



**MÉTROPOLE**  
EUROPÉENNE DE LILLE



# **ZAC « Tribonnerie 2 » à HEM**

## **Dossier de création**

---

Rapport de présentation  
Juin 2023

## Table des matières

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Introduction .....                                                                 | 3  |
| 1. Description du site et de son environnement .....                               | 4  |
| a) La localisation du site au sein de la Ville de Hem .....                        | 4  |
| b) L'environnement du secteur de la Tribonnerie 2 .....                            | 5  |
| c) Le site de la Tribonnerie 2 .....                                               | 6  |
| 2. Les objectifs du projet urbain .....                                            | 8  |
| a) Les ambitions fondamentales du projet : .....                                   | 8  |
| b) Les grands principes d'aménagement du projet .....                              | 8  |
| c) Les ambitions programmatiques du projet .....                                   | 8  |
| 3. Programme prévisionnel des constructions .....                                  | 10 |
| a) Programmation prévisionnelle .....                                              | 10 |
| b) Espaces publics prévisionnels .....                                             | 11 |
| c) Stationnement .....                                                             | 12 |
| d) Réseaux .....                                                                   | 12 |
| 4. Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur ..... | 13 |
| a) Le zonage actuel du site .....                                                  | 13 |
| b) Le SCOT .....                                                                   | 15 |
| c) Le PLH .....                                                                    | 15 |
| d) Le PDU .....                                                                    | 16 |
| e) Choix de la procédure de ZAC .....                                              | 17 |
| 5. Régime financier de la ZAC .....                                                | 17 |
| 6. Mode de réalisation de la ZAC .....                                             | 18 |

## Introduction

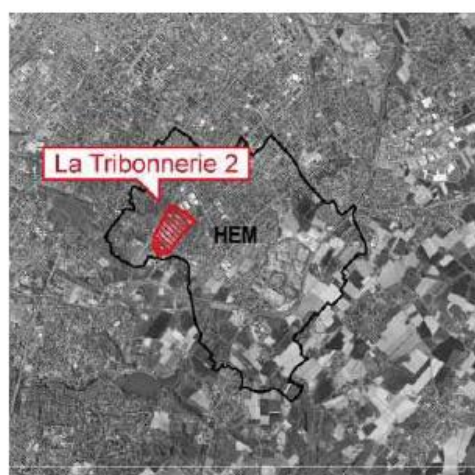
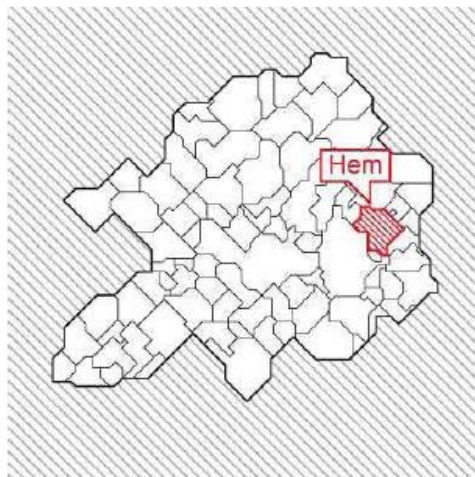
La commune de Hem se situe à l'interface entre le territoire Roubaisien très urbanisé et les espaces très ruraux de l'est de la métropole lilloise. Le territoire de la commune de Hem est ainsi séparé en deux entités distinctes, au sud des espaces agricoles et au nord des espaces urbanisés.

La ville de Hem valorise **plus de 412ha d'espace nature ou agricole** sur la commune dont **300ha** en encadrement de la M 700.

Elle affirme son positionnement au sein du Val de Marque puisqu'elle est une des communes du territoire roubaisien à faire **partie du Parc de la Marque**.

**La richesse de la ville réside dans son cadre de vie paysager et son environnement naturel.**

Essentiellement composé de terres agricoles, ce site présente un potentiel de développement urbain important sur environ 22 ha.



