Hem	individuel	1	36 ans	non concerné	0	15,8 ha dont la moitié en pâtures	polyculture et élevage	blé, colza, PdT	agriculture raisonnée non valorisée	15 vaches limousines allaitantes	non
4	Hem	retraité (subsistance)	1	83 ans	non	0	non communiqué	non communiqué	non communiqué	non	non	non



## Exploitants agricoles sur site

Source: Enquête oct / nov 2017

- Site d'étude
- 1 (cultures)
- 1(jachère)
- 2 (cultures)
- 3 (cultures)
- 3 (herbe)
- 4 (pâtures)

	emprise prélevée					
	surface (ha)	type de bail	culture sur site pendant les 3 dernières années	équipement (drainage, irrigation, ..)	débouchés	divers
1	5,21	fermage	blé, maïs,	non	coopérative UNEAL (Baisieux)	dont 0,5 ha étaient sous loués à un maraîcher
	2,72		jachère	non	/	
2	5,05	fermage	maïs / blé / PdT	non	négociant privé	a créé une EARL en parallèle pour production et vente fruit/légumes
3	2,26	fermage	blé / colza / PdT	drainage ancien	coopérative UNEAL (Baisieux) et consommation directe (paille)	a une activité salariée en complément
	0,70		herbe	non	consommation directe	
4	1,69	propriétaire occupant	pâtures inutilisées	non	aucun	

### Les situations sont donc très différentes :

1 et 4 - retraités qui ont conservé des parcelles en subsistance, pour assurer une transition douce de leur fin d'activité,

2 – exploitant en fin de carrière qui a organisé la transition de son activité vers une EARL montée en parallèle avec 3 associés, pour produire et vendre via un magasin de producteurs situé à Sailly lez Lannoy

3- jeune exploitant (prêts en cours), dont le siège est situé à proximité immédiate du projet. Il pratique deux activités (élevage et polyculture), dont l'une est impactée par le projet à près de 30%. Les autres terres et pâtures dont il dispose sont situées en continuité de sa ferme, de l'autre côté du boulevard de l'Europe.

**L'ouverture à l'urbanisation de ce site est prévue depuis plus de 30 ans, aussi les exploitants ont-ils eu le temps de s'y préparer. Par ailleurs, selon les dires des exploitants 1 et 2, la taille et l'environnement très urbain des parcelles, (beaucoup de passage dans les chemins et de dégradations, accès difficile aux heures de pointe, ...) n'est pas favorable à la poursuite d'une activité agricole à cet endroit.**

La compensation individuelle de ces évictions devra être prise en charge par les propriétaires fonciers, dans le cadre des négociations en cours.

### Les filières sont également diversifiées :

- Coopérative UNEAL à Baisieux :

Selon le site [www.uneal.com](http://www.uneal.com), les céréales collectées sont utilisées à hauteur de 20% pour produire des aliments pour bétail (Dans leurs propres usines d'aliments pour bétail situées à Aire-sur-la-Lys et Neuville-sur-Escout, ou dans celles de la société Plein Champ).

Par le biais d'un partenariat avec Cérémis, autre coopérative régionale, le surplus est commercialisé à l'export ou encore à la vente auprès des débouchés et clients industriels : meuniers, malteurs, amidonniers...

- Négociant indépendant (Claye – Defives à Hallennes lez Haubourdin)

qui commercialise les céréales au plus offrant à l'export ou pour transformation en entreprises locales (Roquette, ...)

- Ou autoconsommation :

pour les produits servant à l'élevage (foin et paille).

La viande provenant de l'élevage est commercialisée en boucheries, via un abattoir local.

### 3.5 Définition et justification du territoire à prendre en considération, en fonction de la cohérence géographique et économique

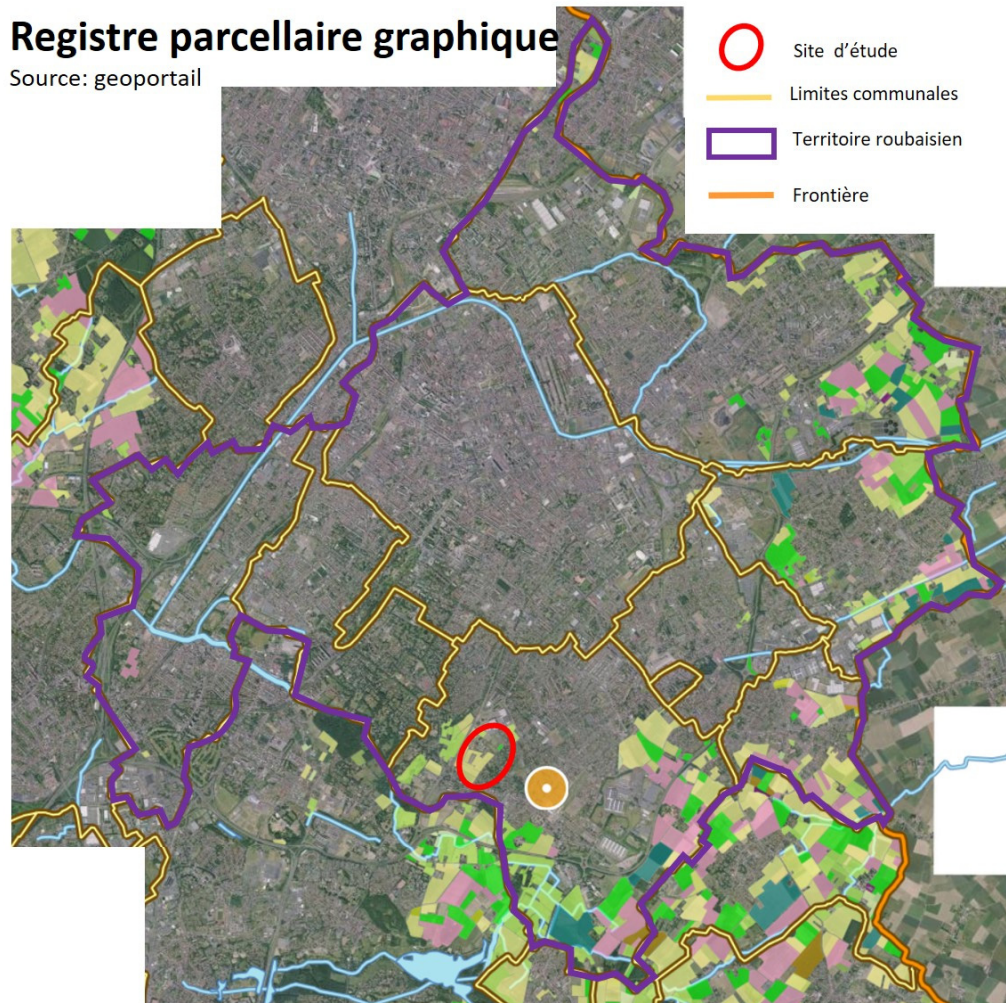
Le projet impacte exclusivement des exploitations locales (Hem, Sailly lez Lannoy). Les filières de commercialisation sont soit locales (autoconsommation, boucheries), soit régionales.

Comme nous le verrons ci-dessous, les filières régionales concernées ne seront pas fragilisées.

Le périmètre d'étude peut donc être restreint, mais suffisamment grand pour que des mesures de compensation collective puissent être envisagées.

