

REUNION DE RESTITUTION DU 6 JUILLET 2021

3^{ème} PHASE DE CONCERTATION DU 31 MARS AU 30 JUIN



SOMMAIRE

- 1) Rappel du contexte
- 2) Rappel des phases de la concertation
- 3) 3^{ème} phase de la concertation
- 4) Propositions: programmation et plan des invariants du projet
- 5) Et après ?

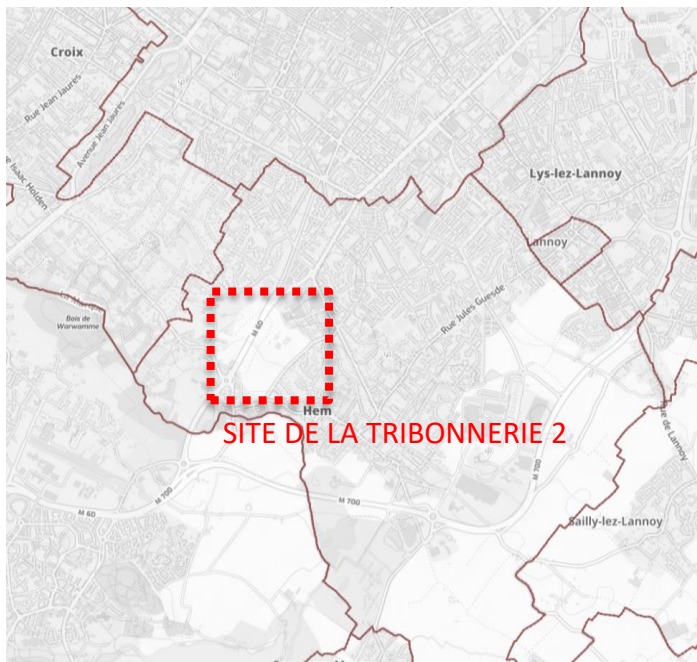
1



RAPPEL DU 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.

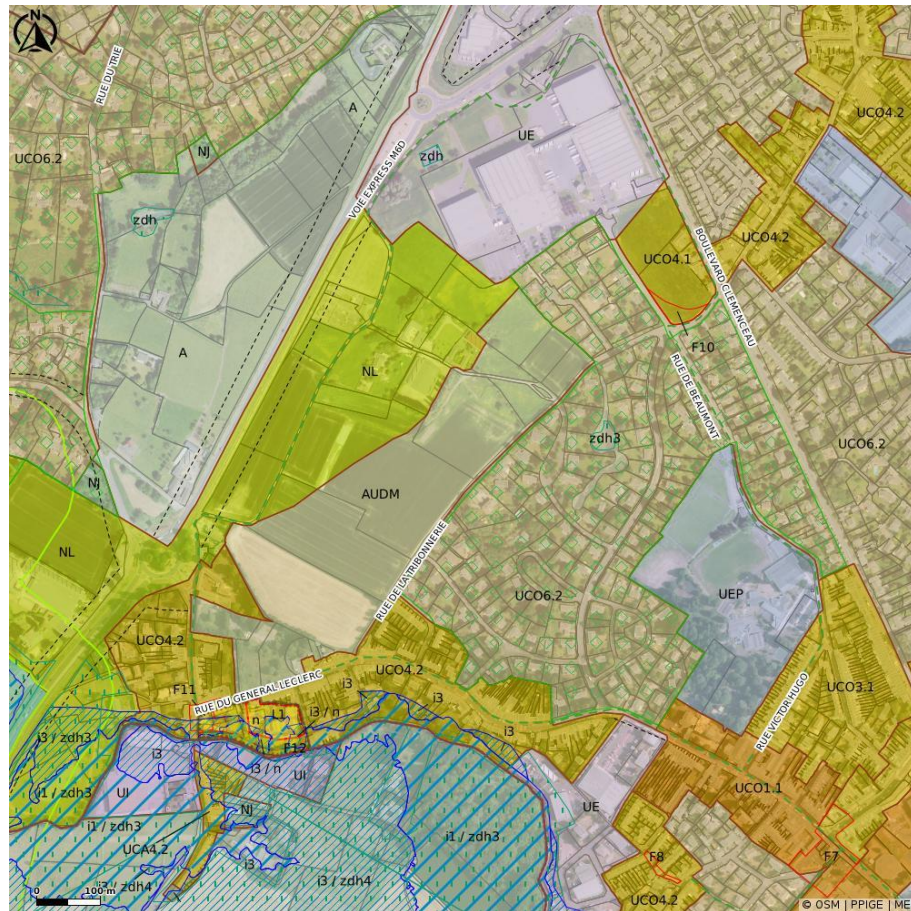


Ce site est à proximité du centre ville et à la croisée de différents quartiers : Beaumont, La Lionderie, Hempempont et la Tribonnerie 1

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.