## 1. Description du site et de son environnement

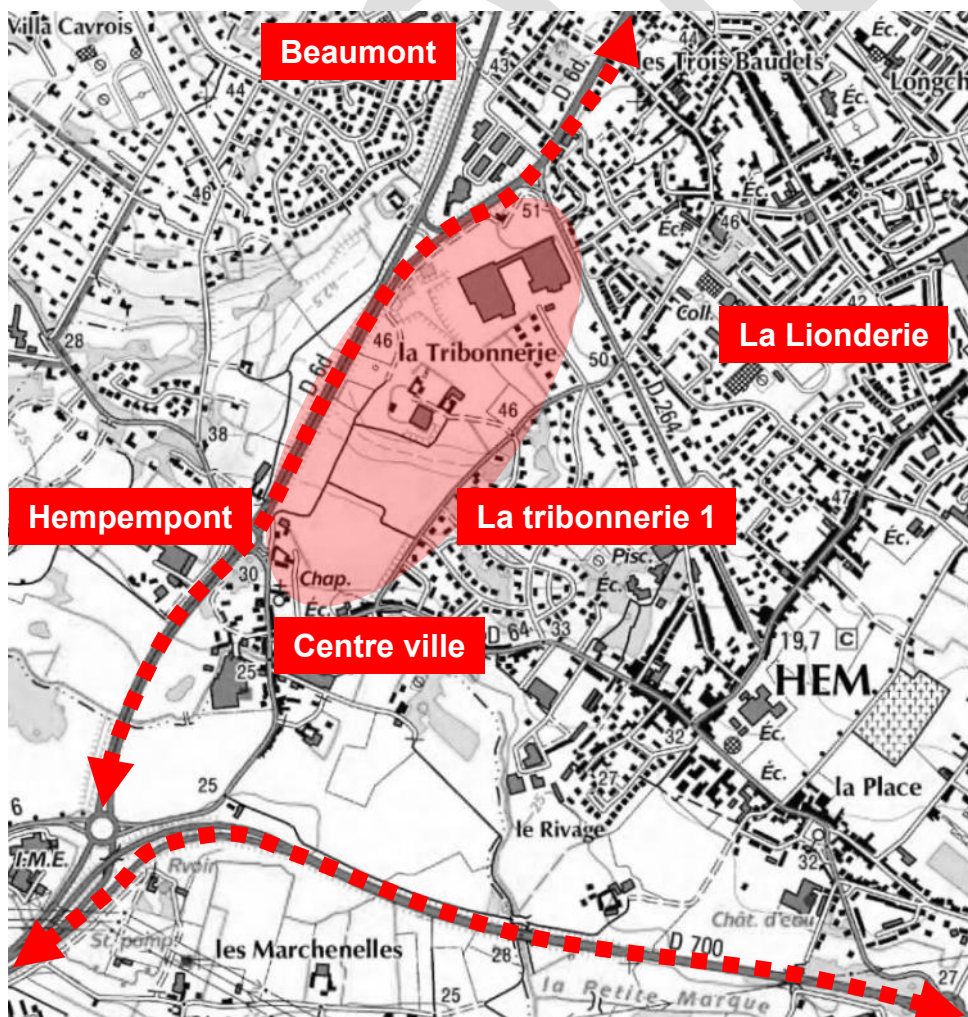
### a) La localisation du site au sein de la Ville de Hem

Opportunité foncière d'une vingtaine d'hectares (222 500 m<sup>2</sup>) le long de la M6d, le secteur de la Tribonnerie 2 se situe à l'ouest de la commune de Hem. Le site est à proximité immédiate du centre-ville et à la croisée des quartiers : Beaumont, La Lionderie, Hempempont et la Tribonnerie 1.

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

Le site est délimité :

- à l'ouest par la départementale M6d, appelée Avenue de l'Europe,
- à l'est, par la rue de la Tribonnerie,
- au nord, par le site industriel DAMART et le Lotissement de la rue Claude Monet,
- au sud, par la rue Général Leclerc et le centre-ville.



## b) L'environnement du secteur de la Tribonnerie 2

Le site de la Tribonnerie 2 se trouve à proximité du centre-ville de Hem dans un secteur essentiellement résidentiel :

- A 600 m de l'Hôtel de Ville, de la salle des fêtes, des principaux commerces (supermarché et commerces de proximité) de l'espace culturel Franchomme, il est proche de plusieurs fonctionnalités qui rythment la vie urbaine,
- A l'est du site s'étend une vaste zone résidentielle qui se caractérise par des maisons individuelles pavillonnaires dans un environnement paysager et verdoyant, entre le centre-ville de Hem et la rue de la Tribonnerie.
- Au nord-est du site, on trouve un petit lotissement pavillonnaire desservi en impasse (allée Claude Monet).
- Au sud du site, sur l'ancien site industriel Declercq un projet de renouvellement urbain a vu le jour avec la création de logements, de commerces et de services.

Des activités et des équipements se trouvent également à proximité du site :

- Au nord, l'entreprise DAMART jouxte le site. Elle est composée d'entrepôts et de grands parkings poids-lourds dédiés à la logistique.
- A l'ouest, se trouvent les salons de réception « Le clos de la source ».

Des éléments architecturaux remarquables sont présents dans le voisinage du site. Située au sud-ouest du projet, rue de Croix à Hem, la Chapelle Sainte-Thérèse de l'enfant Jésus et de la Sainte Face et son béguinage, sont des éléments protégés. La chapelle fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 14 février 1995.

Le site de la Tribonnerie 2 est à proximité d'infrastructures routières structurantes (M6d, et M700) qui permettent une bonne accessibilité du site.

Le projet est bordé de la manière suivante :

- A l'ouest par la M6d, reliant Hem et Roubaix au centre de la métropole.
- Au sud, la rue du Général Leclerc, axe majeur de la ville de Hem.
- A l'est, la rue de la Tribonnerie, actuellement « shunt » permettant de relier la rue du Général Leclerc et les quartiers nord de la ville.