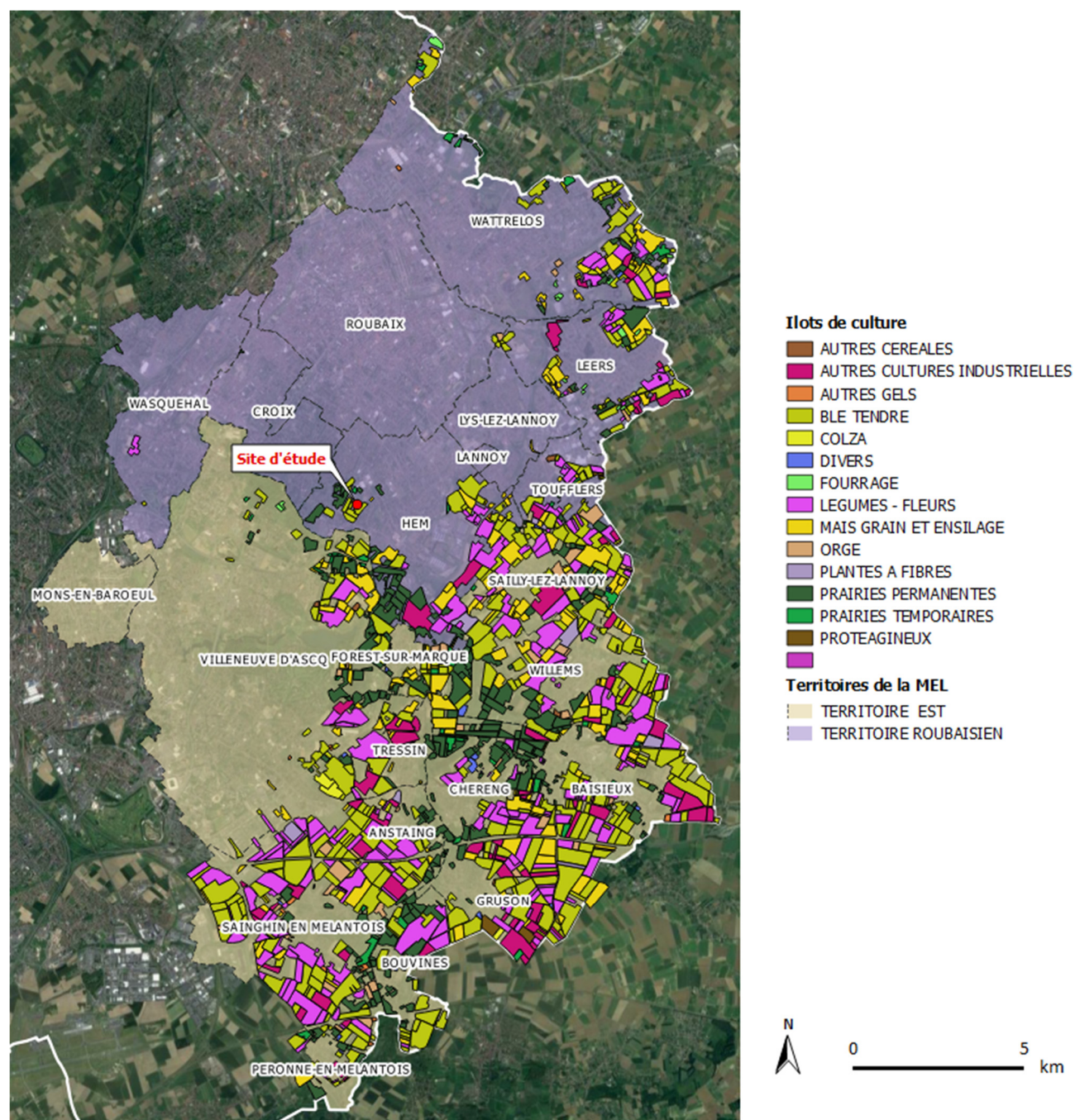
La ville d'Hem s'inscrit en limite sud du territoire Roubaisien, dans lequel les espaces agricoles sont rares, et limités aux franges sud et est. Comme le montrent les cartographies ci-dessous (données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2014), ces espaces forment une continuité avec ceux du territoire Est.

Nous proposons donc de retenir pour périmètre l'ensemble formé par ces deux territoires, soit un ensemble de 23 communes.



# Aire d'étude retenue

Source : MEL, Géoportail Registre parcellaire graphique 2014





ou création d'une activité agricole, sensibilisation des habitants au métier, à la qualité des produits, et aux méthodes de culture), mais aussi pour la santé, pour l'environnement (circuit court), et sur le lien social.

Le programme intègre également une extension de la surface des jardins familiaux. Bien que sans impact direct sur l'économie agricole, cette disposition s'inscrit pleinement dans une démarche alimentaire territoriale, qui ne peut qu'être favorable à l'agriculture.

#### **4.2 Les effets négatifs**

Le projet va prélever environ 17 hectares de terres actuellement utilisées à des fins agricoles. Comme évoqué ci-dessus, les effets sur les exploitations concernées sont différents d'un cas à l'autre, puisque trois chefs d'exploitation ont anticipé depuis plusieurs années cette évolution de leur outil de travail : deux sont déjà en retraite, et un autre le sera dans deux ans. Ils précisent que la taille des parcelles et l'environnement très urbain n'était par ailleurs plus adapté aux méthodes modernes de cultures qu'ils pratiquent.

Les filières de commercialisation et de transformation des céréales sont de taille régionale voire supérieure (export), les superficies concernées n'auront qu'un impact très faible au regard des produits et volumes concernés. Ces filières ne seront donc pas mises en péril par le projet.

Pour le quatrième en revanche, il s'agira d'un manque à gagner plus important, compte tenu de son âge, et de sa double activité élevage/ cultures. Les terres prélevées correspondent à près de 20% de la totalité de son fermage, et ce taux s'élève à 30% si l'on ne considère que les cultures.

Les parcelles prélevées sont directement utiles pour l'activité d'élevage (consommation paille et foin), les céréales sont envoyées vers un circuit régional.

Enfin, la rareté des terres disponibles dans ce secteur, et les problèmes de trafic routier qui rallongent les temps de parcours vers les secteurs plus éloignés, sont un frein pour retrouver des surfaces équivalentes.

A plus grande échelle cependant, le projet ne peut fragiliser la filière de l'élevage au regard de la taille de l'exploitation concernée.

#### **Impacts cumulés avec d'autres projets connus**

L'évaluation des incidences négatives du projet sur l'économie agricole doit également être analysée au regard des incidences négatives cumulées du projet avec d'autres projets connus ou existants susceptibles d'avoir également un impact sur les terres agricoles. Ces projets sont ceux qui ont fait l'objet :

- *D'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une enquête publique ;*

- *D'une évaluation environnementale au titre du code l'environnement et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.*

Pour identifier ces projets, les sites internet de la DREAL et de la DDTM du Nord ont été consultés, afin d'identifier les projets déclarés depuis 2015 sur le territoire Roubaisien et Est de la Métropole.

Seul le projet d'aménagement du site Argosyn-3SI-Flers à Croix Villeneuve d'Ascq a été recensé dans l'aire d'étude. Toutefois, il s'agit d'un projet de renouvellement urbain, qui n'engendre pas de consommation de terrains agricoles.

En conséquence, aucun projet n'est susceptible d'avoir des incidences cumulées avec le projet de la Tribonnerie 2 sur l'économie agricole.

### 4.3 *Evaluation financière des impacts*

#### 4.3.1 *Evaluation financière des prélèvements de terres agricoles*

La méthode utilisée est celle préconisée par la CDPENAF et la DDTM dans le document « recommandations pour l'analyse de l'étude préalable – Compensation collective agricole-«

#### Impact direct annuel

L'évaluation financière est faite à partir d'une estimation du produit brut annuel correspondant aux assolements.

Les coefficients de Production Brute Standard (PBS) représentent la valeur exprimée en euros de la production potentielle par hectare.