LE SITE DE LA TRIBONNERIE 2 / OBJECTIFS D'AMENAGEMENT



- Offrir des typologies 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

**RAPPEL DES PHASES
PRECEDENTES DE
LA CONCERTATION**

RAPPEL DES PHASES PRECEDENTES 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

3



FOCUS SUR LA PHASE 3 DE LA CONCERTATION

Objectif de la 3^{ème} phase de concertation (délibération du Conseil Métropolitain n°21 C 0026 du 19 février 2021): 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.

FOCUS SUR LA PHASE 3 DE LA CONCERTATION / DISPOSITIFS DE COMMUNICATION

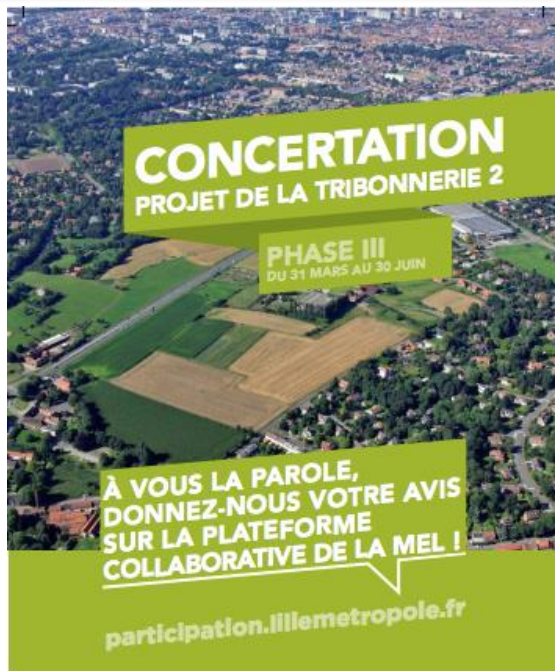
- Publication dans la Voix du Nord et Nord Eclair

- Réseaux sociaux de la Ville de HEM et de la MEL



FOCUS SUR LA PHASE 3 DE LA CONCERTATION / DISPOSITIFS DE COMMUNICATION

- Distribution d'un flyer



- Article dans Tout'HEM



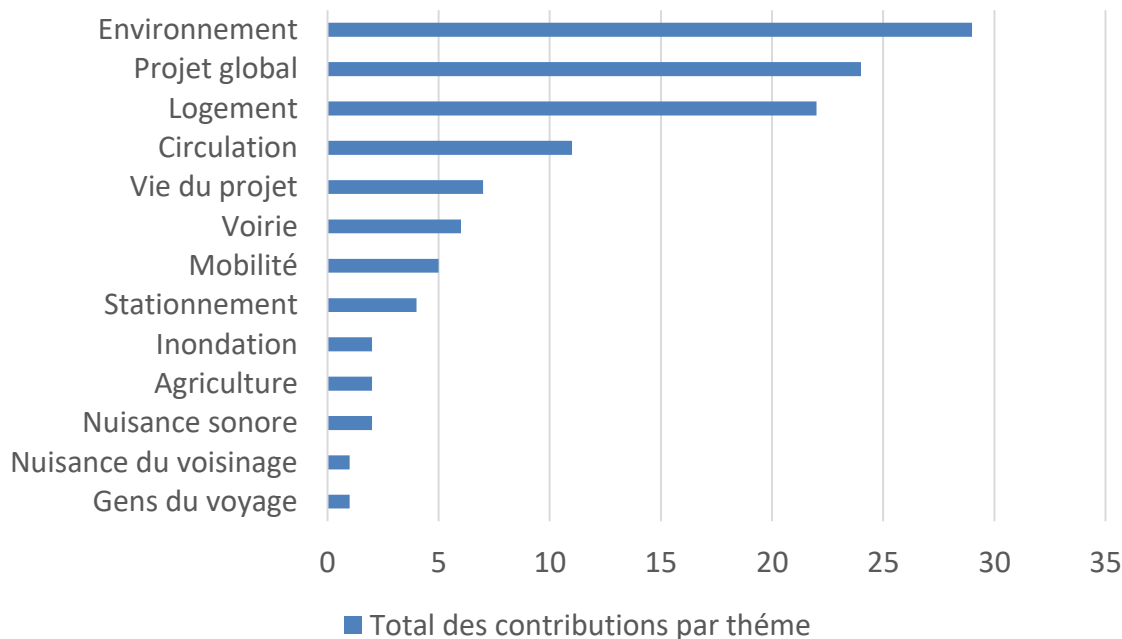
- Mise à disposition d'un dossier de présentation
- **31 mars 2021:** Réunion publique en distanciel sur Facebook et disponible en rediffusion
- **6, 7 et 8 avril de 9h à 13h:** permanences en mairie de Hem
- **24 avril 2021 :** atelier participatif en visioconférence
- Contributions libres sur la site de la participation citoyenne de la MEL
- Contributions sur le registre public papier disponible en mairie de Hem et à la MEL