Il est également bien desservi par le réseau de transports en commun existant. Le Schéma Directeur des Infrastructures de Transport (SDIT) prévoit l'arrivée d'un tramway en centre-ville à moyen terme.

### c) Le site de la Tribonnerie 2



Plus de la moitié des parcelles non bâties composant le périmètre d'étude est à usage agricole et occupées majoritairement par des cultures attenantes à l'ancienne ferme de La Tribonnerie. Les autres parcelles sont des prairies de fauche ou de pâturage ou laissées en jachère.

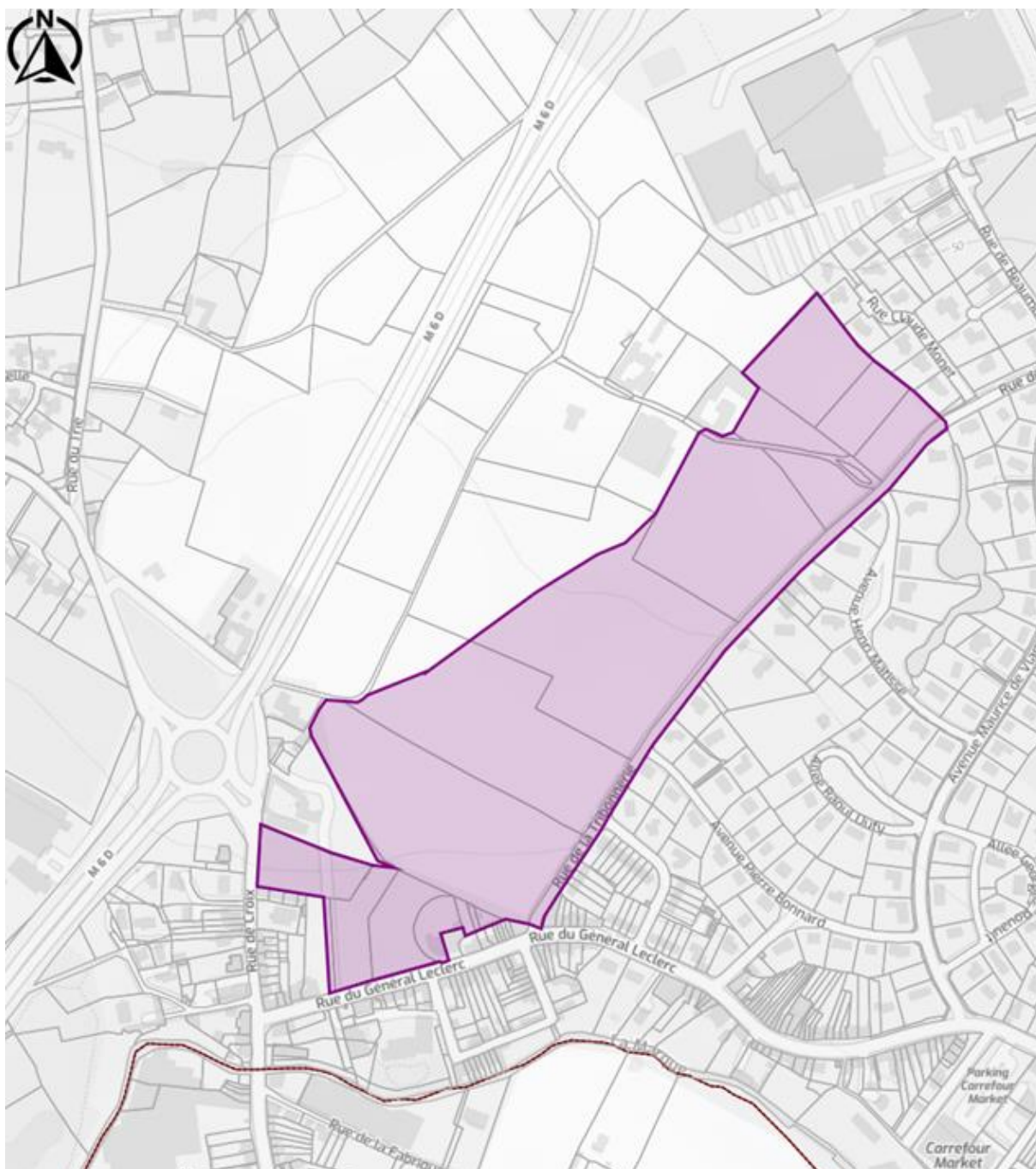
Au centre du site, on recense quelques habitations dont une ferme réhabilitée en logement et l'ancienne ferme qui demeure.

Le site renferme des jardins familiaux partagés desservis par une voie communale depuis le site Damart.

#### Situation foncière du site de la Tribonnerie :

A l'exception de la voirie communale et des fossés, la totalité du foncier composant le projet de la Tribonnerie 2 appartient à des propriétaires privés.