Nous avons utilisé les coefficients de PBS 2010 actuellement disponibles sur le site Agreste, ils sont calculés à partir des données des années 2008 à 2012 :

Code	Intitulé	Coefficient de PBS
B 1 1 1	Blé dur	1451 €/ha
B 1 3	Pommes de terre	5 077 €/ha
B 1 6 4	Colza	1565 €/ha
B 1 9 1	Prairies temporaires	73 €/ha
B 1 9 2 1	Maïs fourrage	107 €/ha
B 1 12 1	Jachères non subventionnées	0 €/ha

Calcul du produit brut moyen pour les terrains concernés :

surface (ha)	assolement	valeur moyenne (€/ha/an)
0,7	herbe	73,00
5,2	maïs, blé	1 504,50
5	maïs, blé, PdT	3 250,33
4,4	jachère	0,00
2,3	blé, colza, PdT	5 705,67

L'impact global annuel direct peut être évalué à 37 000 €

#### Impact indirect annuel

Il s'agit de l'impact sur les filières de l'industrie agro-alimentaire. Le coefficient entre la valeur ajoutée de l'agriculture régionale et celle de l'IAA était de 1.27 en 2017.

L'impact indirect annuel est alors évalué à :  $37\,000 \times 1.47 = 54\,390$  €

#### Reconstitution du potentiel économique agricole

Il faut entre 7 et 15 ans pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de cet investissement.

Si l'on retient l'hypothèse basse (7 ans), on obtient le potentiel territorial total à retrouver :

$(37\,000 + 54\,390) \times 7 = 639\,730$  €

#### Estimation de l'investissement nécessaire

Il faut investir 1 € pour générer 4 € de produits

**La perte pour l'activité agricole est estimée à  $639\,730 / 4 = 159\,932$  € arrondi à 160 000€**

#### 4.3.2 Evaluation financière des mesures de réduction intégrées au projet

On ne retiendra pour ce calcul que la mise à disposition d'une parcelle de 1.5 ha pour l'installation d'une activité de maraîchage, dans la mesure où l'impact de l'extension des jardins familiaux sur l'économie agricole n'est pas direct.

On applique alors la même méthode :

Le coefficient PBS retenu est le suivant :

Code	Intitulé	Coefficient de PBS
B 1 7 _1_2	Culture maraîchère	24 360 €/ha

Le produit brut moyen annuel correspondant à l'activité créée est évalué à :

$1.5 \text{ ha} \times 24\,360 \text{ €/ha /an} = 36\,540$  €

Il n'est pas considéré d'impact indirect, car il est prévu une commercialisation directe sur place.

Le potentiel économique correspondant est de :  $36\,540 \times 7 = 255\,780$  €.

**Le gain pour l'activité agricole est alors valorisé à :  $255\,780 / 4 = 63\,945$  € arrondi à 64 000 €**

#### 4.3.3 Evaluation financière des impacts

**L'impact du projet sur l'activité agricole est évalué à :  $160\,000 - 64\,000 = 96\,000$  €**

## 5. Mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet.

---

La mise en œuvre du projet doit être réalisée dans le respect de la doctrine « éviter, réduire, compenser » (ERC).

### **Mesures d'évitement**

La principale mesure qui peut être envisagée est de réaliser le programme de constructions sur la ville plutôt que sur l'espace agricole (renouvellement urbain, utilisation des friches, ...)

Comme expliqué au paragraphe 1.4, le SCoT a acté la nécessité de trouver, à l'échelle du territoire, un équilibre entre le développement urbain et économique et la préservation des espaces naturels et agricoles, puis a défini les surfaces de terrains qui pourraient être ouvertes à l'urbanisation, en complément des opérations de renouvellement urbain et de reconquête des friches industrielles.

**Le site de la Tribonnerie fait partie des sites identifiés pour l'extension urbaine dans le cadre de ce consensus entre l'ensemble des acteurs du territoire, dont les représentants du monde agricole.**

En effet, sa situation lui confère de nombreux atouts pour la réalisation d'un quartier d'habitat dans le respect des objectifs de développement durables portés par la MEL, et notamment sur le thème des mobilités alternatives et de la qualité de vie : il se situe en continuité du tissu urbain existant, et sa proximité avec le centre-ville et ses aménités (commerces, services, bon niveau de desserte en transports en commun,...) favoriseront le recours aux mobilités douces, au commerce de proximité, ....

En revanche, aux dires des exploitants rencontrés, le site est de moins en moins approprié pour l'agriculture : la proximité avec la zone urbanisée crée de nombreux désagréments : dégradations fréquentes des cultures liées au passages de quads, de chevaux, ... ; difficultés d'accès au site aux heures de pointe. La configuration et la taille des terrains n'est plus adaptée aux méthodes de culture modernes, et les terrains au nord ne sont pas de très bonne qualité.

Ce terrain est donc plus propice que d'autres à une urbanisation.

En parallèle, la Métropole comme la ville de Hem se sont engagées depuis de nombreuses années dans la requalification de ses friches, par exemple sur le site de la Blanchisserie, ou plus récemment sur la friche Leclerc.

On notera par ailleurs que la ville de Hem, qui se trouve à l'interface entre un territoire suburbain et la couronne rurale, subi une très forte pression foncière, et fait malgré tout l'effort de valoriser plus de 360 ha de terres naturels ou agricoles, essentiellement sur sa frange est, en bordure de la RD700.

Consciente de la richesse de son patrimoine naturel et rural, elle affirme son positionnement au sein du Val de Marque, et engage des actions fortes telles que l'achat et la rénovation de

la ferme Braquaval avec l'objectif est d'y accueillir un couple de maraichers pour y développer une agriculture bio et de la permaculture, avec de la vente directe sur le site. Le projet prévoit également d'y accueillir des entrepreneurs aux activités variées mais qui ont un lien avec la terre et la culture (restaurant, brasseur,).

## **Mesures de réduction**

Pour réduire l'impact du projet sur l'économie agricole, plusieurs mesures ont été envisagées :

➤ Favoriser l'agriculture urbaine (mesure collective)

La surface dédiée aux jardins familiaux sera augmentée, et l'implantation d'une activité agricole de proximité au nord du site sera étudiée (maraîchage avec vente directe)

➤ Augmenter la densité de construction pour limiter les surfaces consommées (mesure collective)

Le projet tel qu'il est défini résulte pour une grande part de la concertation avec la ville et avec les habitants (cf. paragraphe 1.2).

C'est en particulier le cas de la densité et des typologies de constructions, qui ont alors été adaptées au site et à son environnement résidentiel et qualitatif : La densité de la future zone bâtie (parc exclu) est de 19 logements / ha, alors que la densité de l'IRIS « Vieux quartiers – Tribonnerie » est, selon l'INSEE, de 10.9 logements / ha.

La densité globale sur la ville de Hem est de 7.3 logements / ha, avec un maximum de 41.2 pour le quartier Longchamp

La préservation de la zone naturelle à l'ouest est également une résultante de la concertation, destinée à mettre le bruit routier à distance, à améliorer la qualité paysagère du secteur, et à répondre aux besoins récréatifs des habitants.

➤ Autoriser l'occupation temporaire (mesure individuelle)

Afin de faciliter la transition, il sera laissé la possibilité pour les exploitants de cultiver les terres à titre précaire, en fonction de leur libération progressive, et sous réserve du calendrier d'acquisition (gestion transitoire).

➤ Donner l'autorisation de fauchage (mesure individuelle)

En accord avec la ville de Hem, future gestionnaire du parc, il pourra être proposé à l'exploitant 3 de faucher le futur espace vert pour produire du foin.

## 6. Mesures de compensations collectives envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, évaluation de leur coût et modalités de leur mise en œuvre.

---

Les mesures de compensation collective devront permettre de d'apporter de la valeur ajoutée à l'économie agricole du territoire.