13 THEMATIQUES PRINCIPALES

TOTAL : 122 contributions

N.B : cette synthèse ne fait pas état des propositions émises par le public. Une réponse y sera apportée dans le bilan de concertation mis en ligne fin 2021.

Principaux thèmes abordés lors de la phase 3



POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / ENVIRONNEMENT

- Le projet doit suivre les recommandations de la Convention Citoyenne sur le Climat
 - Le projet intégrera les obligations imposées par la Loi pour le Climat issues notamment des travaux de la Convention citoyenne pour le Climat.
- Le devenir des étangs de la Tribonnerie
 - L'alimentation des étangs de la Tribonnerie 1 sera maintenue et confortée dans le projet de la Tribonnerie 2.
- Questionnements sur la surface de la future forêt urbaine
 - La forêt urbaine sera incluse dans les 13 hectares d'espaces naturels.
- Préservation de la zone humide en bas du site
 - L'ensemble des zones humides du site, confirmées par l'étude environnementale en cours, sera préservé et même mis en valeur dans le projet paysager de la Tribonnerie 2.
- Devenir de l'écosystème des zones naturelles ou agricoles
 - Le projet de la Tribonnerie 2 s'attachera à développer la biodiversité du site et l'enrichir dans l'espace naturel du projet.
 - Les impacts seront étudiés dans le cadre de l'étude d'impact (en cours de réalisation) qui sera mise à disposition du public avant la fin d'année.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / ENVIRONNEMENT

- Impact du projet sur les espaces naturels
 - La majeure partie du site de la Tribonnerie 2 sera maintenue en zone naturelle. Plus de 13ha de nature seront conservés et valorisés dans le projet.
 - Les impacts seront étudiés dans le cadre de l'étude d'impact (en cours de réalisation) qui sera mise à disposition du public avant la fin d'année.
- Risques de pollution suite à l'augmentation du nombre de voitures engendrée par le projet
 - Des campagnes de mesure de la qualité de l'air et du bruit sont réalisées dans le cadre de l'étude d'impact et une modélisation de la pollution sera également faite dans ce cadre.
- Quid des corridors écologiques entre Tribonnerie 1 et Tribonnerie 2?
 - Le projet de la Tribonnerie 2 veillera à construire des continuités écologiques et paysagères entre les 2 quartiers ainsi qu'avec le reste de la ville.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / LOGEMENT

- Qui va s'installer dans ces nouveaux logements ?
 - Il y aura des logements pour tous ! La programmation proposée répondra aux demandes des jeunes ménages, des familles, des personnes âgées ou en situation de handicap etc...et pour tous les revenus en proposant du locatif social, de l'accession maitrisée et du libre.
- Interrogations sur la typologie et prix des logements ?
 - La programmation prévoit des maisons individuelles et du collectifs. Pour ces 2 typologies, il y aura une partie en locatif social, une partie en accession social et en libre. Le locatif social et l'accession maitrisée ont des prix et loyers qui sont encadrés et sous condition de revenu. Les logements libres seront au prix du marché qui sera en vigueur au moment de leur vente.
- Les logements seront-ils vendus en priorité aux hémois ?
 - Conformément à la loi, il ne pourra pas y avoir de fléchage spécifique pour les Hémois. Tout le monde pourra s'installer sur la Tribonnerie 2.
- Construction et pourcentage de logements sociaux ?
 - Les logements sociaux représenteront 30% de la programmation conformément au PLH métropolitain.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / LOGEMENT