## Plan de délimitation du périmètre de ZAC



## 2. Les objectifs du projet urbain

### a) Les ambitions fondamentales du projet :

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Répondre au besoin en logements sur la commune et à l'échelle de la MEL
- Développer l'offre de nature en ville accessible à tous
- S'appuyer sur l'armature urbaine pour proposer un épannelage gradué
- Travailler l'insertion urbaine du quartier dans son environnement proche
- Développer une conception de projet tendant vers un éco-quartier
- Développer et conforter les mobilités douces accessibles à tous

### b) Les grands principes d'aménagement du projet

- Offrir des typologies de logements variés et diversifiés au regard de la demande de la population et favorisant les parcours résidentiels;
- Valoriser le patrimoine bâti (la Chapelle et le béguinage) et le patrimoine paysager du site;
- Qualifier une 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 pour favoriser les points de vue depuis les logements et l'espace public ;
- Créer un nouvel espace paysager qui contribue à développer et diffuser l'aspect naturel du site dans le futur quartier
- Créer des liaisons directes et sécurisées pour les modes doux notamment pour rejoindre les arrêts de transport en commun et les services/commerces;
- Proposer une offre de stationnement mutualisée et adaptée aux contraintes du clos de la source (encombrements occasionnels et irréguliers), et des visiteurs de la chapelle Sainte Thérèse.

### c) Les ambitions programmatiques du projet

Le projet consiste en la création d'un quartier d'environ 20 105 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) comprenant environ 293 logements auxquelles s'ajoutent les surfaces des commerces et services en complément de ceux existants sur la rue du Général Leclerc.

Un maillage viaire hiérarchisé sera constitué en relation avec les rues de la Tribonnerie et du Général Leclerc, avec une vitesse de circulation réduite pour favoriser les modes doux.

### **Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager proche**

Des liaisons vertes doivent être aménagées dans le projet afin d'assurer une transition entre le quartier de la Tribonnerie 1 boisé et la zone naturelle qui sera confortée le long de la M6d. Les jardins des maisons privées et les plantations participeront également à la mise en œuvre de cette transition.

### **Organisation générale du site**

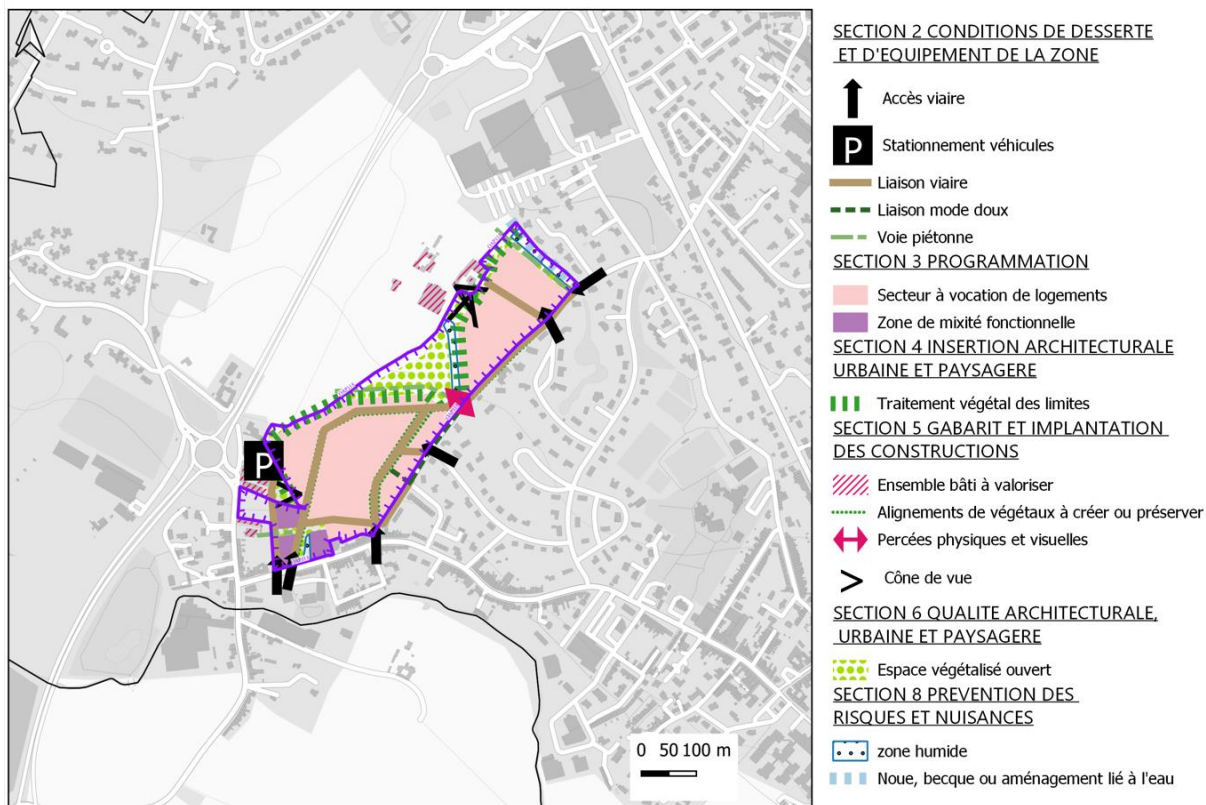
Le projet urbain se développe de part et d'autre d'un parc paysager central de 3 ha qui ouvre la perspective sur une plaine élargie de 10 ha dont la vocation naturelle est par ailleurs réaffirmée, parallèlement à la procédure de ZAC. Le programme de logements se répartit ainsi sur une superficie de 9 ha, ménageant une liaison entre l'habitat pavillonnaire et paysager de la Tribonnerie 1 et la plaine naturelle, produisant ainsi un effet de continuité visuelle et fonctionnelle.