### Périmètre

Le périmètre retenu pour la mise en œuvre des mesures correspond au périmètre des territoires Roubaisien et Est (cf. paragraphe 3.5)

A défaut de projets adaptés sur ces territoires, les mesures pourront s'appliquer sur l'ensemble du territoire métropolitain.

### Pistes de travail et d'actions

Au sein d'un environnement très urbanisé, **la filière courte** apparaît déjà développée et sera directement impactée par le projet. En effet, on retrouve des débouchés directs chez 2 des 4 exploitants concernés par le projet.

Une des principales pistes d'actions pourra donc être d'accompagner ou d'inciter les projets en faveur de la vente directe de produits locaux, par la participation à la mise en place de projet d'équipements collectifs (magasins, bâtiments, ateliers...).

**La filière maraichage** étant également représentée sur les territoires étudiés, le soutien à cette filière pourra faire l'objet de mesures de compensation, par le financement d'installations de réseau d'irrigation par exemple.

Enfin, le **soutien à un éventuel projet de méthanisation** pourra être étudié. En effet, le projet impactant notamment la filière de l'élevage, la perspective d'un tel projet permettrait la valorisation à la fois des effluents d'élevage et sous-produits issus de l'agriculture, mais également des déchets organiques d'origine domestique ou de la collectivité.

### Modalités de mise en œuvre

Dans un souci d'efficacité et de collectivisation des actions, la MEL et la Chambre d'Agriculture ont engagé une réflexion globale à l'échelle du territoire métropolitain sur les modalités de mise en œuvre des mesures de compensations collectives.

A ce titre, une convention pourrait être signée entre la MEL et la Chambre d'Agriculture afin de :

- S'assurer de la mise en place d'un comité de pilotage qui se chargera de suivre la mise en œuvre d'actions concrètes aux bénéfices de l'économie agricole ;
- Définir les modalités de participation financière
- Fixer les critères et la durée d'utilisation de l'enveloppe financière ;
- Définir en lien avec la profession agricole, les actions prioritaires et les conditions de leur mise en œuvre.
- S'assurer de leur réalisation

**[Retour Sommaire](#)**



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Hauts-de-France  
sur le projet de création  
de la zone d'aménagement concerté  
de la Tribonnerie 2  
sur la commune de Hem (59)**

n°MRAe 2018-3148

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

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Hauts-de-France a été saisie pour avis le 4 décembre 2018 du projet de création de la zone d'aménagement concerté, de la Tribonnerie 2 sur la commune de Hem, dans le département du Nord.*

\*\*\*

*Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 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 à la MRAe, qui en a délibéré.*

*En application de l'article R122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés par courriels du 17 décembre 2018 :*

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

*Par délégation que lui a donnée la MRAe lors de sa séance du 10 janvier 2019, Agnès Mouchard, membre permanente de la MRAe, après consultation des membres, a rendu 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. 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.*

## Synthèse de l'avis

Le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Tribonnerie 2 porte sur 22 hectares à Hem, en continuité de l'urbanisation. La ZAC est destinée à accueillir 245 logements sur environ 13 hectares et prévoit l'affectation de 8 hectares aux espaces verts et semi-naturels, avec des jardins familiaux le long de la route départementale 6d. Le site de la future ZAC se situe sur un terrain aujourd'hui occupé par des cultures, des prairies potentiellement humides et des mares.

L'étude d'impact est incomplète car elle ne présente pas la méthodologie ni les résultats complets des études menées, des scénarios alternatifs, d'analyse des incidences du projet ni la description des mesures prises pour éviter les impacts sur l'environnement et la santé, à défaut les réduire et en dernier lieu les compenser.

L'analyse de l'état initial nécessite d'être complétée, ainsi que celle des impacts sur l'environnement, notamment sur les zones humides, la biodiversité et la santé humaine.

En l'état du dossier, le projet risque d'exposer une population nouvelle à des risques importants sur la santé du fait d'une qualité de l'air très dégradée à proximité d'une voie structurante à l'échelle de l'agglomération (la route départementale 6d). Il est nécessaire d'étudier cette question et, le cas échéant, de revoir le projet pour éviter ce risque sanitaire.

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 de la Tribonnerie 2 à Hem

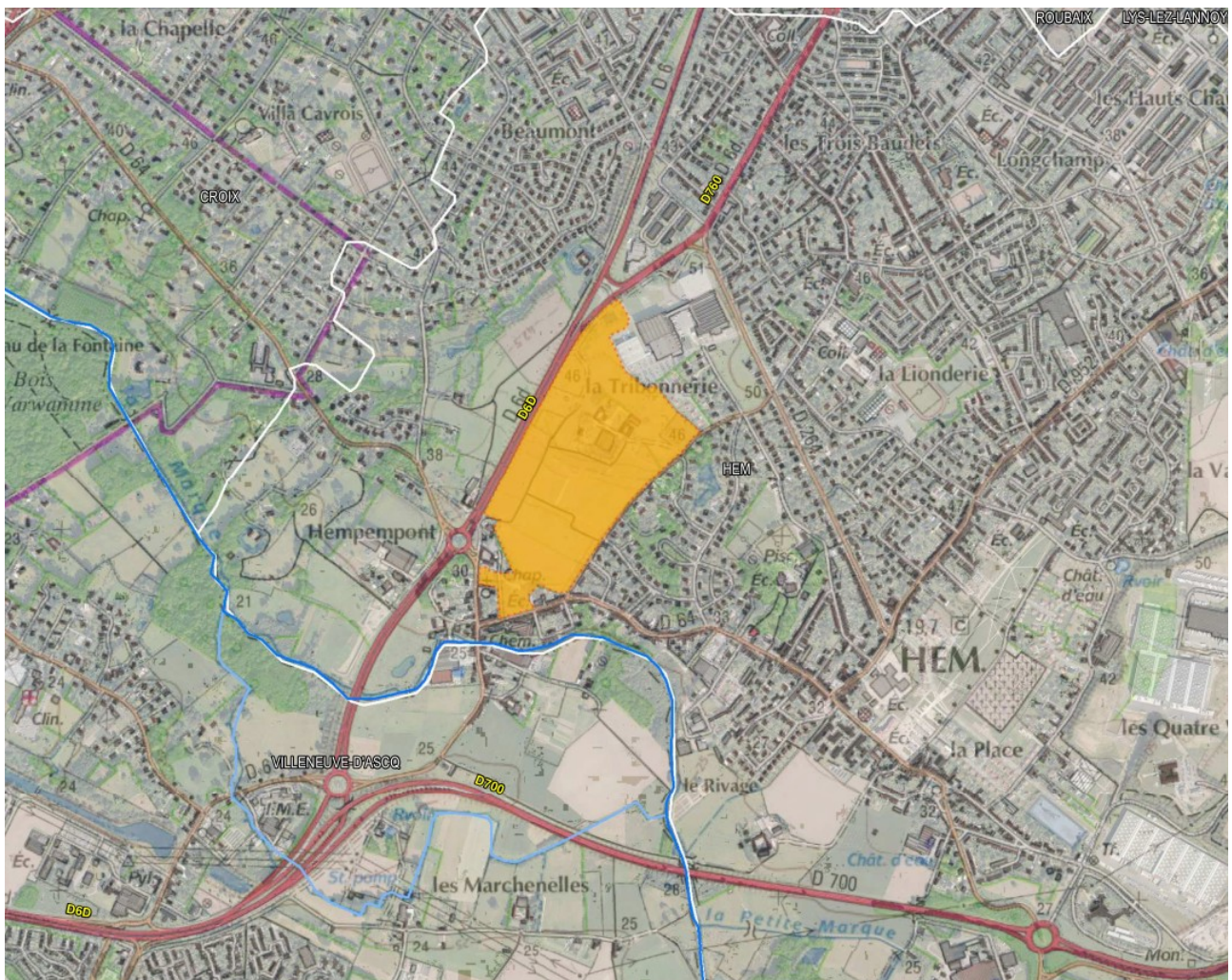
Le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Tribonnerie 2, porté par la Métropole européenne de Lille, se situe sur le territoire de la commune de Hem. Il s'agit d'une opération d'aménagement en extension urbaine sur un terrain actuellement occupé par des parcelles agricoles (cultures et prairies), par des jardins familiaux dans sa partie ouest et par quelques habitations en cours de réhabilitation au centre du site.