- Y a-t-il un vrai besoin de logements à Hem ?
 - La demande en logements sur Hem est importante aussi bien dans le parc privé que dans le parc social. A titre d'exemple, le Système National d'Enregistrement des demandes de logement social enregistre fin 2020 : 2700 demandes sur Hem dont 1421 en 1^{er} et 2^{ème} choix. Parallèlement, le taux de logements vacants s'établit entre 2 et 3 %. Le projet prévoit une diversité de la typologie de logements qui, sans répondre à la totalité des demandes de logements sociaux, 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.
- Interrogations sur la densification que provoque le projet
 - Le projet prévoit la réalisation de 290 logements sur 9ha atteignant le seuil de 30 logements à l'hectare. Pour autant la variation des type de logements en collectifs et en individuels permettra d'avoir un quartier aéré et paysager et permettra d'agrandir la zone de parc au centre du projet. Le projet respectera une graduation de la densité vers le centre-ville.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / LOGEMENT

- Demande de possibilités d'une densification sur un autre secteur de Hem
 - Depuis les années 2000, la ville a traité l'ensemble de ses friches pour accueillir soit du logement, soit de l'activité économique. La dernière friche en cours de traitement : Okaidi-Dendievel rue Jules Guesde (projet NPRU Lionderie-3 Baudets). Parallèlement la ville a sanctuarisé ses 412 ha espaces agricoles et naturels sur les 965ha que représente le territoire communal.

- Le nombre de logements proposés est-il un invariant ?
 - Oui afin de respecter une densité raisonnable conforme au PLH métropolitain

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / PROJET GLOBAL

- Pourquoi un projet d'étalement urbain et non de renouvellement ?
→ Le renouvellement urbain a déjà été engagé dans les Hauts Champs-Longchamp, sur la Lionderie-3 Baudets. Il se poursuivra dans le cœur de ville (ateliers municipaux). L'ensemble des friches de la ville ont été également traitées.
- Questionnements sur la temporalité des travaux
→ Les travaux ne pourront commencer qu'après l'ensemble des procédures d'urbanisme et l'acquisition des terrains. Le planning prévisionnel ne prévoit pas un démarrage avant 2023 / 2024. Ces travaux seront phasés et étalés dans le temps. Les premiers logements sont prévus pour 2025.
- Impact sur le nombre d'habitants à Hem ?
→ L'objectif de la ville n'est pas d'atteindre les 20000 habitants mais de maintenir son niveau de population pour maintenir les services publics, les classes ouvertes dans les écoles, le dynamisme de la commune...
- Tribonnerie 2 s'inscrit-il dans le cadre des démarches éco-quartiers ?
→ Oui. Le projet de la Tribonnerie 2 souhaite s'inscrire dans une démarche d'écoconception.
- Consultation des Bâtiments de France ?
→ L'architecte des bâtiments de France sera consulté dans le cadre du dossier de ZAC et au stade des permis de construire du fait de la proximité de la chapelle Sainte-Thérèse qui est classé. Des échanges techniques ont déjà eu lieu en 2017 avec les services des bâtiments de France.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / PROJET GLOBAL

- Devenir du secteur Damart
→ Damart a vendu son terrain. Un projet de construction de logements mixtes (collectifs, individuels) est prévu. Aucun permis n'est actuellement déposé.
- L'urbanisation peut-elle être encore remise en question ?
→ Une enquête publique dans le cadre de la révision générale du PLU arbitrera sur l'urbanisation du secteur.
- Quels sont les équipements prévus dans le projet (béguinage, crèche, commerces...) ?
→ Il y aura quelques commerces et services en RDC des immeubles collectifs en lien avec le site « Par ci, Par là ».

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / CIRCULATION

- Impact négatif de la hausse du nombre de véhicules potentielle sur la circulation rue du Général Lerclerc et de la Tribonnerie.
- Des modélisations sont en cours dans le cadre de l'étude d'impact et l'ensemble des impacts sur la circulation sera étudié. L'étude d'impact sera mise à disposition du public en fin d'année.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / VIE DU PROJET

- Pourquoi concerter à nouveau après l'avis défavorable de la commission d'enquête PLU2 ?