Si le parc et la plaine naturelle ont vocation à bénéficier aux nouveaux habitants de la Tribonnerie 2, ils sont également accessibles à l'ensemble des Hémois et Métropolitains. Leur ouverture sur la ville, depuis la rue de la Tribonnerie et la rue du Général Leclerc, sera ainsi la marque de l'originalité du projet qui entend concilier diversification de l'habitat et présence de la nature en ville. L'articulation du parc paysager avec le projet urbain doit mettre en évidence que cet espace de respiration est un lieu de détente à l'usage de tous, ouvrant sur un espace de nature plus vaste et lui-même accessible.

S'agissant plus spécifiquement de l'habitat, les densités doivent être plus importantes à proximité de la rue du Général Leclerc où sont développés des petits collectifs. Les logements individuels seront développés sur la frange Est du site, pour assurer un vis-à-vis cohérent avec le tissu urbain existant de l'autre côté de la rue Tribonnerie. Des logements en accession abordable à la propriété seront inclus dans le périmètre. Néanmoins, des logements individuels devront être privilégiés dans l'angle au niveau du croisement de la rue de la Tribonnerie et de la rue du général Leclerc. En effet il s'agit de limiter les vues et les vis-à-vis à l'arrière de ces maisons individuelles existantes à cet angle.

### 3. Programme prévisionnel des constructions

#### PLAN MASSE



#### a) Programmation prévisionnelle

Le plan sera finalisé après la désignation du concessionnaire, dont la consultation se fera sur la base de cette esquisse, illustrant les grands principes d'aménagement du site.

La densité minimum est de 32,5 logements /hectares.

#### Programmation :

Il s'agira de construire près de 300 logements, avec une répartition diversifiée de l'offre de logement, afin de répondre aux ambitions du Plan Local de l'Habitat :

| Logement                                      | Nombre de logements, en % |                |
|-----------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| Libre                                         | 59,7 %                    |                |
| Locatif social                                | 30,7 %                    | dont PLUS 70 % |
|                                               |                           | dont PLAI 30 % |
| Logement intermédiaire (accession ou locatif) | 9,6 %                     |                |

Les commerces sont attendus en pieds d'immeubles sur la rue Général Leclerc pour élargir l'offre d'aménités existante et rendre la ville toujours plus accessible avec le développement de commerces de proximité.

### Typologie de logements :

Afin de répondre aux besoins, une diversité des formes d'habitat est à privilégier. Les maisons individuelles sont à développer majoritairement, notamment sur la frange est pour permettre une bonne intégration du nouveau quartier avec Tribonnerie 1. En outre, des logements individuels en accession sociale à la propriété viendront compléter l'offre sur ce même périmètre. Des collectifs pourront être développés plus au Sud et au Sud-ouest pour respecter les objectifs de densité tout en limitant l'imperméabilisation des sols et en offrant des espaces communs qualitatifs.

### b) Espaces publics prévisionnels

#### Accès, desserte du site, lien aux transports en commun :

L'accès au site se fera par la rue du Général Leclerc et la rue de la Tribonnerie. Ils seront créés en maillage avec les quartiers avoisinants dont notamment le quartier de la Tribonnerie 1 au sud-est du site. Il s'agit de poursuivre visuellement et en termes de connexions douces les rues Antoine Watteau, Pierre Bonnard et Henri Matisse. L'aménagement du site devra privilégier les modes doux et les voiries devront être aménagées pour en tenir compte. Ainsi la rue de la Tribonnerie devra être recalibrée dans sa section sud pour devenir un axe de déplacement doux et actif.

Traversé par ces voiries, le nouveau quartier sera traité comme plusieurs petits ilots à dominante résidentielle essentiellement marqués par une trame secondaire et tertiaire. La trame viaire interne sera structurée en zones 30 ou zones de rencontre permettant la mise en valeur d'une vie résidentielle.