Le projet est situé dans la continuité de plusieurs zones habitées, en limite d'un site industriel et à proximité d'infrastructures routières structurantes, notamment les routes départementales 6d et 700.

L'opération qui se situe sur un terrain d'assiette d'une superficie d'environ 20 hectares sera composée de :

- 245 logements sur environ 13 hectares de foncier cessible, soit une densité moyenne de 19 logements par hectare ;
- 8 hectares environ de terrains qui seront affectés à des espaces verts et semi-naturels : un parc sera aménagé le long de la route départementale 6, des jardins ouvriers, etc.

*Localisation du projet (source étude d'impact de février 2018)*



*Plan de masse du projet (source étude d'impact de juin 2018)*



Le projet de création de la ZAC de la Tribonnerie 2 est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement (travaux, constructions et opérations d'aménagement).

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur la version de février 2018 de l'étude d'impact figurant dans le dossier de création de la ZAC.

## **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 aux milieux naturels et à la biodiversité, à l'eau et à la qualité de l'air en lien avec la mobilité, qui sont les enjeux essentiels dans ce dossier.

### **II.1 Qualité du dossier d'évaluation environnementale**

L'étude d'impact est illustrée et structurée mais elle ne permet pas d'avoir une vision précise du projet et de ses incidences.

Certaines études mentionnées ne sont pas fournies, ni leur méthodologie indiquée ; c'est ainsi le cas de la délimitation des zones humides, mais aussi de la majorité des inventaires faune-flore. L'étude des incidences du projet sur la santé n'est pas réalisée.

L'étude d'impact demande à être complétée et précisée sur la démarche d'évitement, à défaut de réduction et en dernier lieu de compensation des impacts, qui est renvoyée à une phase ultérieure du projet. Ainsi par exemple, quelques principes de compensation de la destruction des zones humides par le projet, sont présentés page 142 de l'étude d'impact, mais la mesure de compensation n'est pas définie précisément.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par toutes les études ayant concouru à la définition du projet et la description de leur méthodologie.*

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

Le projet de la ZAC de la Tribonnerie 2 s'inscrit, dans le plan local d'urbanisme intercommunal de la Métropole européenne de Lille approuvé le 8 octobre 2004, dans les zones :

- AUDm : zone d'extension urbaine mixte pouvant recevoir des activités compatibles avec un environnement urbain ;
- NP pour les terrains bordant la route départementale 6d : zone naturelle pouvant accueillir des constructions respectant la préservation des sites et des paysages (seules les constructions en lien avec la vocation, agricole, de loisirs, ou récréative, y sont autorisées). Une limite de constructibilité de 70 mètres est établie le long de la départementale pour la zone naturelle NP.

Le projet d'aménagement nécessite une acquisition du foncier et la révision du plan local d'urbanisme intercommunal pour ouvrir les terrains à l'urbanisation. Le périmètre de la ZAC est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation dans le futur plan local d'urbanisme intercommunal en cours de révision.

L'articulation du projet de ZAC n'est pas examinée ni avec les autres plans et programmes, ni avec

les autres projets connus.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *d'analyser l'articulation du projet de ZAC avec les autres plans et programmes le concernant, et notamment avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Artois-Picardie, en particulier pour la préservation des zones humides, avec le plan de gestion des risques d'inondation, avec le plan de déplacement urbain et avec le plan de protection de l'atmosphère Nord-Pas de Calais ;*
- *si nécessaire, de redéfinir le projet pour prendre en compte ces plans et programmes.*

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

L'autorité environnementale relève que la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été intégralement menée puisqu'aucune solution alternative au projet retenu n'a été étudiée.

Le projet est justifié par sa situation en continuité de l'urbanisation, par la proximité des transports en commun et par la cohérence avec les documents d'urbanisme et le plan local de l'habitat.

Cependant, vu les impacts importants de l'urbanisation de ce secteur sur la santé, les milieux, et plus particulièrement sur les zones humides présentes sur le site, l'étude de solutions ayant de moindres impacts devrait être conduite.

*L'autorité environnementale recommande d'étudier des scénarios alternatifs à celui retenu afin de dégager des solutions moins impactantes sur les milieux et l'environnement, notamment sur les zones humides et la santé humaine.*

### **II.4 Résumé non technique**

Le résumé non technique est facilement accessible. Il aborde toutes les parties de l'étude d'impact. Il est clair et présente les cartes ainsi qu'un tableau nécessaire à la bonne compréhension du projet et de ses enjeux environnementaux.

Cependant les impacts sur les habitats naturels et la flore, tout comme les colonnes suivantes du tableau relatif aux incidences du projet sur l'environnement et aux mesures associées, ne sont pas renseignés (page 22). Or, il s'agit d'informations nécessaires à la bonne compréhension du projet.

*L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique à partir de la page 22.*

### **II.5 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.5.1 Milieux naturels et biodiversité**

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

Le territoire du projet est composé majoritairement de cultures (blé et maïs) et de prairies (prairies

de fauche et pâture).

Dans les 3 km autour du projet, on recense 3 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) :

- - la ZNIEFF de type 1 n°310013374 « lac du Héron » à 1 km au sud du projet ;
- - la ZNIEFF de type 1 n°310014128 « prairies et bois humides des 17 Bonniers » à 2,7 km au sud-est ;
- la ZNIEFF de type 2 n°310013373 « vallée de la Marque entre Ennevelin et Hem » à 1 km au sud du projet.

La proximité du lac du Héron laisse supposer que des connexions biologiques peuvent exister entre ces deux secteurs.

#### ➤ Qualité de l'évaluation environnementale

Il est à noter l'absence de bibliographie. Des prospections ont été menées sur un cycle annuel, sans qu'aucune méthodologie ni aucun détail des résultats de prospections ne soient fournis, à l'exception des inventaires des chauves-souris.

La recherche des chiroptères a donné lieu à un point d'écoute en continu une nuit une fois en mai et une fois en juillet, ce qui représente une pression d'inventaire très faible au regard des habitats naturels présents. Des précisions sur les heures et la justification de la méthode manquent. L'étude ne permet pas de conclure quant aux espèces fréquentant le site, ni sur son attractivité en période de mise-bas, d'élevage et d'émancipation des jeunes. Par ailleurs, la période de swarming<sup>1</sup> n'est pas étudiée.

*En l'état du dossier, l'autorité environnementale ne peut pas se prononcer sur la qualité des inventaires réalisés, ni sur l'analyse des résultats et recommande de joindre à l'étude d'impact la méthodologie et les résultats détaillés.*

L'analyse des continuités écologiques est restée à une échelle régionale en exploitant le diagnostic du schéma régional de cohérence écologique et la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale. L'étude conclut que le site du projet ne fait pas partie des continuités écologiques.