Pour rappel : Réserve 7

« Le projet de l'OAP La Tribonnerie situé sur le site d'une ancienne ferme, prévoit de déclassifier, même faiblement, des terrains NPI ou NP ou ZH, classés en "zone naturelle inondable" ou en zone NP récréative et de loisirs, selon le PLU actuel, et donc d'urbaniser environ 1 ha 50 de terre agricole. Il y a lieu ici de rappeler les orientations du SCoT : « Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels ». La commission reconnaît donc le bien fondé des observations, et donne un avis défavorable au déclassement des parcelles NPI, NP ou ZH, pour passer en zone U. La commission donne également un avis défavorable à l'OAP LA TRIBONNERIE telle qu'elle est située dans le livre des OAP : le zonage NL a été considérablement réduit dans le projet. Par cette réserve, la commission demande que le zonage NL ne soit NI supprimé NI réduit et de ramener le projet à la zone AUCM uniquement .»

La réserve de la CE ne remet pas en cause l'opportunité du projet mais sa traduction dans le PLU 2.

Il y a des confusions dans l'avis émis notamment lorsque la réserve indique que le zonage NL était réduit dans le projet initial ce qui n'était pas le cas.

Toutefois, le projet nécessite des adaptations afin de tenir compte de ces remarques en précisant clairement notamment les limites de la zone naturelle et la zone urbanisée, de réduire la consommation foncière, de mettre en avant les enjeux environnementaux, et de mieux intégrer les risques d' inondation.

Le projet de la Tribonnerie 2 étant revu (baisse de la surface urbanisée à 9h, augmentation de la taille de la zone naturelle, développement d'une forêt urbaine, meilleure utilisation de la consommation foncière en revoyant la densité afin d'être conforme au PLU/PLH), le lancement d'une nouvelle phase de concertation était donc nécessaire et indispensable.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / VIE DU PROJET

- Questionnements sur le format et le fondement de la concertation (réunions dématérialisées et temporalité)
 - Les modalités de la concertation ont été définies afin d'utiliser l'ensemble des médias pour toucher le plus de citoyens et au regard des possibilités lors de la crise sanitaire.
- Quelles sont les prochaines étapes en matière de participation du public ?
 - Les prochaines étapes seront la mise à disposition de l'étude d'impact au public et l'enquête publique du PLU2.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / VOIRIE

- La rue du Général Leclerc va-t-elle être aménagée ?
→ La rue pourra être réaménagée au droit des carrefours en lien avec le projet. Parallèlement, la ville va solliciter la MEL dans le cadre de l'entretien courant des voiries (PPI) pour rénover la rue dans son ensemble.
- La rue de la Tribonnerie va-t-elle être élargie afin de créer une piste cyclable ?
→ La rue de la Tribonnerie sera totalement repensée et réaménagée, une piste cyclable sera prévue sur la rue et dans le futur quartier.
- Devenir de la voie M6D
→ La ville demande à la MEL de déclasser cette voie classée « express » pour la transformer en boulevard urbain et diminuer ainsi les voies de circulation, intégrer une voie bus et des pistes cyclables dans le prolongement de l'avenue De Gaulle.
- Devenir de la « boucle de la Tribonnerie »
→ La boucle de la Tribonnerie sera maintenue et enrichie dans le cadre du réaménagement de l'espace de nature du projet.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / STATIONNEMENT

- Un parking mutualisé est-il prévu ?
 - Un parking en surface pourra être prévu pour mutualiser les places visiteurs du quartiers et les besoins en stationnements des activités (chapelle Ste Thérèse, restaurants...).
- Nombre de places de parking
 - Les besoins en stationnement des logements seront prévus à la parcelle et dans les parkings des collectifs. Des places visiteurs seront également prévues sur l'espace public mais sous forme de petites poches laissant plutôt la part belle aux aménagements paysagers.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / MOBILITE

- Manque de transports en commun en direction de Lille et Villeneuve-d'Ascq.
 - La ville a demandé dans le cadre du Schéma Directeur d'Infrastructures de Transport l'arrivée du tramway jusqu'au centre ville. La liaison vers Villeneuve d'Ascq est prévue via une ligne à haut niveau de service et une ligne express.
- Implantation de stations V'lille ?
 - Il n'est pas prévu d'implanter des stations V' Lille au sein de la Tribonnerie 2. Néanmoins, la ville maintient sa demande de stations V'Lille dans le cadre du redéploiement que prévoit la MEL notamment en lien avec les nouvelles infrastructures de transports prévues dans son Schéma Directeur.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / INONDATION