Les voies seront traitées de manière à favoriser la mobilité des piétons, réduire la vitesse automobile et ainsi contribuer à l'émergence des modes doux, pour contribuer au confort des résidents et usagers du quartier. Tous les aménagements devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Chaque projet sera étudié au cas par cas selon les exigences de défense incendie et devra se conformer aux modalités de collectes des ordures ménagères en vigueur (points d'apports volontaires enterrés). Conformément à la loi LOM, des infrastructures de rechargement des véhicules électriques seront prévues (1 borne de recharge avec 2 places aux normes PMR pour 20 places de stationnement).

### c) Stationnement

Le stationnement des logements collectifs et intermédiaires sera, dans la mesure du possible, intégré au volume des immeubles.

Le stationnement des logements individuels sera aménagé sur la parcelle privée conformément au PLU.

Les voiries présenteront un minimum de places de stationnement.

### d) Réseaux

#### **Eaux pluviales :**

En l'état actuel des réflexions, le projet propose de mettre en place une gestion alternative des eaux de pluie répondant aux principes suivants :

Profiter de la taille et de la perméabilité des cœurs d'ilots pour assurer une infiltration des eaux de toitures et des eaux de ruissellement propres, s'appuyer sur l'épaisseur paysagère des espaces publics pour infiltrer et traiter les eaux grises de ruissellement des voiries avant rejet au réseau par l'intermédiaire de noues. En effet, conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au Guide de gestion durable des eaux pluviales de la MEL, l'infiltration est le mode de gestion des eaux pluviales à privilégier. Toutefois, en fonction du coefficient de perméabilité, le tamponnement des eaux de pluviales pourra être envisagé selon les données du site. Une attention particulière devra être apportée au traitement d'évacuation des eaux en cas de fortes pluies notamment du fait de la déclivité de l'unité foncière.

Enfin, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle. Le rejet au réseau d'assainissement même avec débit limité est la dernière solution à envisager. Les ouvrages répondant à ces principes de gestion seront définis et dimensionnés dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau.

#### **Eaux usées :**

Les réseaux d'eaux usées existants à proximité seront étendus afin de desservir les bâtiments du quartier de la Tribonnerie 2. Les caractéristiques du réseau mis en place seront indiquées dans le dossier Loi sur l'Eau. Les eaux usées seront collectées puis raccordées au réseau existant.

## 4. Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Le projet de la Tribonnerie 2 s'inscrit dans les objectifs des politiques publiques structurantes portées par la Métropole Européenne de Lille et la Ville de d'Hem, notamment le projet de SCOT, la mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat et du Plan de Déplacement Urbain.

Le site de la Tribonnerie 2 correspond à une large zone classée au PLU en zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation. Le secteur a déjà commencé son urbanisation par la présence d'un lotissement privé situé au cœur du périmètre de projet et à l'Est avec le quartier Tribonnerie 1.

Depuis les années 2000, la ville a traité l'ensemble de ses friches pour accueillir soit du logement, soit de l'activité économique. Parallèlement la ville a sanctuarisé ses 412 ha espaces agricoles et naturels sur les 965ha que représente le territoire communal. La demande en logements sur Hem est importante aussi bien dans le parc privé que dans le parc social. Parallèlement, le taux de logements vacants est faible (entre 2 et 3 %). Le projet prévoit une diversité de typologies de logements qui permettra une offre nouvelle aux attentes multiples (logements individuels, collectifs, logements sociaux, accession à la propriété). Enfin, la commune connaît une vraie difficulté à répondre au parcours résidentiel y compris dans le parc privé. Le renouvellement urbain a déjà été engagé dans les Hauts Champs-Longchamp, sur la Lionderie-3 Baudets et se poursuit dans le cœur de ville (ateliers municipaux). L'ensemble des friches de la ville ont été également traitées. Le besoin de logements reste important et ne pourra être satisfait avec les projets engagés, pour ces raisons, l'urbanisation d'une partie de ce site est nécessaire.

Par ailleurs, le projet de la Tribonnerie 2 s'attachera à développer la biodiversité du site en lien avec la zone naturelle contiguë au projet et à veiller à la préservation des grands arbres. Le projet doit s'articuler avec la sanctuarisation de la zone naturelle et les espaces paysagers en cœur de projet et en entrée de ville. Plus de 13ha de nature seront conservés et valorisés dans le projet. Le projet prévoit la réalisation de 293 logements sur 9ha. En outre, une attention particulière sera apportée pour préserver les zones humides et aucune construction ne pourra être édifiée dans la frange nord sur l'emprise de l'alimentation des étangs de la Tribonnerie 1.

Le projet vise également à relier, de manière douce et fluide, le site de la Tribonnerie au centre-ville de la commune d'Hem ainsi qu'au reste de la ville, en créant un nouveau quartier d'habitat doté d'une grande part d'espaces verts et de liaisons douces.

### a) Le zonage actuel du site

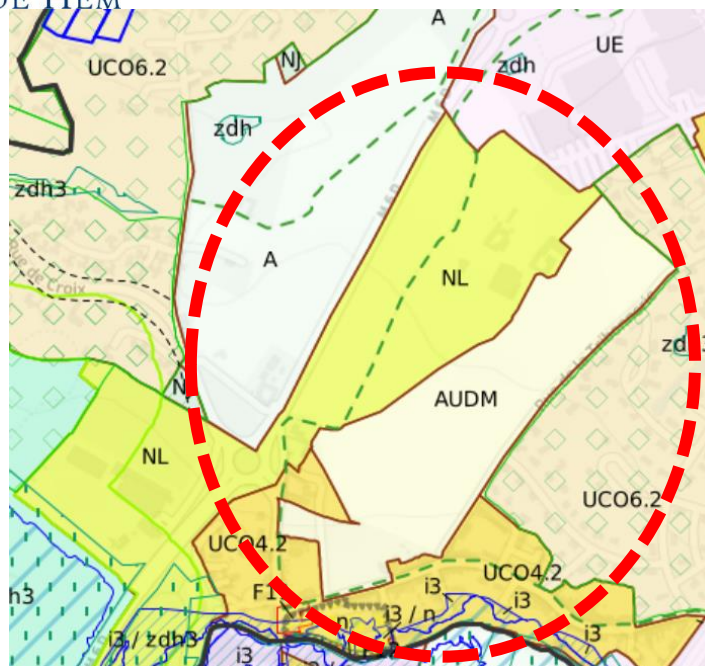
Le PLU a été approuvé en 2019, il est actuellement en cours de révision. Le PADD arrêté par la MEL s'appuie sur quatre grands volets :

- Trouver un nouvel élan durable en matière d'attractivité et de rayonnement ;
- Un aménagement du territoire performant et solidaire, qui réponde aux besoins de sobriété foncière, valorise les richesses du patrimoine paysager, urbain, et architectural du territoire, ... ;
- Poursuivre une stratégie innovante et exemplaire sur le plan environnemental (accompagner l'adaptation du territoire au changement climatique, s'engager de façon ambitieuse et innovante dans la transition énergétique, améliorer le cycle naturel de l'eau, préserver et reconquérir la trame verte et bleue, construire et préserver une métropole du bien être au service des habitants) ;
- Construire une métropole facilitatrice pour bien vivre au quotidien (développer un cadre de vie adapté aux attentes de chacun, dynamiser la production de logements performants et promouvoir la qualité d'habiter pour tous, répondre aux besoins de mobilité en créant les conditions du développement des pratiques durables)

Ces objectifs sont déclinés de façon opérationnelle à l'échelle de plusieurs OAP (orientation d'aménagement et de programmation) dédiées : à l'aménagement, à l'habitat, à la thématique « climat air énergie risques santé, aux transports, déplacements et stationnement, à la trame verte et bleue, etc .

Le site Tribonnerie 2 est classé au Plan Local d'Urbanisme en 2 zones :

- 12 ha en secteur AUDm, qui correspond à une zone d'extension urbaine mixte qui peut recevoir des activités compatibles avec un environnement urbain et incluant un parc paysager central de 3 ha. L'urbanisation de ces zones A.U.D. est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Une procédure d'ouverture à l'urbanisation du site Tribonnerie a été engagée dans le cadre du PLU 3 sur une partie de ce secteur, afin de permettre le développement d'un tissu résidentiel (intégration d'une OAP dans le PLU3 arrêté le 10 février 2023)
- 10 ha en secteur NL : Il s'agit d'une 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. Une procédure de modification de zonage NL vers N a été engagée dans le cadre du PLU 3, avec pour objectif de simplifier les zonages naturels.



Extrait du PLU sur le secteur de la Tribonnerie à Hem

#### b) Le SCOT

Le SCOT, approuvé en 2017, est pour sa part guidé par deux ambitions transversales : il s'agit à la fois de développer la métropole européenne et transfrontalière, la dynamiser et fluidifier l'accessibilité du territoire ; et de protéger, préserver et reconquérir le cadre de vie, l'environnement, les ressources et engager la transition énergétique.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) cherche donc à répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarité, en développant une offre résidentielle et adaptée ; à renforcer la qualité du cadre de vie et à viser l'excellence en matière environnementale, par exemple en affirmant le rôle de l'armature verte et bleue, et en garantissant un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique ; et à satisfaire les besoins de proximité des habitants, en particulier par la conception d'espaces publics de qualité porteurs du vivre ensemble.

Le SCOT appuie sa stratégie en termes de réduction de consommation de foncier agricole ou naturel par la mise au point du compte foncier, qui précise le nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation pour les 20 ans à venir, en extensions urbaines et en renouvellement urbain. Le site de la Tribonnerie 2 fait partie des sites répertoriés.

#### c) Le PLH

Le PLH décline à l'échelle des communes les objectifs de production de logements neufs et d'attribution de logements sociaux aux ménages prioritaires, pour favoriser l'équilibre de l'offre et du peuplement. Le PLH actuel est en cours de révision, un projet de PLH 2022-2028 a été adopté par le conseil de la MEL en février 2023. Le projet

Tribonnerie 2 est en adéquation avec ce projet de PLH et sa déclinaison sur le territoire roubaisien.

Ainsi, le diagnostic du territoire roubaisien met en avant :

- Une offre en logements abordables à renforcer pour réguler la forte tension locative sociale observée sur le territoire ;
- Un enjeu de développement des typologies familiales et notamment des T4 qui sont souhaités par un quart des demandeurs ;
- Un besoin de rééquilibrage de l'accueil des populations les plus fragiles ;
- Un enjeu de diversification des formes urbaines proposées pour améliorer l'attractivité des logements mis sur le marché et les contreparties à la densité.

Par ailleurs, la fiche communale de Hem relève deux enjeux pour l'habitat social :

- Un enjeu d'attractivité et de rééquilibrage de l'offre entre les quartiers ;
- Un besoin de priorisation des attributions aux ménages aux ressources intermédiaires et plus élevées dans les quartiers fragiles.

Le projet Tribonnerie 2 est également conforme au PLU en vigueur. L'OAP thématique du PLU2 indique qu'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) dont au moins 30% de logements très sociaux (PLAI) est recherché dans les opérations de plus de 17 logements situées hors QPV.

#### d) Le PDU

La Métropole Européenne de Lille a adopté son PDU en 2011. Il couvrait la période 2010-2020 mais est encore aujourd'hui en vigueur le temps que le Plan de Déplacements Métropolitain soit adopté.

Les grands objectifs du PDU reprennent les obligations fixées par la loi en les adaptant au contexte local de Lille Métropole :

- Une politique de déplacements qui contribue au dynamisme et au rayonnement métropolitain
- Un développement urbain équilibré
- Un droit à la mobilité pour tous
- Une accessibilité qui favorise les modes de déplacements les moins polluants
- Un espace public partagé et de qualité
- Des ambitions fortes pour l'environnement et la santé publique (Source : PDU de la MEL)

Pour répondre à ces objectifs, le PDU a mis en place 170 actions regroupées en 6 axes :

- Axe 1 : Ville intense et mobilité
- Axe 2 : Réseaux de transports collectifs
- Axe 3 : Partage de la rue et modes alternatifs

- Axe 4 : Transport de marchandises
- Axe 5 : Environnement, santé et sécurité des personnes
- Axe 6 : Mise en œuvre, suivi et évaluation

Ces grands objectifs doivent plus particulièrement se traduire au travers des grands projets d'aménagement, dont le projet de la Tribonnerie 2 à Hem : La MEL et la ville visent à la réalisation d'un quartier apaisé, dans lequel la voiture sera moins présente. Le réseau de voirie clairement hiérarchisé, complété par des cheminements dédiés aux piétons et cyclistes, favorisera et sécurisera la pratique des modes doux.

2 arrêts de bus se trouvent à proximité du site : l'arrêt Poste à environ 10 min à pied du cœur du site et l'arrêt Hempenpont à environ 7 min à pied.

L'aménagement des espaces publics sera précisé en phase réalisation. L'intégration, le confort, et la sécurité des cheminements piétons et cyclistes font partie des points d'attention systématiques de la MEL, qui les décline par exemple dans sa charte d'aménagement des espaces publics, actualisée en 2022.

#### e) Choix de la procédure de ZAC

Au regard de l'importance du périmètre d'étude et de la complexité de cette opération, notamment eu égard aux problématiques foncières, le recours à une procédure de ZAC se justifie pleinement. En effet, la ZAC :

- Facilite la problématique foncière (des découpages fonciers et des acquisitions foncières sont à mener, et une DUP sera nécessaire)
- Permet de maîtriser le projet urbain dans le temps, la ZAC continuant à produire ses effets pendant sa réalisation, jusqu'à sa clôture
- Permet donc une grande maîtrise de la qualité du fait de l'encadrement des constructions dans les CCCT

## 5. Régime financier de la ZAC

L'exonération de la taxe d'aménagement (TA) n'est pas automatique dans les ZAC. Selon l'article 318 H de l'annexe II du Code General des Impôts:

- "Dans les zones d'aménagement concerté, l'exonération prévue au 6° du I de l'article 1635 quater D du code général des impôts est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :
- (...)
- 2° Dans le cas de zones d'aménagement concerté autres que celles prévues au 1° :

- a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

Dans le cas du projet Tribonnerie 2, La totalité du coût des équipements publics de la ZAC est pris en charge par l'aménageur. Dans ce cas, il y a application du régime dérogatoire de la Taxe d'Aménagement.

## 6. Mode de réalisation de la ZAC

La réalisation de la ZAC sera concédée, le périmètre de concession est aujourd'hui à l'étude.

Le périmètre de la concession intégrera l'aménagement du périmètre de la ZAC mais également la zone N.