Cette conclusion n'est pas étayée. En effet, du fait de la proximité du lac du Héron et de la vallée de la Marque, l'analyse des continuités écologiques doit également être menée à une échelle locale.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des liens fonctionnels entre les espaces naturels, notamment lac du héron et vallée de la Marque, et, le cas échéant, de prendre les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation en cas d'incidence du projet sur ces continuités écologiques.*

L'étude présente également de nombreuses incohérences avec, par exemple pour la flore, l'absence

<sup>1</sup> Swarming : regroupement d'un nombre important de chauve-souris en période de reproduction

de bilan de la flore ; l'annexe (page 181) fait apparaître moins de 50 espèces, ce qui n'est pas en adéquation avec les espèces présentées dans la description des habitats naturels, et ce qui semble par ailleurs faible au regard de la diversité des habitats naturels présents.

Ni l'état de conservation des habitats présents, ni leur représentativité relative dans le secteur ne sont précisés. Il n'est donc pas possible d'analyser les effets possibles de la disparition de ces habitats sur les espèces (c'est le cas par exemple pour l'Hirondelle rustique ou les chiroptères, avec la disparition d'habitats de chasse dont les conséquences n'ont pas été analysées).

Les enjeux concernant les habitats naturels sont considérés comme faibles, ce qui apparaît sous-estimé au regard notamment de la faible représentation de certains types d'habitats à l'échelle locale, voire régionale (haies et prairies par exemple).

La notion d'habitats d'intérêt patrimonial n'est pas exposée dans l'état initial. A priori, certains habitats pourraient être considérés comme tels, or le dossier (page 155) précise qu'il n'y en a pas.

*L'autorité environnementale recommande :*

- de compléter l'état des lieux des habitats naturels, avec notamment une cartographie, la description des habitats, les surfaces concernées ;
- le cas échéant, de revoir l'analyse des impacts de leur disparition sur la biodiversité.

L'insuffisance de l'état initial ne permet pas de valider les conclusions quant aux impacts (associés à des incidences dans le dossier) et mesures. En l'état, les impacts et mesures seront donc à revoir sur la base d'un état des lieux consolidé.

Pour les chauves-souris, les impacts semblent sous évalués : la présence d'au moins 3 espèces aurait dû être retenue et non pas le caractère anecdotique de la présence de chauves-souris sur le site. La conclusion sur l'absence d'utilisation des haies n'est argumentée par aucune information dans le dossier. Les impacts sur les chiroptères ne peuvent pas être considérés comme nuls, comme le prétend le dossier, eu égard à la perte d'habitats de chasse. De même, les effets de l'éclairage ne sont pas étudiés.

*L'autorité environnementale recommande une expertise complémentaire sur les chiroptères afin de disposer d'une pression d'inventaire suffisante, d'estimer le statut des espèces sur le site et de proposer des mesures associées, notamment en ce qui concerne la prise en compte de la trame noire.*

#### ➤ Prise en compte des milieux naturels

L'autorité environnementale ne peut pas se prononcer intégralement sur ce volet, l'étude de l'état initial étant insuffisante.

Le dossier rappelle la méthodologie, avec l'objectif de rechercher d'abord l'évitement des impacts. Or, celui-ci n'a pas été recherché et le dossier ne présente aucune mesure d'évitement. Le dossier

indique que le projet peut potentiellement impacter des amphibiens par destruction de fossés pouvant accueillir des amphibiens (page 24). Il considère que le niveau de présence de la Pipistrelle commune est moyen sur le site.

Les impacts étant jugés faibles à nuls sur ces deux groupes d'animaux, aucune mesure n'est prévue, hormis l'adaptation de la période de travaux, pour éviter les périodes de reproduction.

*L'autorité environnementale recommande, après complément de l'état initial, de vérifier l'absence d'impact sur les espèces protégées et sinon d'éviter tout impact sur celles-ci. En dernier lieu, une dérogation, avec de véritables mesures de réduction ou de compensation, peut être recherchée.*

Globalement, les mesures proposées ne sont pas suffisamment explicites.

Il est attendu des garanties sur le plan technique (aménagement et gestion), foncier et financier, ce qui n'est pas systématiquement le cas. A titre d'exemples :

- la mesure de réduction relative à la création d'un parc paysager RED3 ne précise pas les éléments maintenus ni le projet précis envisagé (par exemple, les haies sont-elles maintenues, sur quel linéaire, à quel endroit ?) ;
- les modalités de mise en œuvre de la gestion différenciée restent à définir ;
- la gestion de la Renouée du Japon (plante invasive) doit être explicitée dans ses modalités techniques dans l'étude d'impact (à noter qu'elle n'a pas été localisée dans l'état initial). La mesure actuelle ne permet pas de limiter les risques de propagation, notamment via les engins de chantier ou du fait des éventuels déplacements de terre.

*L'autorité environnementale recommande, après complément de l'état initial et des impacts du projet, de définir précisément (localisation, définition précise et détaillée, conditions de réalisation notamment) les mesures prises pour éviter, à défaut réduire et en dernier lieu compenser les impacts du projet sur la biodiversité.*

La destruction des fossés et prairies humides en dehors de la période de reproduction reste insuffisante eu égard à la présence possible toute l'année des espèces dans ces milieux.

## **II.5.2 Eau et milieux aquatiques**

### **II.5.2.1 - Zones humides**

#### ➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le projet prévoit l'urbanisation d'un secteur agricole et naturel sur lesquels se trouvent des mares temporaires et des zones humides.

#### ➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des zones humides

Le dossier indique qu'une identification, avec réalisation de cinquante-trois sondages entre juillet 2016 et mars 2017, a été réalisée et a conclu à la présence de trois zones humides d'une superficie

de 2,2 hectares.

L'absence dans le dossier de la méthodologie employée, des relevés de sondages, de cartographie superposant le projet avec les zones humides ne permet pas de conclure sur la qualité de l'étude et sur l'impact du projet. De plus, la description des fonctionnalités des zones humides n'est pas étayée.

L'évitement des impacts sur les zones humides n'est pas étudié et une compensation conforme aux dispositions du SDAGE du bassin Artois-Picardie est annoncée, en indiquant qu'elle sera définie ultérieurement.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *de compléter le dossier de l'ensemble des éléments relatifs aux zones humides (méthodologie et ensemble des résultats de l'étude) ;*
- *d'analyser la fonctionnalité des zones humides selon la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides (<http://www.zones-humides.org/guide-de-la-m%C3%A9thode-nationale-d%C3%A9valuation-des-fonctions-des-zones-humides>),*
- *d'éviter tout impact sur les zones humides, à défaut les réduire et en dernier lieu les compenser à fonctionnalités au moins équivalentes.*

L'autorité environnementale constate qu'en l'état du dossier, la mesure de compensation de la destruction de zone humide n'étant pas définie précisément, le projet n'est pas compatible avec le SDAGE Artois-Picardie.

### **II.5.2.2 - Eaux pluviales et risque d'inondation**

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

Le site est actuellement constitué de parcelles à usage agricole et de jardins familiaux. L'aménagement du quartier induira l'artificialisation des sols, et par conséquent l'imperméabilisation d'une partie du site qui est aujourd'hui perméable, ce qui conduira à une modification et une augmentation des débits de ruissellement.

Le système de gestion des eaux pluviales actuel sur le site est assuré par les fossés drainant une partie des prairies humides identifiées en limite nord qui rejoignent le principal émissaire naturel, la rivière la Marque en aval.

La commune de Hem est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Marque, approuvé par arrêté préfectoral le 2 octobre 2015. Le projet n'est pas situé sur une zone inondable mais sur le bassin versant de la Marque.