- Problème d'inondation rue du Général Leclerc.
- Les problèmes d'inondation sur la rue du Général Leclerc sont dûs au ruissellement des eaux des champs lors des fortes pluies . Le projet de la Tribonnerie 2 prévoira l'infiltration à la parcelle et le tamponnement des eaux pluviales de l'ensemble des espaces publics et permettra d'éviter les inondations sur le bas du site.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / NUISANCES SONORES

- Problématique du bruit sur l'avenue de l'Europe.
- Une butte anti bruit doublée par une forêt urbaine permettra de réduire l'impact des nuisances sonores provenant de l'avenue de l'Europe.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / NUISANCES DU VOISINAGE

- Impact des nouvelles constructions sur les habitations existantes.
→ Les nouvelles constructions du projet prendront en compte les voisinages notamment avec le lotissement des hauts de la Tribonnerie ainsi que les habitations en bas du site près de la rue de Général Leclerc.

POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / GENS DU VOYAGE

- Une aire d'accueil est-elle prévue sur le secteur ?
→ Il n'y a pas d'aire d'accueil des gens du voyage prévue sur le site de la Tribonnerie 2

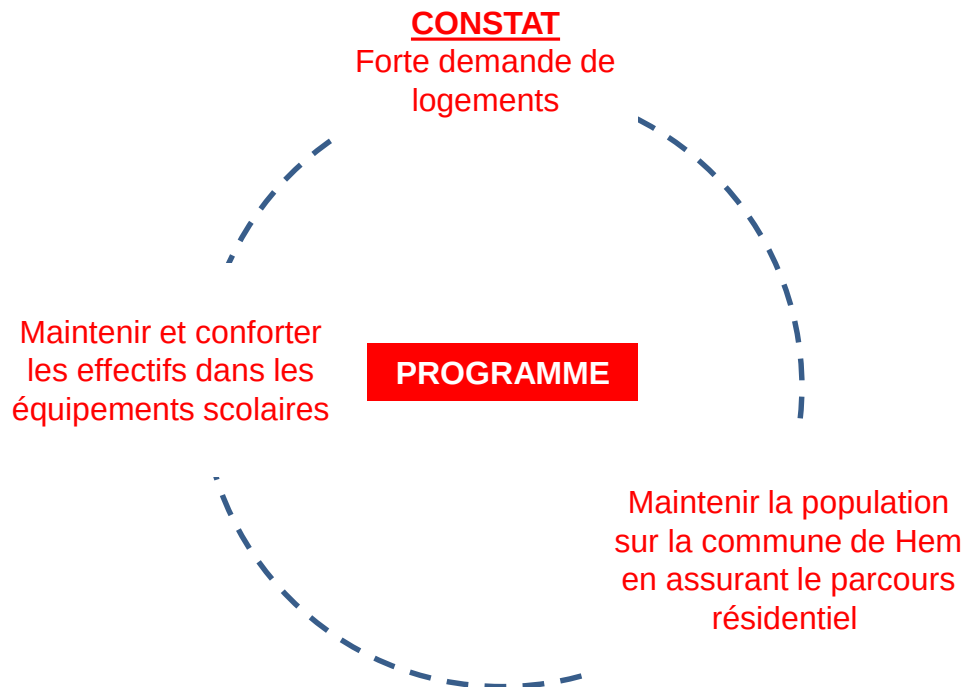
POINTS DE DEBAT PAR THEMATIQUE / AGRICULTURE

- Problématique de la ville nourricière. Quels usages agricoles peuvent être maintenus ?
- L'idée est de développer la ville nourricière à travers la mise en place par exemple d'un verger, de ruches, l'extension des jardins familiaux etc...

3

**PROPOSITIONS:
PROGRAMMATION
ET PLAN DES
INVARIANTS DU
PROJET**

PROJET D'AMENAGEMENT / INVARIANTS ET EVOLUTIONS ENVISAGEES



Les invariants:

- ✓ Développer une offre de logements (entre 250 et 300 logements) répondant aux besoins 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

PROJET D'AMENAGEMENT / PROGRAMMATION ENVISAGEES

surface urbanisée

9ha

programmation		ratio	observations
privé		50%	une partie se fera en lot libre (environ 39 lots à définir)
accession sociale		20%	
locatif social (PLAI/PLUS)		30%	
TOTAUX	290	100%	

Typologie de logements	ratio	observations
logements collectifs	49%	R+3
logements individuels	51%	