#### **➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte du risque inondation**

Le dossier d'étude d'impact indique que la gestion des eaux pluviales sera assurée à la parcelle sur

les espaces cessibles (à la charge des promoteurs, et sans étude de la perméabilité des sols) et au niveau des espaces publics via des noues. Elles rejoindront un bassin de tamponnement créé au niveau du futur parc paysager, dimensionné pour une période de retour de 30 ans.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact :*

- *de tests de perméabilité des sols afin d'étudier la capacité d'infiltration des eaux pluviales ;*
- *d'ouvrages de tamponnement des eaux pluviales prenant en compte une période de retour centennale.*

### **II.5.3 Mobilité et qualité de l'air**

#### ➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le site s'inscrit dans le tissu urbain existant, il est limité au nord par un site industriel, à l'est et au sud par des quartiers résidentiels et à l'ouest par l'avenue de l'Europe (route départementale 6d) et la route départementale 700, soit deux infrastructures routières structurantes qui offrent une bonne accessibilité du site.

La route départementale 6d draine 22 000 véhicules par jour avec des engorgements de circulation aux niveaux des ronds-points en heure de pointe. Ces ronds-points sont considérés comme des points noirs en termes environnementaux et d'accidentologie.

De fait, l'itinéraire alternatif pour éviter les routes départementales 6d et 700 plus au sud est d'emprunter la rue de la Tribonnerie qui longe le site par l'est. Cette rue, très fréquentée, est empruntée par 4 000 véhicules par jours auxquels viendront s'ajouter 200 véhicules des habitants du futur quartier aux heures de pointe.

Concernant la qualité de l'air, le projet est concerné par le plan de protection de l'atmosphère Nord-Pas de Calais.

#### ➤ Qualité de l'évaluation environnementale

La question des risques d'accidents liés à la rencontre du trafic et des nouveaux usagers piétons n'est pas abordée dans le dossier. Il n'est pas fait mention des traitements de voirie pouvant permettre des traversées sécurisées.

De plus la route départementale 6d est une source de pollution atmosphérique avérée. Une campagne de mesure de la pollution de l'air réalisée en juin 2016 révèle des expositions moyennes journalières importantes :

- pour les PM<sub>2.5</sub><sup>2</sup>, la valeur moyenne journalière relevée sur la zone d'étude est de 54.52µg/m<sup>3</sup>, soit le double de la valeur limite réglementaire (25µg/m<sup>3</sup>) ;
- pour les PM<sub>10</sub><sup>3</sup>, la valeur moyenne journalière relevée sur la zone d'étude est supérieure à

---

2 PM<sub>2.5</sub> : les particules dans l'air dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres

3 PM<sub>10</sub> : les particules dans l'air dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres

la valeur du seuil recommandé (50µg/m3), mais inférieure au seuil d'alerte.

Au vu de l'influence de la route départementale 6d sur le site, il aurait également été pertinent de faire un diagnostic de la pollution des sols à proximité de cet axe routier, en particulier au niveau des jardins partagés et de leur possible extension.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact d'un diagnostic de la pollution des sols à proximité de la route départementale 6d, et plus particulièrement dans le secteur où sont prévus des jardins familiaux, et d'une campagne de mesure de la pollution de l'air en hiver.*

L'autorité environnementale note que la comparaison est faite avec des seuils réglementaires élaborés pour la caractérisation de valeurs aiguës d'exposition (type pic de pollution). Or la majorité des maladies pulmonaires sont liées à la pollution chronique.

➤ Prise en compte de la mobilité et de la qualité de l'air :

Au niveau local, le projet inclut le futur maillage des mobilités douces sur la commune. Ce maillage est encore à réaliser. À défaut de transports en commun desservant le site, ce maillage de circulations douces sera essentiel pour accéder aux lignes de bus situées à une distance importante de 750 mètres du site (soit environ 10 minutes à pied).

Il apparaît ainsi une incohérence dans le projet entre, d'une part la nécessité impérative de développer des alternatives à la voiture pour la santé des habitants et, d'autre part, un quota de 3 places de stationnement par logement et l'absence de mixité fonctionnelle sur site.

*L'autorité environnementale recommande de revoir les mesures prises pour que le projet ne conduise pas à une augmentation de l'usage de la voiture, notamment pas la création du futur maillage de mobilités douces sur la commune, par le développement de l'offre de transports en communs et par une forte limitation du nombre de places de parking par logement, en cohérence avec les objectifs du plan de déplacement urbain.*

Malgré le contexte présentant une qualité de l'air très dégradée, le dossier n'étudie pas l'impact du projet sur la santé des habitants du futur site de projet. Il se contente d'indiquer que le projet générera des émissions en phase travaux et n'aura pas d'impact, une fois les travaux réalisés, sur la qualité de l'air.

*L'autorité environnementale recommande de réaliser une étude d'impact du projet sur la santé des futurs habitants dans les domaines de la qualité de l'air et pour ce qui concerne les aliments issus des jardins familiaux, et, si ces impacts sont importants, de revoir le projet pour éviter d'exposer une population à des risques sanitaires liés à une exposition chronique à des seuils élevés de PM2,5 et PM10.*

## Séance du vendredi 28 juin 2019

### Délibération DU CONSEIL

AMENAGEMENT ET HABITAT ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET SOCIAL - URBANISME, AMENAGEMENT ET VILLE -

HEM -

<p><b>QUARTIER DE LA TRIBONNERIE - COMPLEMENTS A L'ETUDE D'IMPACT - MODALITE DE MISE A DISPOSITION DE L'ETUDE D'IMPACT ET DE L'AVIS RENDU PAR L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</b></p>
---

#### **I. Rappel du contexte**

Le secteur de la Tribonnerie se situe à l'ouest de la commune de Hem, à proximité du centre-ville et de ses équipements.

Ce secteur, qui longe la départementale RD6 appelé Avenue de l'Europe et le site Damart, constitue un vaste espace non-urbanisé de 11,8 hectares.

Par délibération n° 15 C 0749 du 16 octobre 2015, la Métropole Européenne de Lille a défini les objectifs poursuivis par l'opération et les modalités de concertation préalables.

Les objectifs de l'urbanisation de ce secteur sont les suivants:

- qualifier une porte d'entrée dans le centre de la commune ;
- développer et renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en lien avec la diversification du parc de logements et le soutien des parcours résidentiels ;
- créer une couture urbaine inter-quartier entre le centre-ville, le quartier Beaumont, Hempemont et de la Tribonnerie ;
- améliorer la lisibilité du patrimoine classé à savoir la chapelle Sainte Thérèse (située rue de Croix) ;
- améliorer l'accès aux grands axes de circulation (RD6).

Des études urbaines ont été engagées en interne par les services de la Métropole Européenne de Lille. La réalisation des études préalables ont conduit à inscrire la définition de l'opération dans une procédure de création de ZAC.

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, une étude d'impact a été réalisée et soumise pour avis à l'autorité environnementale le 4 décembre 2018. L'autorité environnementale a rendu un avis le 4 février 2019.

Suite à cet avis, la Métropole Européenne de Lille propose d'engager des études complémentaires afin de répondre aux recommandations soulevées par l'autorité environnementale.

## Séance du vendredi 28 juin 2019

### Délibération DU CONSEIL

L'étude d'impact complétée sera portée à la connaissance du public selon les modalités définies ci-dessous.

#### **II. Modalités de mise à disposition de l'évaluation environnementale et de l'avis de l'autorité environnementale**

Conformément aux articles L.122-1, L.122-1-1 et L.123-19, du code de l'environnement, le projet de dossier de création de ZAC, les bilans de concertation, l'étude d'impact, les avis émis sur l'étude d'impact, les réponses de la Métropole Européenne de Lille à l'avis de l'autorité environnementale, les compléments apportés à l'étude d'impact seront mis à la disposition du public.

Conformément aux dispositions des articles L.123-19 et R.123-46-1 du code de l'environnement, les modalités de cette mise à disposition sont les suivantes :

- mise à disposition pendant 30 jours, par voie électronique consultable sur la plateforme de participation citoyenne de la MEL (<https://participation.lillemetropole.fr>), du projet de dossier de création de ZAC, des bilans de concertation, de l'étude d'impact, des avis émis sur l'étude d'impact, des réponses de la Métropole Européenne de Lille à l'avis de l'autorité environnementale, des compléments apportés à l'étude d'impact

- information du public par un avis mis en ligne sur la plateforme de participation citoyenne de la MEL (<https://participation.lillemetropole.fr>), publication de l'avis dans deux journaux régionaux ou locaux et affichage de l'avis au siège de la Métropole Européenne de Lille ainsi qu'en mairie de Hem. Ces modalités d'information auront lieu 15 jours avant la participation par voie électronique du public.

Enfin, suite à cette procédure et conformément aux dispositions de l'article L.123-19-1 :

- le projet de décision ne pourra être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions.

Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.

Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, la MEL rendra publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

Par conséquent, la commission principale Aménagement Durable du Territoire et Urbanisme consultée, le Conseil de la Métropole décide :

**Séance du vendredi 28 juin 2019**

**Délibération DU CONSEIL**

---

- 1) La réalisation des études complémentaires à l'étude d'impact initiale ;
- 2) D'adopter les modalités de participation du public par voie électronique ;
- 3) D'autoriser Monsieur le Président à procéder à toutes les formalités à intervenir dans le cadre de ces procédures.

**Résultat du vote : ADOPTE A L'UNANIMITE**

**Acte certifié exécutoire au 05/07/2019**

[\*\*Retour Sommaire\*\*](#)

## Séance du vendredi 19 février 2021

### Délibération DU CONSEIL

AMENAGEMENT ET HABITAT ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET SOCIAL - URBANISME, AMENAGEMENT ET  
VILLE -AMENAGEMENT

HEM -

#### TRIBONNERIE 2 - MODALITE DE LA 3EME PHASE DE CONCERTATION

#### **I. Contexte**

Le secteur de la Tribonnerie se situe à l'ouest de la commune de Hem, à proximité du centre ville et de ses équipements.

Ce secteur, qui longe la départementale RD6 appelé Avenue de l'Europe et le site Damart, constitue un vaste espace non-urbanisé de 11,8 hectares et composé essentiellement de terres agricoles.

Les terrains concernés sont classés en zone à urbaniser différée (AUDM) au Plan Local d'Urbanisme. Ce zonage correspond à une zone d'extension urbaine mixte qui peut recevoir des activités compatibles avec un environnement urbain. L'urbanisation des zones A.U.D. est subordonnée à une révision ou à une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

#### **II. Les objectifs poursuivis**

Les premières réflexions ont déjà pu dégager les objectifs de l'urbanisation de ce secteur, à savoir :

- qualifier une porte d'entrée dans le centre de la commune ;
- développer et renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en lien avec la diversification du parc de logements et le soutien des parcours résidentiels ;
- créer une couture urbaine inter-quartier entre le centre-ville, le quartier Beaumont, Hempempont et de la Tribonnerie ;
- améliorer la lisibilité du patrimoine classé à savoir la chapelle Sainte Thérèse (située rue de Croix) ;
- améliorer l'accès aux grands axes de circulation (RD6).

#### **III. Modalités de la concertation**

Conformément au Code de l'urbanisme, le Conseil de la Métropole Européenne de Lille délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

## Séance du vendredi 19 février 2021

### Délibération DU CONSEIL

À partir des principes exposés ci-dessus, une concertation a été engagée depuis 2015 avec déjà 2 phases de concertation qui ont été menées et dont les modalités ont été fixées par délibérations n ° 15C0749 et 16C0539 : la 1<sup>ère</sup> phase correspondait au temps de définition programmatique et la 2<sup>e</sup> au temps des études urbaines.

#### **RAPPEL DES MODALITES MISES EN ŒUVRE DANS LES PHASES DE CONCERTATION PRECEDENTES :**

- PHASE 1 (2016):
  - 16 octobre 2015 : Délibération n ° 15 C 0749 précisant les objectifs et modalités de concertation phase 1;
  - 20 janvier 2016 : Réunion publique;
  - 19 mars 2016 : Diagnostic en marchant;
  - 21 septembre 2016 : Réunion publique.
  
- PHASE 2 (FIN 2016 - 2017):
  - 14 octobre 2016 : Délibération n ° 16 C 0539 tirant le bilan de la première phase de concertation - Modalités de la seconde phase de concertation;
  - 22 octobre et 19 novembre 2016 : Ateliers citoyens participatifs sur les 2 thèmes suivants :
    - l'aménagement de la zone naturelle et des espaces de nature du projet;
    - la notion d'écoquartier appliqué au projet;
  - 9 décembre 2016 : Réunion publique;
  - Mars à juin 2017 : Expositions itinérante:
    - Du 20 mars au 7 avril 2017 à l'Hôtel de ville;
    - Du 8 avril au 5 mai 2017 à l'espace Franchomme;
    - Du 6 mai au 2 juin 2017 au site André Diligent;
    - Du 3 juin au 30 juin 2017 au centre Intergénérationnel de Beaumont;
  - 27 septembre 2017 : Réunion publique.

- LANCEMENT DE LA 3<sup>E</sup> PHASE DE CONCERTATION :

Le projet aborde sa troisième phase de concertation dont l'objectif est de continuer de co-construire le projet autour de différentes thématiques comme la question du logement et sa traduction dans le projet, la configuration de l'espace vert et les espaces publics du quartier.

La troisième phase de concertation se poursuivra selon les modalités ci-dessous, définies en accord avec la ville de Hem :

- La tenue d'une réunion publique de lancement de la phase 3 en présentiel si le contexte sanitaire le permet et retransmis en facebook live ;
- La mise en place d'un questionnaire thématique en ligne sur la plateforme numérique de participation de la MEL;
- La mise en place d'atelier participatif ( en visio selon le contexte sanitaire) et organisé sur inscription;

## Séance du vendredi 19 février 2021

### Délibération DU CONSEIL

- la mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, sur réservation aux heures habituelles d'ouverture des bureaux;
- la mise en place de permanences en mairie;
- la tenue d'une réunion publique de clôture de la phase 3 en présentiel si le contexte sanitaire le permet et retransmis en facebook live;
- la distribution d'un flyer en toute boîte annonçant le déroulé de la concertation;
- un affichage en Mairie de HEM pendant toute la durée de la concertation;
- une publication sur les réseaux sociaux institutionnels de la commune de HEM et ceux de la MEL;
- une publication dans un journal local annonçant le lancement de la concertation et son déroulé.

Conformément à la législation en vigueur, et dans le respect de la Charte de la Participation Citoyenne votée par la Métropole Européenne de Lille le 2 décembre 2016, les modalités de la concertation ainsi fixées garantissent au public :

- d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective ;
- de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions - de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions ;
- d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision.

Au terme de la concertation, le Conseil de la Métropole européenne de Lille sera appelé à en tirer un bilan. Ce bilan s'appuiera sur une synthèse des observations recueillies auprès du public.

Conformément à la méthodologie socle définie par la Charte de la Participation Citoyenne, le bilan de la concertation fera état de la totalité des avis recueillis, et devra d'une part indiquer les observations dont il aura été tenu compte dans la poursuite du projet, et d'autre part motiver les raisons de leur non-prise en compte le cas échéant.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) De poursuivre les objectifs exposés ci-dessus ;
- 2) D'adopter les modalités de concertation préalable, telles que définies ci-dessus conformément aux articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme ;
- 3) De laisser à Monsieur le Président l'initiative de procéder aux formalités nécessaires à la mise en œuvre de la concertation.

[Retour Sommaire](#)

**Séance du vendredi 19 février 2021**

**Délibération DU CONSEIL**

---

**Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

**Acte certifié exécutoire au 26/02/2021**