- © OSM | PPIGE | MEL



Type fermes urbaines



Type maisons individuelles



Type maisons mitoyennes

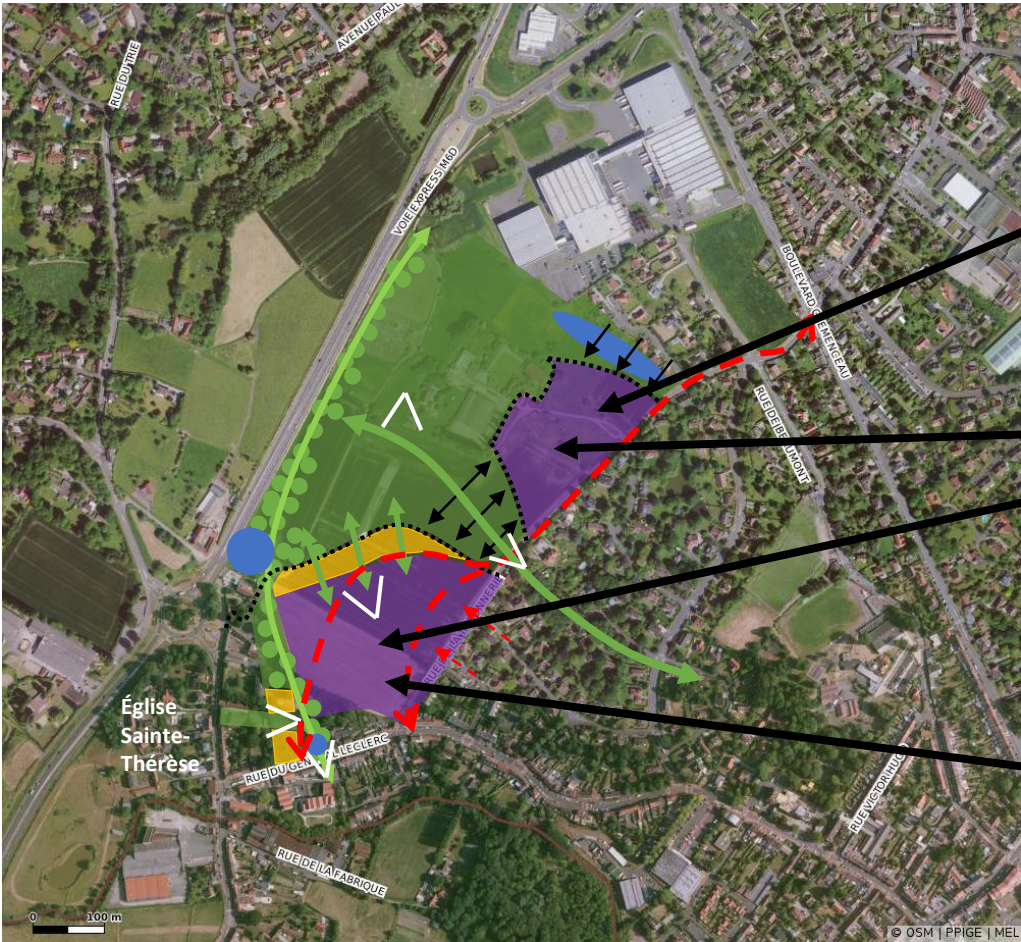
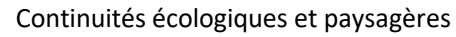
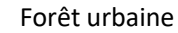
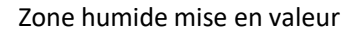
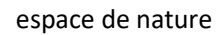


Figure 1

Collectifs (R+3)





4



ET APRES ?

ET APRES ?

En ce qui concerne la phase 3 de la concertation:

- Le bilan de cette concertation sera tiré au conseil métropolitain de décembre 2021
- Ce bilan reprendra l'intégralité des questions/observations/propositions issues de la concertation.
- La MEL répondra à l'intégralité des questions et justifiera les choix retenus
- Le bilan de cette concertation sera disponible sur la plateforme citoyenne de la MEL d'ici la fin 2021 sur le lien suivant :

<https://participation.lillemetropole.fr/processes/concertationhemtribonnerie2>

Pour la poursuite du projet:

- Le travail de définition du projet continue
- L'étude d'impact sera mise à disposition du public fin 2021
- Une enquête publique sera menée dans le cadre de la révision générale du PLU2



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE