

**empreinte**  
bureau de paysages

PAYSAGE - MANDATAIRE

**D &**  
DEVILLERS & ASSOCIÉS

URBANISME - COTRAITANT

ville  
renouvelée

**MEL**  
MÉTROPOLÉ  
EUROPÉENNE DE LILLE



## ÉTUDE DE LA DENSITÉ

ACCORD-CADRE DE MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE

MISSION URBANISTE EN CHEF

SEM VILLE RENOUVÉÉE

NPNRU NOUVEAU MONS

MONS-EN-BAROEUL

13 MARS 2024



## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	4
<b>MESURER LA DENSITÉ</b>	6
<b>1 LES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET</b>	11
I. ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	12
II. LES GRANDS OBJECTIFS URBAINS	14
<b>2 LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE</b>	17
I. LA DENSITÉ DANS LE SCOT	18
II. LA DENSITÉ DANS LE PLH	22
III. LA DENSITÉ DANS LE PLU	24
<b>3 LA DENSITÉ À L'ÉCHELLE DE LA VILLE</b>	27
I. HISTOIRE : DENSITÉ ET DÉCROISSANCE	28
II. EMPRISE BÂTIE ET HAUTEUR : LA PERCEPTION DE LA DENSITÉ	34
III. TISSUS URBAINS ET DENSITÉS	40
<b>4 LA DENSITÉ À L'ÉCHELLE DU PROJET</b>	45
I. PÉRIMÈTRE DU PROJET	46
II. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DU NOUVEAU MONS	48
<b>5 LA DENSITÉ DES SECTEURS D'INTERVENTION</b>	57
I. SECTEUR DE LA BOURGOGNE ET DES PLAINES DU FORT	58
II. SECTEUR DES EQUIPEMENTS	62
III. SECTEUR COTY / PAPIN	64
IV. SECTEUR DES ARRIÈRES DE L'EUROPE	66
<b>CONCLUSION : LA DENSITÉ À L'ÉCHELLE DE LA ZAC</b>	71
<b>TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA DENSITÉ</b>	78

# PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'élaboration de l'étude d'impact de la ZAC du Nouveau Mons, la SEM Ville Renouvelée a sollicité le groupement de maîtrise d'oeuvre urbaine du projet pour réaliser la présente étude de densité qui vient alimenter et compléter l'étude d'impact.

À travers ce document, l'agence Empreinte et l'agence D&A mettent en avant le projet de renouvellement urbain du Nouveau Mons sous le prisme de la densité.

La loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) du 21 juillet 2023 pose le sujet du sol et de sa valeur comme ressource.

Lutter contre l'artificialisation des sols ne signifie pas l'arrêt de la construction lorsqu'elle est justifiée par des besoins de logements. Il est en revanche primordial de concevoir de nouveaux modèles d'aménagement durable qui conjuguent sobriété et qualité urbaine. Notre volonté première est de penser la ville de demain comme désirable, intégrant dans sa conception et son exécution la protection et la valorisation des ressources, les sols notamment.

La densité est le principal levier en matière d'optimisation des espaces bâtis. Elle permet de construire plus de logements sur une surface moins importante. L'optimisation de la densité permet également de limiter les temps de déplacements et de renforcer l'accessibilité aux services, aux commerces et à l'emploi.

À travers la densité, plusieurs objectifs peuvent être portés dans le cas du projet du Nouveau Mons :

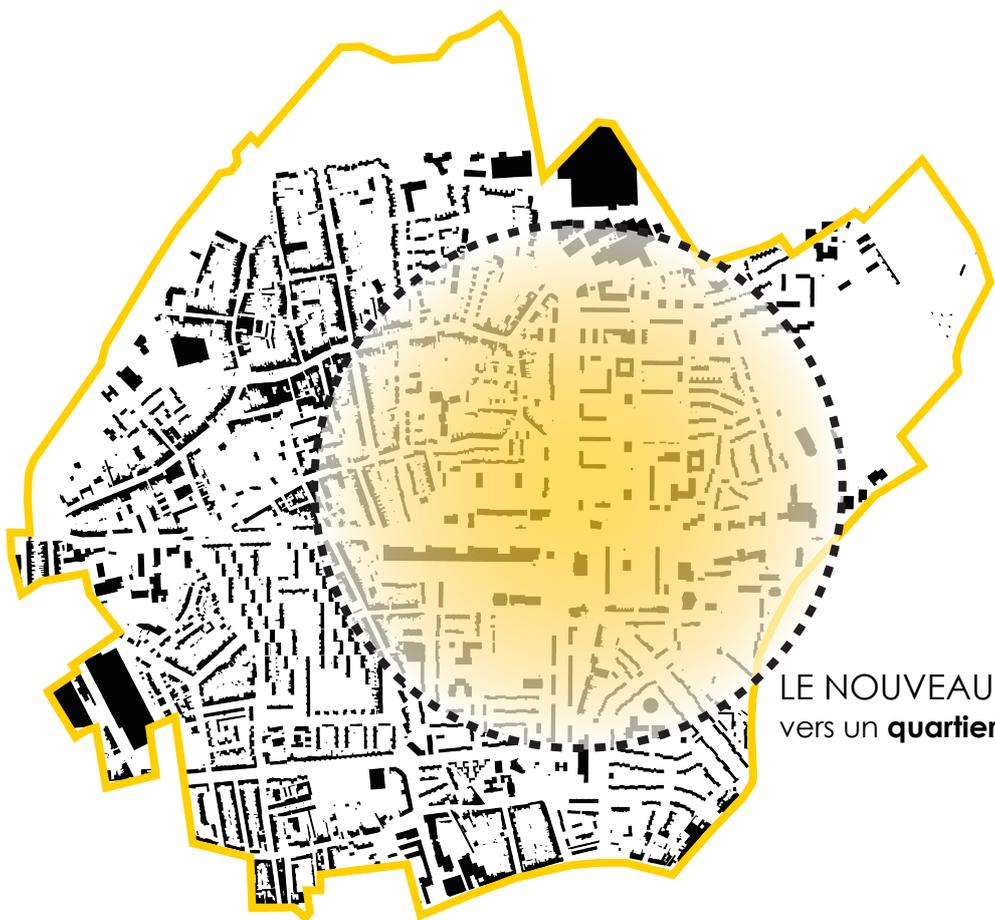
- valoriser le renouvellement urbain (création de logements sur terrain déjà urbanisé)
- mieux utiliser l'existant (logements vacants, valorisation et optimisation grâce à la réhabilitation)
- augmenter la densité des nouvelles opérations.

Cette étude a pour objectif de mettre en avant et analyser le projet de renouvellement du Nouveau Mons à travers sa densité.

Après avoir rappelé les grandes orientations des documents-cadres réglementaires (SCOT, PLH et PLU), une première analyse de la densité sera faite à l'échelle de la ville de Mons-en-Baroeul. Cette première échelle est importante afin de mettre en avant les enjeux du projet.

La densité sera ensuite étudiée à l'échelle de la ZAC, avec un regard sur les espaces publics projetés et leur gain de qualité paysagère, les réhabilitations, les équipements et la hauteur des bâtiments.

Un zoom sera par la suite effectué afin d'analyser les différents lots de diversification et leur densité, avant de les intégrer dans une analyse de la densité à l'échelle de la ZAC.



LE NOUVEAU MONS  
vers un **quartier désirable**

# MESURER LA DENSITÉ

## LES INDICATEURS DE LA DENSITÉ

La densité est un sujet central dans les projets urbains d'aujourd'hui. Elle reste néanmoins une notion complexe à identifier, quantifier et analyser. Il est important avant de développer ce rapport de définir les différents indicateurs mis en place afin d'établir cette étude sur la densité du projet du Nouveau Mons. La densité met en avant un rapport entre une donnée et une surface. Elle peut donc identifier plusieurs indicateurs en rapport à différentes échelles d'analyse.

Afin d'exposer au mieux notre analyse sur la densité du Nouveau Mons, qu'elle soit existante ou projetée, nous proposons au cours de cette étude de se baser sur cinq outils afin de mesurer la densité et d'en extraire les conclusions urbaines et paysagères qu'elles indiquent.



### La densité bâtie

*Formule : SHOB / surface parcelle*

La densité bâtie est le rapport entre le volume bâti et la surface d'un lot. Avec une prise en compte à la fois de l'emprise au sol et de la hauteur moyenne, elle permet de traduire la perception de la densité d'une opération.

Elle sera analysée à l'échelle des lots en écartant les espaces publics afin d'en extraire une densité nette.



### La densité résidentielle

*Formule : nombre de logements / surface (ha)*

La densité résidentielle mesure le rapport entre le nombre de logements et une surface (exprimée en hectare). Elle est souvent utilisée dans les documents d'urbanisme, mais ne permet pas de prendre en compte les typologies de logements.

Elle sera analysée à l'échelle des lots afin de comprendre les différentes densités des opérations à travers leur nombre de logements.

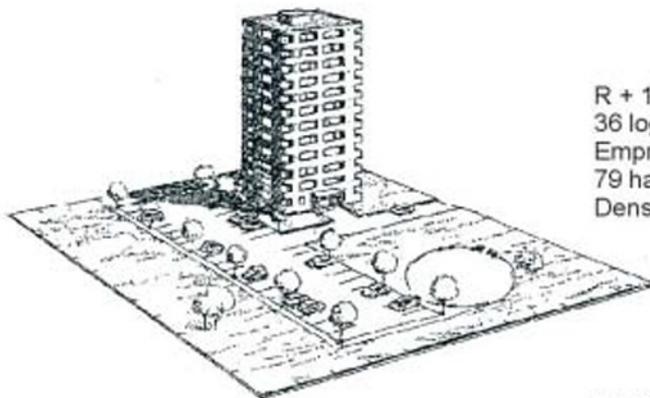


### La densité de population

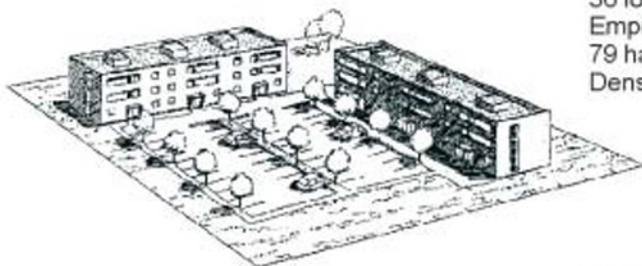
*Formule : nombre d'habitants / surface (ha)*

La densité de population est établie grâce aux données de l'INSEE et correspond au nombre d'habitants par hectare. Elle est intéressante à utiliser notamment dans les comparaisons historiques.

Elle sera analysée à l'échelle de la ville de Mons-en-Baroeul afin de comprendre l'évolution et les enjeux de la densité à l'échelle de la ville.



R + 11  
 36 logements de 70 m<sup>2</sup>  
 Emprise au sol du bâti = 10 %  
 79 habitants  
 Densité de 157 habitants / ha.



R + 2  
 36 logements de 70 m<sup>2</sup>  
 Emprise au sol du bâti = 17 %  
 79 habitants  
 Densité de 157 habitants / ha.



R + combles  
 24 logements de 105 m<sup>2</sup>  
 Emprise au sol du bâti = 33 %  
 67 habitants  
 Densité de 133 habitants / ha.

*Vincent Fouchier - Les densités urbaines et le développement durable, SGVN, 1997*

# MESURER LA DENSITÉ



## Le coefficient d'emprise au sol

*Formule : surface emprise au sol / surface parcelle*

Le coefficient d'emprise au sol est un indicateur usuel de l'occupation d'un lot. Il permet de mesurer la proportion d'espace bâti sur une parcelle et correspond à la projection verticale du volume de la construction. Il permet de faire la distinction entre le « plein » (le bâti) et le « vide » (les espaces extérieurs) d'un lot. Il est utilisé couramment dans les documents d'urbanisme, notamment dans les PLU.

Il sera analysé à l'échelle des lots afin de comprendre les différences entre l'état existant et l'état projeté.



## L'indicateur de densité végétale

*Formule à l'échelle du lot : surface végétale / surface parcelle*

À l'inverse du coefficient d'emprise au sol qui calcule le « plein », l'indicateur de densité végétale permet d'évaluer et de qualifier le « vide » d'une opération. Il constitue un indicateur focalisé sur la qualité paysagère d'un projet. Cette prise en compte du végétal dans l'analyse de la densité est fondamentale pour évaluer la perception d'une opération.

Dans le cadre de cette étude, nous proposons de développer un indicateur « sur mesure », en lien avec les données actuelles d'avancement du projet des espaces publics et des lots privés de diversifications.

Il sera analysé à l'échelle des espaces publics de la ZAC, avec un rapport entre la strate arborée existante et projetée.

Il sera également analysé à l'échelle des lots, avec un rapport entre le sol végétal et la parcelle et le nombre de logements.

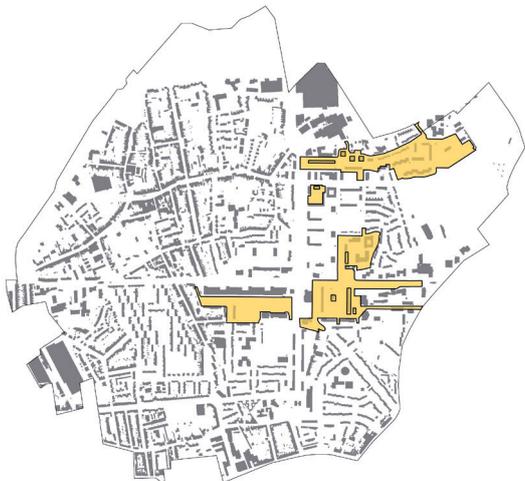
## QUEL(S) PÉRIMÈTRE(S) DE RÉFÉRENCE ?



Pour exprimer ces différents outils de mesure de la densité, plusieurs échelles et périmètres de références sont pris en compte dans cette étude :

L'échelle de la ville, avec le périmètre administratif de la ville de Mons-en-Baroeul

Ce périmètre permettra d'identifier les données de densité à l'échelle large de la ville afin de comprendre les enjeux du projet de Renouvellement urbain du Nouveau Mons.



L'échelle du Nouveau Mons, avec le périmètre de la ZAC

Ce périmètre permettra de comparer les différents indicateurs entre l'état existant et l'état projeté afin de mettre en avant les impacts concernant la densité du projet



L'échelle des opérations privées de la ZAC, avec les périmètres des différents lots

Ce périmètre permettra de comparer les différents indicateurs entre l'état existant et l'état projeté afin de mettre en avant les impacts concernant la densité du projet à l'échelle des opérations, mais aussi à l'échelle globale du projet de Renouvellement urbain.

# 1



# LES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET

# I. ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

## RAPPEL ANRU

Les orientations stratégiques du projet sont les suivantes :

- Apporter une offre nouvelle et diversifiée de logements pour tous, organiser les parcours résidentiels, infléchir l'image de la ville et inverser le déclin démographique, tout en veillant sur les grandes copropriétés
- Poursuivre les interventions sur le patrimoine social existant,
- Contribuer à créer les conditions d'une réelle mixité fonctionnelle,
- Conforter l'esplanade de l'Europe en tant que lieu central, d'animation et de développement économique
- Agir sur les équipements publics. Le diagnostic a fait apparaître un niveau d'équipements satisfaisant. La principale carence identifiée concerne la petite enfance et des améliorations peuvent être apportées en termes de rationalisation et modernisation de l'offre scolaire et périscolaire et de distribution spatiale de l'offre en sports, détente et loisirs.
- Porter une approche durable et qualitative de la ville sous toutes ses composantes : habitat, espaces publics, résidentialisations, performance énergétique des logements et des équipements publics.

### Paysage et écologie

- Parcs à créer ou existants à reconfigurer dans son emprise et ses usages
- Parcs et jardins potagers à mettre en réseaux
- Continuités écologiques et paysagères à créer ou conforter
- Continuités écologiques et paysagères à préserver
- Le fort, espace ressource écologique et paysager
- Jardin de poche à conserver
- Jardin de poche à créer

#### => Actions

- PE1 S'appuyer sur le Fort comme espace ressource
- PE2 Déloger le mail Albert Sarrahn sur les rues du Beurn et Auvengne
- PE3 Diffuser les continuités de la strate arborée du fort
- PE4 Valoriser le paysage de la rue Charles de Gaulle
- PE5 Prolonger les continuités plantées Nord-sud au travers du Vieux-Mons
- PE6 Maintenir les continuités plantées de l'avenue Adenauer à l'avenue des Acacias
- PE7 Installer un mail planté structurant entre le collège et les équipements sportifs
- PE8 Requalifier un large mail planté sur la façade ensoleillée des tours Europe
- PE9 Requalifier les continuités plantées orientées vers le sud de la commune
- PE10 Reconfigurer l'emprise, les accès et les usages du parc de la Solitude
- PE11 Requalifier le socle des tours Anémone et prolonger la trame végétale du mail Carrel vers l'Allermes et le boulevard Général Lucière
- PE12 Reconfigurer l'emprise du parc des Acacias

### Mobilité et espaces publics

- Liaisons à créer ou conforter - Mode doux
- Liaison tout mode
- Métro
- Bus
- Nouveaux carrefours
- Axes structurants déjà requalifiés
- Axes structurants à requalifier
- Désenclavement du fort
- Métro aérien
- Restructuration urbaine du boulevard de l'Europe

#### => Actions

- MEP1 Requalifier pôle multimodal de la station de Métro Fort de Mons et plus largement l'entrée de ville
- MEP2 Requalifier l'avenue Adenauer
- MEP3 Requalifier un cheminement piétonnier cohérent et continu entre le collège et les nouveaux équipements sportifs
- MEP4 Requalifier une promenade piétonne plantée sur la façade ensoleillée des tours Europe
- MEP5 Désenclaver le parc des Acacias et relier les quartiers des Safts aux quartiers environnants
- MEP6 Désenclavement viaire du quartier de la Solitude
- MEP7 Requalifier l'avenue René Coty
- MEP8 Désenclavement viaire du quartier de la Renaissance
- MEP9 Requalifier les avenues des Acacias et Emile Zola
- MEP10 Requalifier la rue Charles de Gaulle
- MEP11 Créer une connexion piétonne après la reconstruction du bâtiment Le Gallion
- MEP12 Créer des connexions piétonnes au travers des grands lots d'habitation du Vieux-Mons
- MEP13 Déloger le mail A. Sarrahn au sud des bâtiments
- MEP14 Créer des connexions viaires transversales
- MEP15 Créer une voie nouvelle reliant Moss-en-Barcou à Villeneuve d'Ascq, ouvrant sur le boulevard de l'Ouest
- MEP16 Ouvrir un cheminement vers la station de métro Les Prés
- MEP17 Ouverture de l'école sur les plaines du Fort
- MEP18 Connexion sur le parvis du Fort à créer

### Économie

- Densification, remodelage, mutation
- Nouveaux fronts urbains
- Alignements en rec-de-chaussée

#### => Actions

- E1 Création d'un pôle ESS / Tiers-Lieu au cœur de la commune
  - Bureaux ESS > I1.a
  - Espace de coworking > I1.b
  - Brasserie / Living-club > I1.d
- E2 Consolidation d'un pôle HORECA sur le Fort de Mons
  - Restaurant > II.2.b
  - Hôtel 50 ch > II.2.a

- Commerces
  - Zone commerciale
  - RDC
- Bureaux privés/publics
  - Parc d'activités tertiaires
  - RDC
- Industrie et artisanat
  - Parc d'activités
  - RDC
- Équipements hôteliers

### Patrimoine social

- Copropriété
- Villogis
- Logis métropole
- Partenaires
- Reconstructions lourdes hors démolition
- Reconstructions lourdes et/ou démolition

- E3 Création d'un pôle de commerces et services de quartier pour accompagner les nouveaux programmes de logements
  - Epicerie > II.1.a
  - Pharmacie > II.1.b
  - Bar/restaurant > II.1.c
  - Boutique > II.1.d
- E4 Installation d'une ferme professionnelle maraichère bio-intensive > II.3.a
- E5 Création d'un pôle d'aires au droit de la station de métro Fort de Mons
  - Bureaux > II.1.a
  - Ecole d'ens. sup. > III.1.b
- E6 Création d'une cité artisanale
  - Locaux d'activités art. > I.1.a
- E7 Consolidation du RDC Europe sur activités commerciales et de services

#### => Actions

- PS1 S'appuyer sur la rénovation lourde Bourgoigne pour clarifier le statut des espaces
- PS2 Créer un front de parc plein SUD / retourner l'immeuble Béarn sur le parc / apaiser le carrefour sur le boulevard de l'Ouest / Opération de reconstruction
- PS3 Réhabilitation de la barre de logement Barry 1
- PS4 Démolition de la barre de logement Barry 2 / Opération de reconstruction
- PS5 Résidentialisation à l'échelle de l'Ilot Sangnier
- PS6 Restructuration lourde de l'Ilot Coty-Papin / apporter de la mixité typomorphologique à l'Ilot
- PS7 Étudier la liaison entre le Boulevard Gayet et la rue du 8 Mai 1945
- PS8 Poursuivre la réhabilitation des tours Europe / mesurer l'impact du stationnement résidentiel pour libérer la dalle / augmenter la porosité sous dalle en créant des passages
- PS9 Réhabilitation des tours America / investir la dalle
- PS10 Réhabilitation de la résidence Langueod/Pitane
- PS11

### Patrimoine public

- Enseignement primaire
- Petite enfance
- Enseignement secondaire
- Équipement sportif
- Équipement culturel et touristique

#### => Actions

- EO1 Création d'un Tiers Lieu
  - Hackerspace, Recyclaria, Fab Lab
  - Résidence artistique Arts Urbains / CT
  - Maison associations + EPHE / MT
- EO2 Restructuration écoles Lamartine et Provinces en un GS optimisé de 14 classes > V.1.a / CT
- EO3 Restructuration écoles CDG et Montagne en un GS optimisé de 14 classes > V.2.a / CT
- EO4 Déplacement / création d'un espace jeu / détente > V1.1.a / CT
- EO5 Transformation / création d'un espace jeu / détente > V1.1.a / CT
- EO6 Installation d'une crèche de 30/35 berceaux au RDC d'Europe > I.2.f / CT
- EO7 Optimisation école maternelle La Paix > V1.3.a / MT
- EO8 Création d'un skatepark > I.2.e / MT
- EO9 Création d'1 parcours sportif > II.4.a / MT
- EO10 Déplacement Maison des assos. et installation d'une école d'enseignement sup. / LT
- EO11 Restructuration école concordie et renaissance / MT



## II. LES GRANDS OBJECTIFS URBAINS

### RAPPEL ANRU (OBJECTIFS INITIAUX)

Les orientations stratégiques sont déclinées en quatre objectifs urbains :

- 1 Mener un programme ambitieux de réhabilitation des logements sociaux**, en mettant l'accent sur la performance énergétique. Le programme de réhabilitation est ambitieux :
  - par son ampleur, puisqu'il concernera tous les immeubles du secteur, soit près de 585 logements, pour ne plus subir l'effet de déclassement observé suite au PRU ;
  - par le niveau de travaux attendus : poursuite de la démarche d'écoquartier, la Ville et les bailleurs partagent l'objectif du niveau BBC 2009 à atteindre, le considérant comme un seuil minimum.
- 2 Poursuivre la rénovation du quartier, de sa trame viaire et des espaces publics dans la démarche de ville durable**
  - Achèvement du maillage viaire est-ouest et nord-sud, avec une nouvelle hiérarchisation des voies sur certains secteurs.
  - Requalification des espaces publics et privés dans une démarche de qualité paysagère avec notamment une rationalisation du stationnement sur plusieurs secteurs.
  - Démolition partielle de deux immeubles locatifs sociaux, dont les caractéristiques patrimoniales, techniques et de peuplement des immeubles ne justifiaient pas une démolition totale.
- 3 Libérer du foncier par des déconstructions lorsque cela est nécessaire pour permettre la construction de logements privés**
  - Trois immeubles locatifs sociaux et une batterie de garages seront démolis afin de permettre la constitution d'emprises foncières de taille suffisante et attractive pour la construction de logements neufs. Les immeubles concernés présentaient des caractéristiques techniques et de peuplement justifiant leur démolition. Le potentiel de diversification est de 394 logements (nombre en cours d'ajustement en lien avec la mission urbaniste en chef), dont 40 logements sociaux (hors QPV). La stratégie sera affinée dans le cadre de la réalisation de la mission d'urbaniste-conseil.
- 4 Améliorer la diversification fonctionnelle en soutenant le commerce de centralité et l'implantation d'activités tertiaires ainsi qu'en maintenant/créant des équipements publics**
  - Soutien à l'activité commerciale de la galerie «Europe».
  - Création de plus 4 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité économique au sein de la centralité (îlot Coty-Papin).
  - Création et/ou réhabilitation de 5 équipements, avec un axe fort autour de la petite enfance.



2



# LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

# I. LA DENSITÉ DANS LE SCOT

## DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE

### Les grandes orientations du SCOT

Adopté à l'unanimité le 10 février 2017, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Lille Métropole présente les grandes orientations stratégiques en matière d'aménagement et de développement du territoire métropolitain d'ici 2035.

Ce document de planification à long terme concerne 1,26 million d'habitants répartis dans 133 communes de deux intercommunalités membres : la Métropole Européenne de Lille (MEL) et la Communauté de communes Pévèle Carembault (CCPC).

Le SCOT encadre les Plans locaux d'urbanisme (PLU) du territoire, et d'autres plans d'actions et de schémas comme les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), ou les Plans de mobilité (PDM, anciennement Plan de déplacements urbains - PDU).

Les grands objectifs chiffrés sont les suivants :

- 110 000 habitants de plus
- 130 000 logements neufs

- 2600 hectares dédiés à l'activité économique

- **60 % de renouvellement urbain pour limiter l'étalement de la ville**

- 15 000 hectares agricoles et naturels de trame verte et bleue

Ces grands objectifs se basent notamment sur le concept d'armature urbaine, en lien avec la ville existante.

### L'armature urbaine

Cette armature urbaine permet d'orienter le développement résidentiel en fonction du niveau d'importance de mobilité et de centralité.

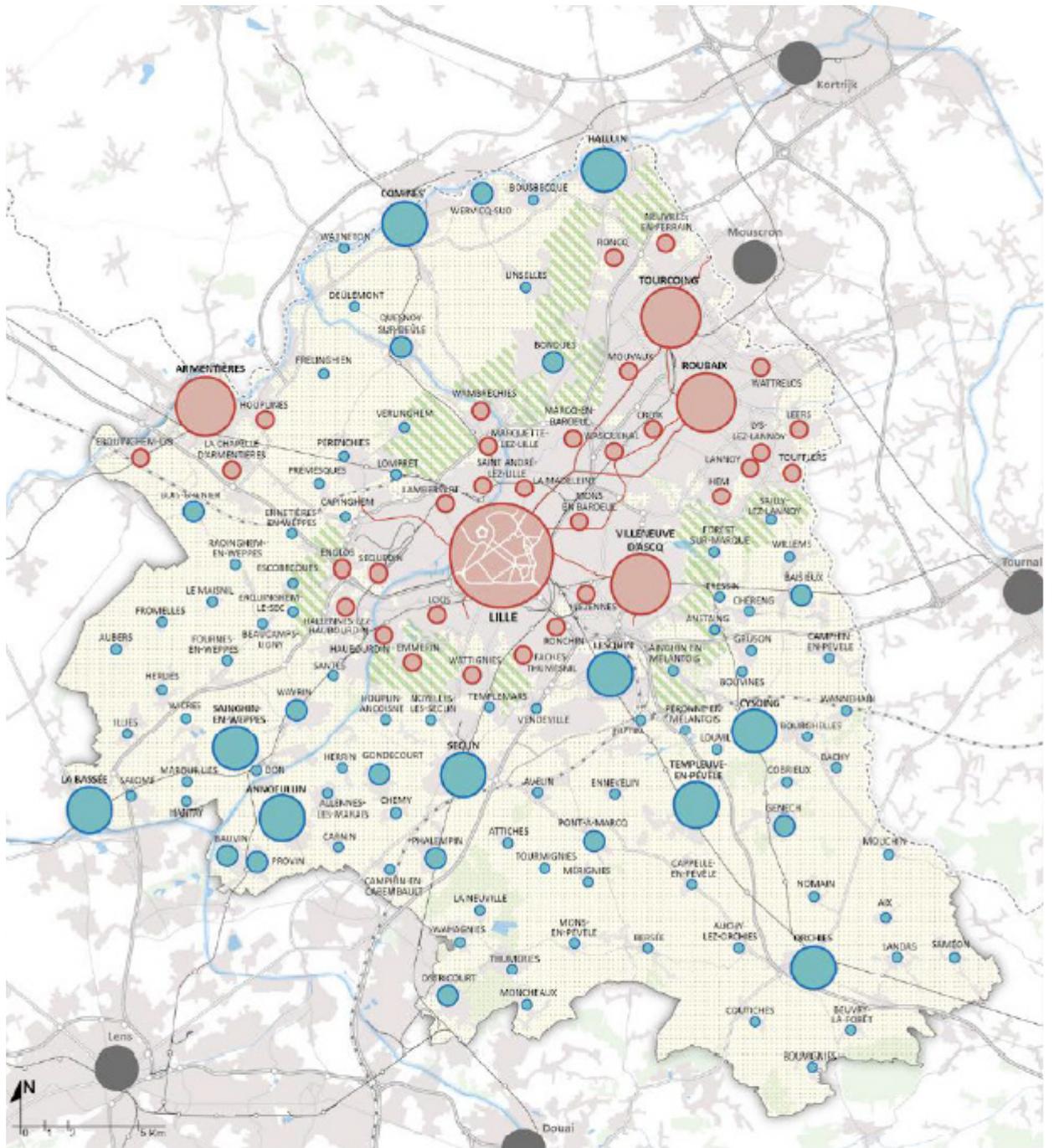
La ville de Mons-en-Baroeul fait partie des «autres villes de l'agglomération», c'est-à-dire qu'elle fait partie de l'armature structurante et centrale de l'agglomération.

Mons-en-Baroeul s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain mis en avant par le SCOT.

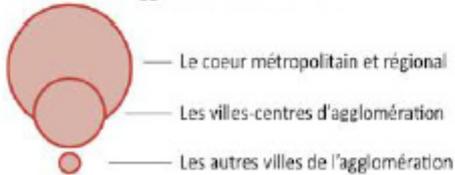
Sa position de ville de l'agglomération

TERRITOIRE	RENOUVELLEMENT URBAIN			EXTENSION URBAINE		
	Total	Destination résidentielle et mixte	Destination économique	Total	Destination résidentielle et mixte	Destination économique
MEL	3 740	2 280	1 460	2 090	1 190	900
PÉVÈLE CAREMBAULT	230	150	80	560	370	190
SCOT	3 970	2 430	1 540	2650	1560	1090

Détail par territoire du développement urbain entre 2015 et 2035 (en renouvellement urbain et extension urbaine) - SCOT Lille Métropole

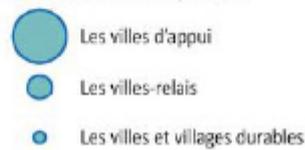


En structurant l'agglomération centrale...



 Les hémicycles (espaces agricoles et naturels attenants à l'urbanisation)

... et en polarisant le développement urbain de la couronne métropolitaine



 La couronne métropolitaine

*L'armature urbaine - SCOT Lille Métropole*

# I. LA DENSITÉ DANS LE SCOT

structurante lui confère une proximité aux transports en commun structurants (la ligne de métro 1 notamment). Cette proximité avec les transports en commun est importante dans cette recherche de densification.

Le SCOT propose un projet d'aménagement en cohérence avec :

- la maîtrise de l'extension urbaine
- l'optimisation du foncier
- prioriser le renouvellement urbain
- valoriser la mixité fonctionnelle
- densités contextualisées et variation des formes urbaines

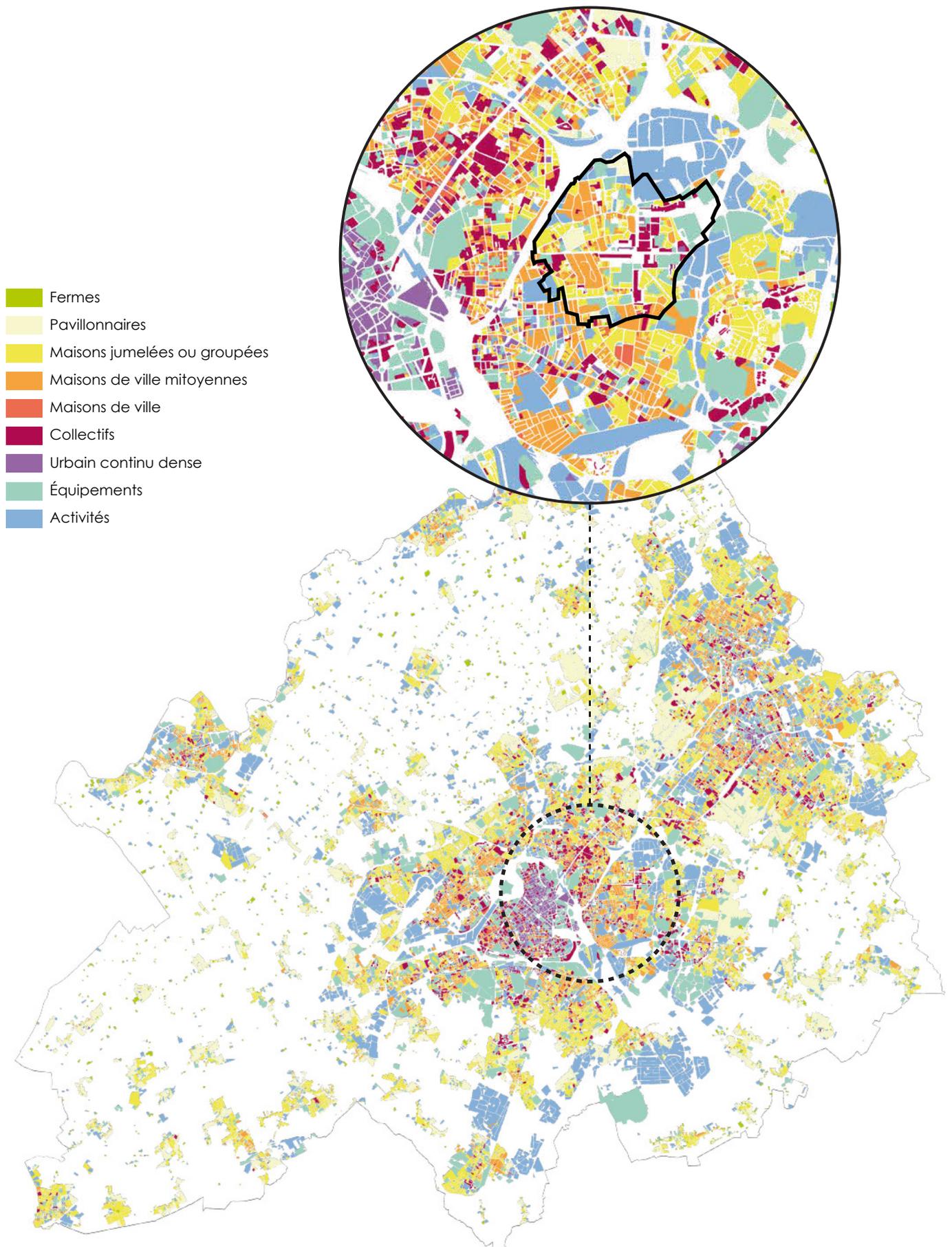
**« Faire la ville sur la ville »**

SCOT Lille Métropole

À travers ses deux volets consacrés à la notion de densité, le SCOT met en avant le fait que le renouvellement urbain et la densification de la ville existante, notamment de l'habitat, demeurent les réponses principales à l'objectif de réduire et limiter l'étalement urbain.

Cette étude sur la densité faite dans le cadre du SCOT met en avant plusieurs tissus urbains de la Métropole Européenne de Lille, comportant des densités différentes, des mutabilités différentes.

Nous pouvons notamment à travers cet atlas des tissus urbains repérer le quartier du Nouveau Mons, caractérisé par un nombre important de logements collectifs. C'est ce tissu urbain qui est amené dans ce projet à se renouveler et à se diversifier.



## II. LA DENSITÉ DANS LE PLH

### LA DÉCLINAISON DU PLH À L'ÉCHELLE DE MONS-EN-BAROEUL

#### Profil de la commune d'après le PLH

- Armature urbaine : ville d'agglomération
- 1 Quartier Prioritaire (QPV)
- Commune propice au développement du Bail réel Solidaire (BRS)
- 20 782 habitants en 2017 (INSEE)
- 5,9% du parc privé de la commune est considéré comme potentiellement indigne (PPPI 2015)
- 36,2 % de logements locatifs sociaux, soit 3 235 logements (RPLS 2020)

#### Les enjeux pour l'habitat social

Deux grands enjeux sont identifiés dans le PLH pour l'habitat social :

- un enjeu d'attractivité et de rééquilibrage de l'offre entre les quartiers
- une priorité donnée à des attributions pour les ménages aux ressources intermédiaires et plus élevées dans les quartiers fragiles.

#### Perspectives de développement de l'offre nouvelle

Les perspectives du PLH dans le développement de l'offre nouvelle sont ;

- 484 logements en livraison PLH 2022-2028 soit 69 logements par an
- 4,49 hectares de potentiels fonciers en renouvellement



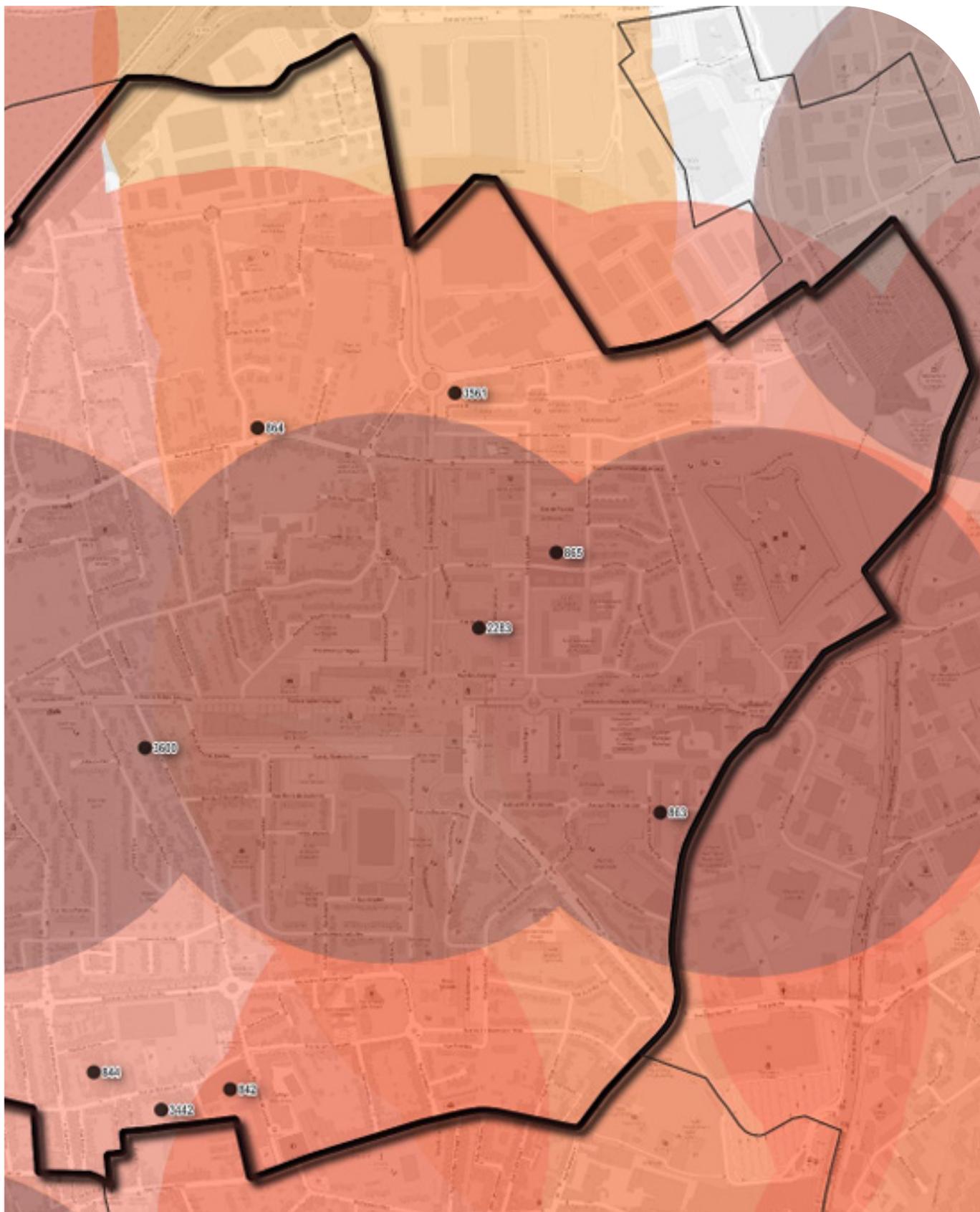
*Mons-en-Baroeul au sein du territoire Est*

**Besoins en logements du territoire Est :**  
3717 logements entre 2022 et 2028 (soit 531 logements / an)

**Contribution de Mons-en-Baroeul à l'atteinte des objectifs du territoire :**

**13% des besoins du territoire Est.**

(pour mémoire, la population de la commune représente 20% des ménages de ce territoire)



Extrait du PLH

# III. LA DENSITÉ DANS LE PLU

## LE PLU

Dans le cadre du PLU3, pour faciliter la lisibilité et les justifications, mais aussi pour que les projets NPRU ne se voient pas appliquer des outils qui pourraient remettre en cause les partis pris d'aménagement déjà validés collectivement et les programmes contractualisés dans la convention ANRU, le choix a été fait de les passer du livre 3 du règlement (plutôt orienté sur des critères morphologiques) au livre 4 (plutôt concerné par des projets publics).

Ainsi, les règlements de 3e niveau du livre 3 (ex : UCO2.1.2, UCO7.1.2, etc.) deviennent des règlements « UOP », règlements dédiés aux projets publics.

L'objectif étant de conserver les règles et les périmètres existants au PLU2.

Donc les zonages du PLU2 dont le NPNRU de Mons est concerné UCO1.1 UCO5.1 UCO2.2.. deviendront du zonage UOP18.1 (exUCO1.1)+ UOP18.2 (exUCO5.1)+ UOP18.3 (ex UCO2.2) dans le PLU3, mais garderont la même réglementation que le PLU2. Même chose pour les hauteurs max qui ne changeront pas.

L'un des ajouts du PLU3 est la création d'un coefficient de densité minimale (CDM) dans les secteurs de très bonne desserte.

## LE COEFFICIENT DE DENSITÉ MINIMALE

Le PLU3 a mis en place un coefficient de densité minimale (CDM) dans les secteurs de très bonne desserte.

Ce coefficient ne s'applique pas pour les projets concernés par le livret 4.

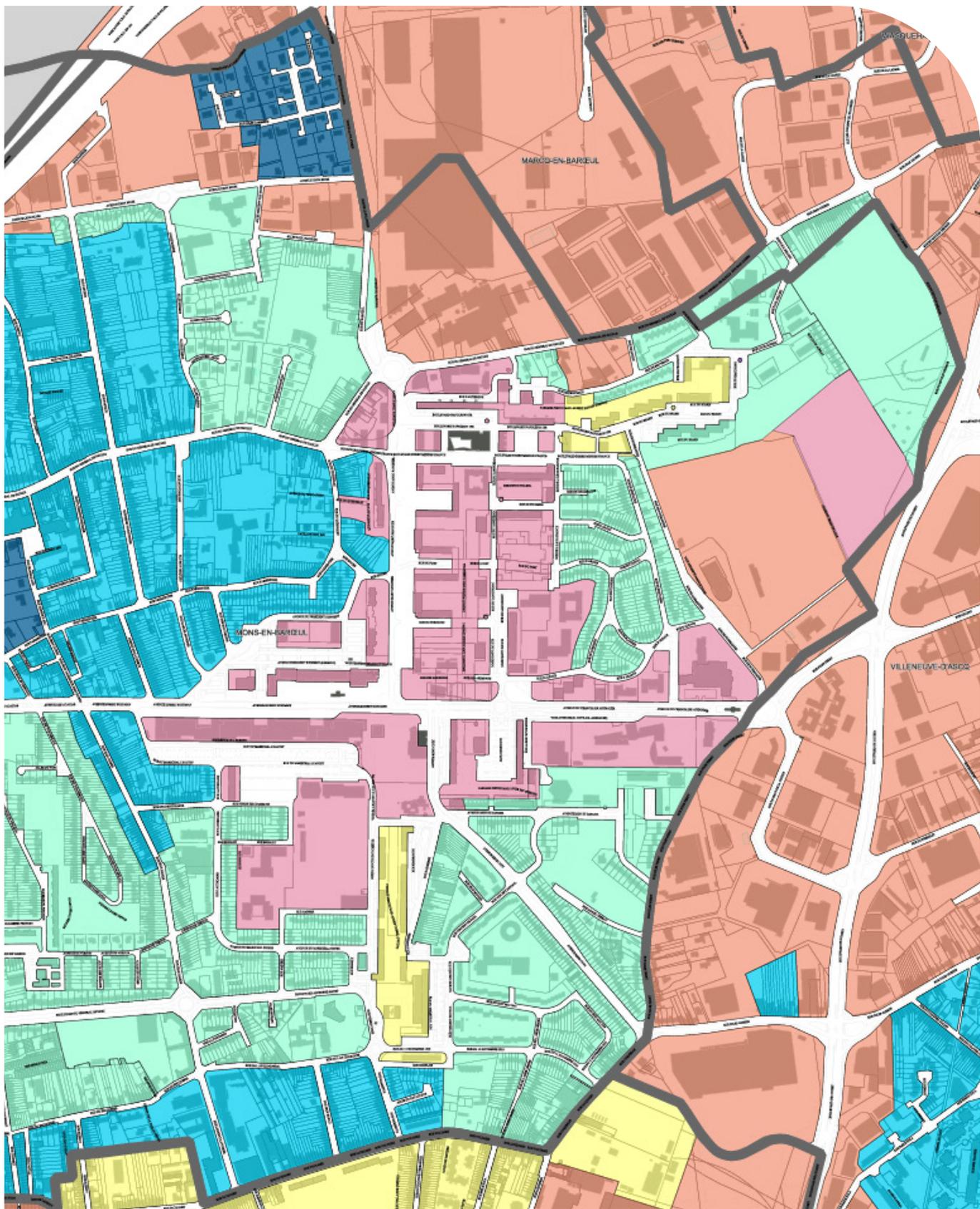
Même si le projet ici ne doit pas rentrer dans le cadre de ce coefficient, il est tout de même intéressant de signifier que la plupart des lots de diversification sont localisés dans ce secteur de très bonne desserte.

La densité est donc un enjeu important pour les projets de la ZAC. Elle est justifiée et même nécessaire sur certains secteurs de l'opération afin de développer un projet de renouvellement urbain qui s'inscrit dans les objectifs du SCOT, du PLH et du PLU.

## LA HAUTEUR

La hauteur est un élément important dans la densité. Elle est souvent perçue comme sa résultante.

La plupart des lots de projets sont situés dans une zone où la hauteur n'est pas réglementée. Seul le lot Brune doit respecter une hauteur absolue de 16 mètres maximum.



Plan des hauteurs - PLU3 - Métropole Européenne de Lille

3



# LA DENSITÉ À L'ÉCHELLE DE LA VILLE

# I. HISTOIRE : DENSITÉ ET DÉCROISSANCE

UNE DENSITÉ MARQUÉE PAR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Évolution historique du tissu urbain



1960



population : 11 531 hab.  
densité (hab/km<sup>2</sup>) : 3 976,2

1964

Cette première photographie aérienne du début des années 60 montre la ville de Mons-en-Baroeul avant l'arrivée du projet du Nouveau Mons.

Le quartier des Sarts correspond à l'époque à la lisière de la ville, avant les terrains agricoles. Le fort de Mons est quant à lui entouré de champs.

En 1964, le tissu urbain est le même qu'en 1960.



population : 14 097 hab.  
densité (hab/km<sup>2</sup>) : 4 894,8

**1968-1969**



**1971**

À la fin des années 60, l'étalement urbain a commencé. Le projet du nouveau quartier le Nouveau Mons voit le jour. Il est ainsi tout de suite possible de comprendre la nouvelle typologie de bâtiments, de longues barres de logements collectifs, qui contrastent avec le tissu historique de la ville.

Au début des années 70, l'axe Est-Ouest de la ville, avec l'avenue Schuman est bien visible, ainsi que la résidence des tours Europe qui est construite. Le Nouveau Mons s'étend jusqu'à sa partie Nord actuelle.

# I. HISTOIRE : DENSITÉ ET DÉCROISSANCE

UNE DENSITÉ MARQUÉE PAR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Évolution historique du tissu urbain



population : 28 070 hab.  
densité (hab/km<sup>2</sup>) : 9 746,5

**1975**



population : 26 638 hab.  
densité (hab/km<sup>2</sup>) : 9 249,3

**1982-1983**

Le milieu des années 70 marque l'implantation quasiment totale du quartier du Nouveau Mons, ainsi que l'étalement urbain autour. Le fort de Mons n'est plus isolé et des quartiers d'habitations sont construits entre les barres de collectifs et le fort.

Les années 80 marquent la présence totale de la voiture sur l'espace public. Cette photographie marquante permet de comprendre à quel point les voiries se développent et sont au premier rang. Le fonctionnement urbain est fait pour la voiture.



population : 21 958 hab.  
densité (hab/km<sup>2</sup>) : 7 624,3

**2004-2009**



population : 21 567 hab.  
densité (hab/km<sup>2</sup>) : 7 487,5

**2020-2021**

Les années 2000 marquent la première intervention sur le PRU du Nouveau Mons.

Nous pouvons apercevoir les anciens espaces publics du centre-ville avant le premier projet de l'ANRU 1 et la requalification et dynamisation de la centralité du Nouveau Mons.

La vue actuelle de Mons-en-Baroeul permet d'identifier une ville constituée, qui laisse place maintenant au renouvellement urbain. Nous pouvons voir les aménagements de l'ANRU 1 avec la centralité et le parc Sangnier.

# I. HISTOIRE : DENSITÉ ET DÉCROISSANCE

## UNE DENSITÉ MARQUÉE PAR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

### Choc urbain et décroissance

Les différentes photographies aériennes permettent d'illustrer spatialement l'histoire démographique de la ville de Mons-en-Baroeul.

En effet, la ville a connu un vrai choc urbain et démographique dans les années 60 avec la construction du quartier de logements collectifs du Nouveau Mons.

Un projet de très grande ampleur, d'une densité très importante par rapport au tissu urbain existant de la ville.

La ville a quasiment doublé sa population en quelques années avec la construction d'une quarantaine d'immeubles dont plusieurs de grande hauteur, avec de grandes avenues et de grandes surfaces de stationnement pour créer un quartier dédié à la voiture.

Cette urbanisation a eu ensuite un effet inverse : la diminution de la population depuis les années 80. Les habitants qui avaient la capacité financière ont préféré partir de Mons-en-Baroeul pour aller s'installer dans les villes alentours.

Un déclassement s'est effectué et a mené à un projet d'intervention de l'ANRU afin de commencer le renouvellement urbain.

### ANRU 1 et renouvellement initié

Face à ce besoin important de redynamisation et de requalification du quartier du Nouveau Mons, une première phase de renouvellement urbain a vu le jour il y a dix ans.

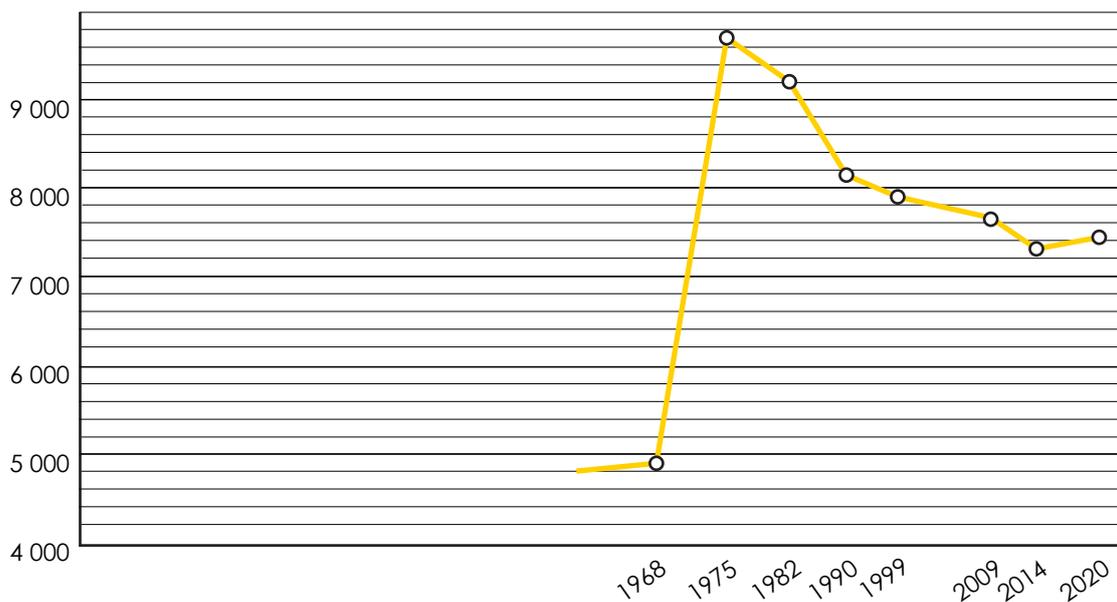
Avec cette première opération de renouvellement, la centralité de Mons s'est dynamisée, des premières destructions et réhabilitations ont été réalisées.

Et de premiers logements neufs en diversification et de nouveaux équipements sportifs et culturels sont sortis de terre.

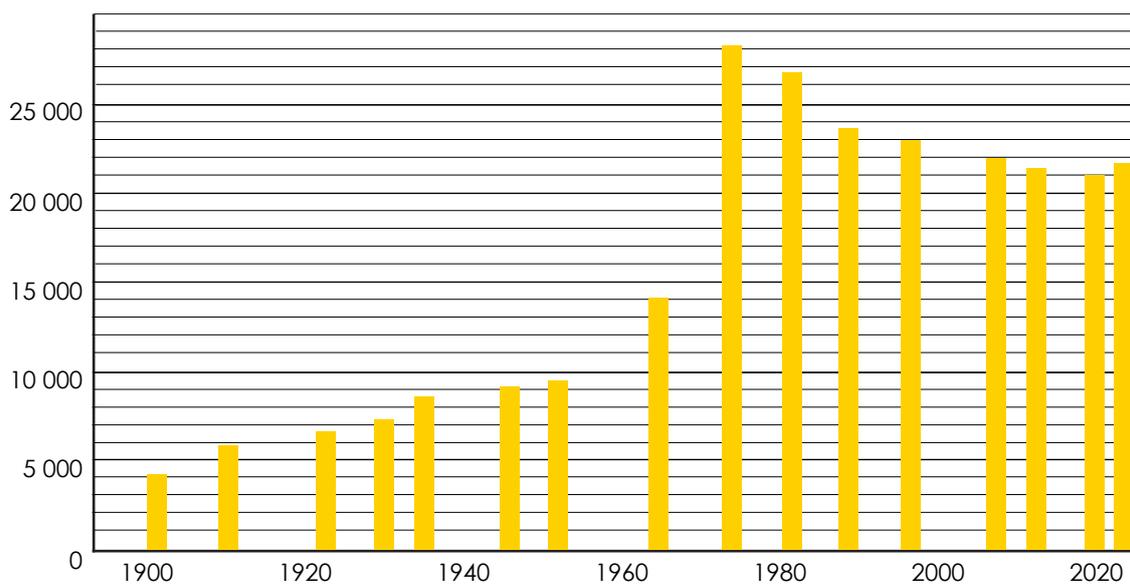
C'est le cas notamment de la salle Allende ! et de la salle d'escalade du Polyèdre.

Avec cette première phase, les courbes de la densité et de la démographie sont reparties à la hausse depuis 2020.

C'est dans cette continuité de renouvellement et d'attractivité que le projet actuel du Nouveau Mons s'inscrit.



Densité de la population de Mons-en-Baroeul (nombre d'habitants/ha) - Données INSEE



Évolution de la démographie de Mons-en-Baroeul - Données INSEE

## II. EMPRISE BÂTIE ET HAUTEUR : LA PERCEPTION DE LA DENSITÉ

UNE EMPRISE BÂTIE QUI RÉVÈLE DIFFÉRENTES TYPOLOGIES URBAINES

### Perception horizontale de la densité

Bien qu'elle soit avant tout mesurée et quantifiée, la densité est également perçue. Elle participe à l'ambiance et à la perception urbaine que nous avons sur un bâtiment, un quartier ou une ville.

À l'échelle de la ville de Mons-en-Baroeul, il est intéressant de se concentrer d'abord sur les emprises bâties.

À travers le plan des surfaces bâties, il est possible d'observer rapidement que le quartier du Nouveau Mons se distingue du reste du tissu urbain. Les longues barres à la fois Nord-Sud et Est-Ouest font pressentir de

très longues façades. C'est le cas notamment de la barre Barry 1, située dans la partie Nord du quartier du Nouveau Mons (photo ci-dessous).

Un autre bâtiment marquant est celui de la résidence Europe. De plus de 350 mètres de longueur, cette résidence est caractéristique de ce quartier où la densité se perçoit à travers les gabarits urbains fabriqués.



Barry 1



*Plan de l'emprise bâtie de la ville de Mons-en-Baroeul*

## II. EMPRISE BÂTIE ET HAUTEUR : LA PERCEPTION DE LA DENSITÉ

### LES HAUTEURS : UNE DENSITÉ URBAINE CONTRASTÉE

#### Perception verticale de la densité

Cette résidence Europe est également un très bon exemple pour évoquer la perception verticale de la densité, qui est peut-être encore plus identifiée comme un marqueur important de la densité.

La ville de Mons-en-Baroeul est caractérisée de la manière suivante :

- la majorité de la ville est composée d'un tissu urbain allant jusqu'au R+2
- au milieu de ce tissu assez bas et plutôt homogène, vient se dresser le quartier du Nouveau Mons.

Le Nouveau Mons est composé de barres et de «tours» d'immeubles allant du R+7 au R+15.

- et aux entrées Est, Sud et Ouest du quartier du Nouveau Mons, culminent trois points hauts visibles depuis de nombreux espaces publics de la ville et depuis la métropole : des tours allant jusqu'au R+20 environ.

il s'agit des tours telles que celles de la résidence Europe, de la tour Vanhoutte et des tours « América ».



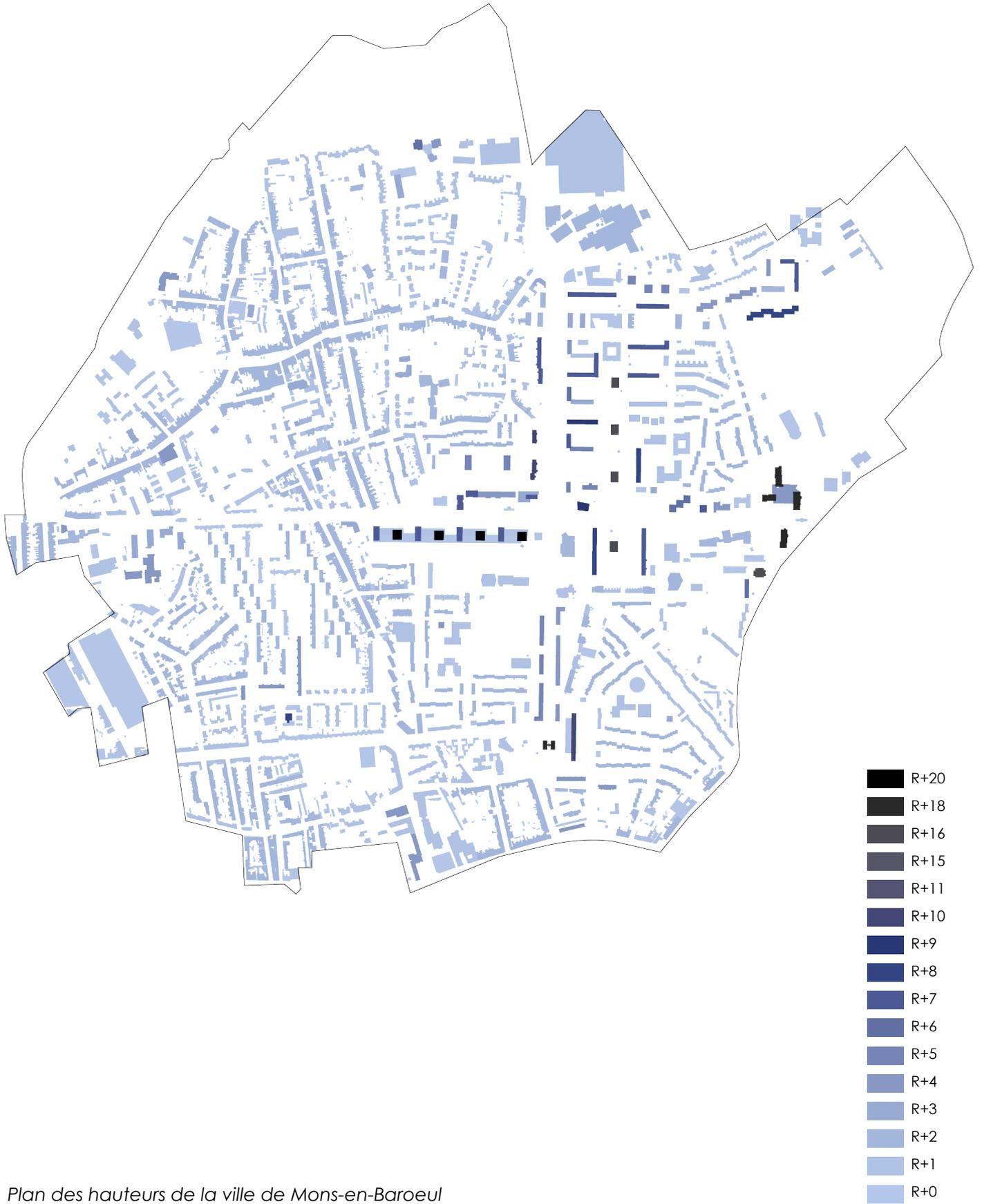
Tours Europe



Tour Vanhoutte



Tours « América »



Plan des hauteurs de la ville de Mons-en-Baroeul

## II. EMPRISE BÂTIE ET HAUTEUR : LA PERCEPTION DE LA DENSITÉ

LES HAUTEURS : UNE DENSITÉ URBAINE CONTRASTÉE

### Une verticalité spécifique à la programmation logements

En observant la programmation à l'échelle de la ville, le constat est que cette perception de la verticalité est spécifique à la programmation de logements.

C'est bien le logement qui est composé de tissus urbains très différents, très contrastés. À l'image de la photo ci-dessous prise depuis l'avenue Schumann, l'insertion du projet du Nouveau Mons a créé un réel contraste d'échelle entre le tissu monsois historique, et les tours de la résidence Europe.

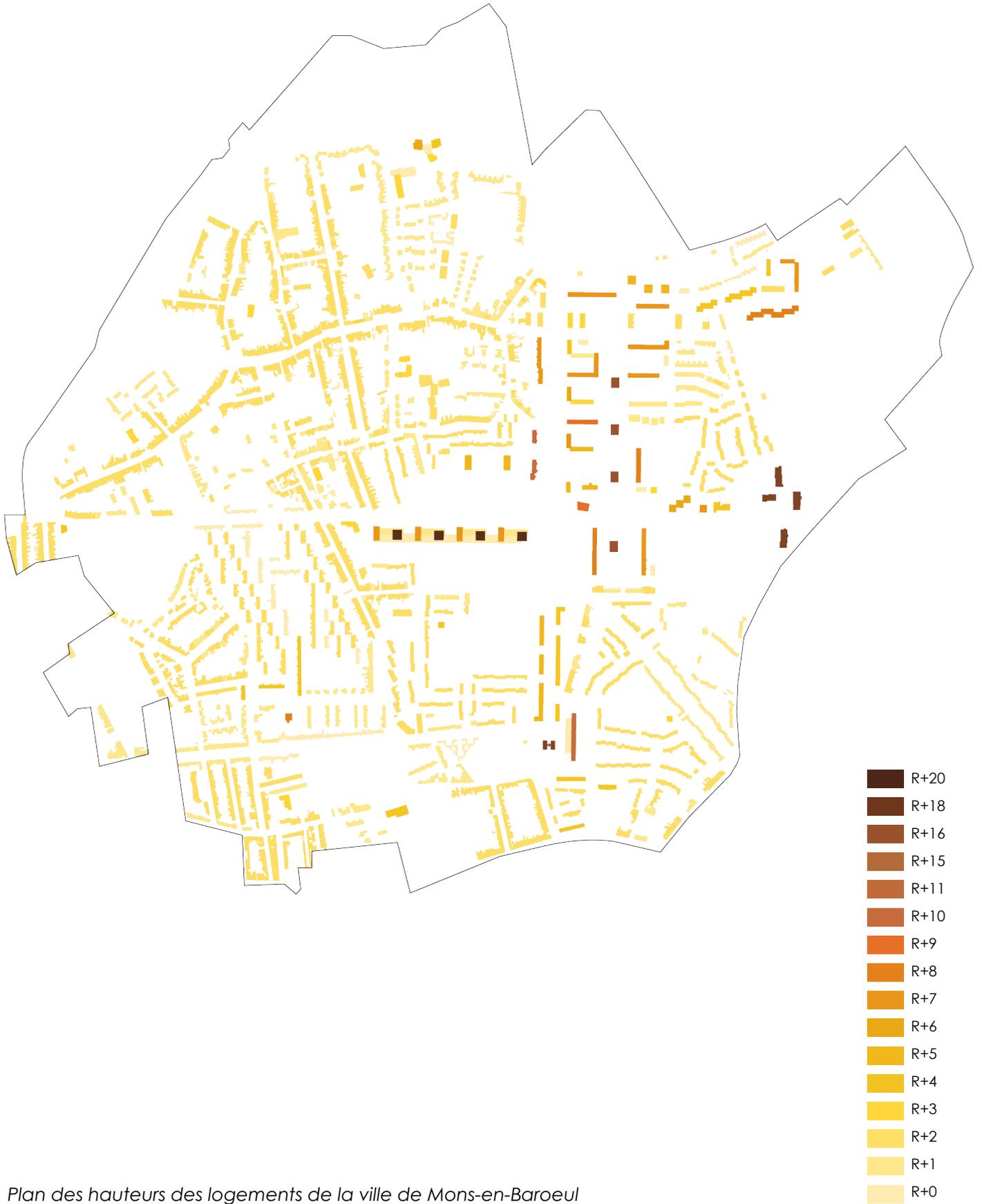
Ce contraste d'échelle se vérifie sur l'ensemble du Nouveau Mons comme

l'illustre le plan ci-contre.

À travers cette programmation de logements, il est intéressant d'analyser ces différents tissus urbains existants, leurs caractéristiques urbaines, leur densité, afin de mieux comprendre dans quel contexte le projet de renouvellement s'opère.



*Rapport entre le tissu historique de l'avenue de la Liberté et des tours de la résidence Europe*



Plan des hauteurs des logements de la ville de Mons-en-Baroeul

# III. TISSUS URBAINS ET DENSITÉS

## TISSU HISTORIQUE

### Le centre historique

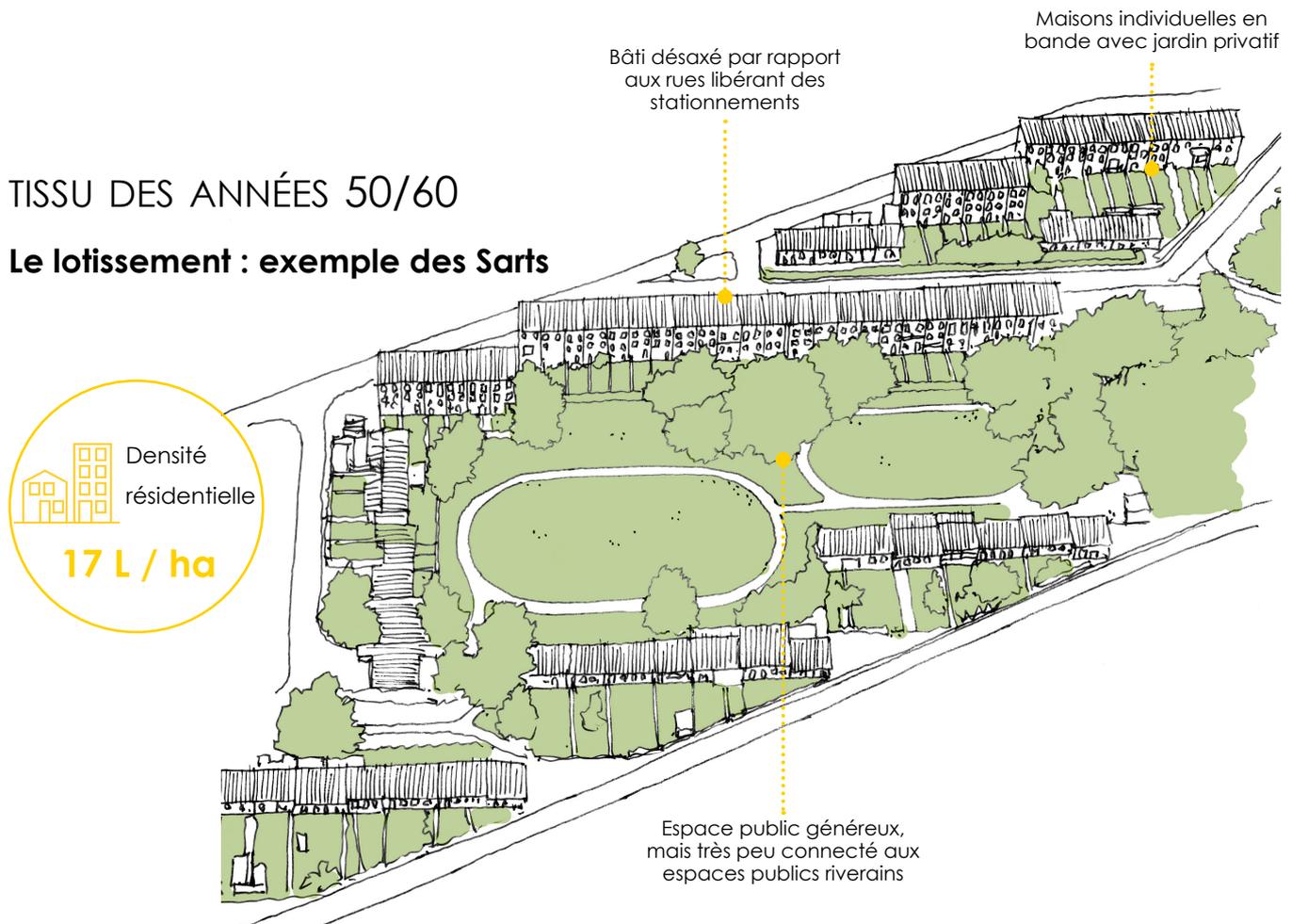


La rencontre du village rue avec la trame agricole a produit un tissu mixte de faubourg assez ténu où se mêlent des îlots de maisons et d'immeubles sur une trame de rues distantes de 60 m à 160 m environ. Le bâti ancien, aligné sur rue et mitoyen, ne referme pas toujours le périmètre de l'îlot et laisse des ouvertures dans le tissu. Il se compose de maisons et de petits immeubles d'un ou deux étages au-dessus du rez-de-chaussée qui peut être dédié à d'autres usages que l'habitat. Les intérieurs d'îlots sont parfois faiblement bâtis, mais laissent souvent place à des jardins, densément plantés.



## TISSU DES ANNÉES 50/60

### Le lotissement : exemple des Sarts



Le lotissement des Sarts fait partie de ces constructions réalisées rapidement, relativement bon marché et suivi des procédés industriels.

Le bâti est mitoyen et très homogène. Les hauteurs ne dépassent jamais trois niveaux, les jardins sont étroits et le jardin de devant non clôt occupe une part importante de l'espace privé ouvert, laissant peu de place à l'appropriation d'un espace intime (jardin de derrière).

Le jardin de devant est utilisé dès que possible comme aire de stationnement des véhicules privés

L'implantation systématique Est -Ouest sur une trame viaire inclinée nord-ouest / sud-est engendre des formes de jardin trapézoïdal caractéristique du tissu de Sarts.



# III. TISSUS URBAINS ET DENSITÉS

## TISSU DES ANNÉES 60/70

### Le nouveau Mons



Le grand ensemble du Nouveau Mons est majoritairement composé de barres de logements traversant orientés Nord Sud de 8 à 12 étages de haut. Leur longueur comprise entre (50 et 100 m de long) s'oppose au tissu de faubourg alentour fait de maisons qui dépassent rarement deux étages.

Les barres orientées est-ouest sont de longueur plus variable (comprises entre 35 et 120m), la plus visible étant certainement la barre Coty. Des tours ponctuent l'ensemble du secteur du Nouveau Mons : comprises entre 15 étages (secteur Marc Sangnier) et 20 à 23 étages (tours Europe / America) elles marquent la silhouette de la ville.



## TISSU DES ANNÉES 90

### Les lotissements récents



La désaffection des grands ensembles et la politique de maisons individuelles ont conduit à un développement important de lotissements qui tentent d'échapper au quadrillage systématique des banlieues pavillonnaires anciennes en mêlant les modes de composition des cités jardins (ronds-points, perspectives, closes...) et des tracés plus aléatoires.

Le bâti souvent isolé sur la parcelle, et très homogène dans l'écriture architecturale donne peu de variété au tissu. Les hauteurs dépassent rarement deux niveaux (rez-de-chaussée, et un comble aménagé), les jardins sont larges et la végétation est mature.

C'est la strate arborée qui donne son identité à ces quartiers résidentiels qui ont des vraies allures de parc habité.



4



# LA DENSITÉ À L'ÉCHELLE DU PROJET

Cette partie est basée sur l'analyse des données à l'échelle de la ZAC.

Les données de l'état existant sont basées sur des relevés d'interprétation du plan géomètre et de vues aériennes.

Les données de l'état projeté sont basées sur l'avancement actuel des faisabilités des différentes opérations ainsi que de l'avancement de la phase AVP des espaces publics.

# I. PÉRIMÈTRE DU PROJET

À l'échelle du projet, cette étude de densité s'intéresse aux espaces publics de l'opération, en prenant le périmètre multi-sites de la ZAC, correspondant ainsi au périmètre de l'étude d'impact.

Cinq périmètres sont ainsi analysés :

- le secteur de la Bourgogne et des Plaines du Fort
- le secteur Sangnier
- le secteur des équipements
- le secteur Coty/Papin
- le secteur des Arrières de l'Europe

Chaque secteur comporte des enjeux spécifiques, liés aux intentions urbaines et grandes orientations du projet urbain et paysager du Nouveau Mons.

## Secteur 2 : Sangnier

Situé en bordure du parc Sangnier, ce deuxième secteur a pour objectif de développer la résidentialisation de l'opération Sangnier.

## Secteur 5 : Arrières de l'Europe

Ce secteur a pour objectif de continuer à dynamiser et à rendre attractive la centralité du Nouveau Mons. Pour cela, le projet de renouvellement a pour objectif de repenser le périmètre des Arrières de l'Europe avec la création d'un parc urbain et la création de lots en diversifications donnant sur le nouveau parc des Arrières de l'Europe.

### Secteur 1 : la Bourgogne et les Plaines du fort

Situé dans la partie Nord du projet, ce secteur a pour objectif de renouveler les opérations de logements à travers plusieurs réhabilitations, démolitions et diversifications.

Un lien paysager fort sera créé afin d'établir une continuité entre le parc Sangnier (ANRU 1) et le parc des plaines du Fort. Ce lien sera notamment réalisé avec le mail Samain.

### Secteur 3 : les équipements

Situé dans la partie Sud du projet, ce secteur vient s'appuyer sur l'axe urbain secondaire de la rue Languedoc (Nord-Sud).

Il a pour objectif de dynamiser les équipements monsois à travers la reprise des espaces publics autour du groupe scolaire Lamartine/Provinces et de la salle de sport Provinces.

Afin de structurer le carrefour de la rue Languedoc et de l'avenue Adenauer, la création d'un lot en diversification est prévu à l'angle de ces deux axes.

### Secteur 4 : Coty / Papin

Situé dans la partie Sud du projet, ce secteur vient s'appuyer sur l'axe urbain structurant de l'avenue Adenauer (Est-Ouest).

Il a pour objectif de développer la centralité basée sur l'axe Adenauer, en lien avec les aménagements de l'ANRU 1 du centre-ville. Ce développement s'appuie sur de la déconstruction et de la diversification. Ce secteur est en lien avec les enjeux du secteur 45 puisqu'en continuité de la centralité.

## II. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DU NOUVEAU MONS

### AUGMENTATION DES ESPACES DÉDIÉS À LA NATURE ET BIODIVERSITÉ

#### **Le sol**

Avec l'analyse historique du Nouveau Mons et de son développement, il est apparu que le quartier est marqué par une très forte présence de la voiture, et donc de surface imperméable.

Si l'ANRU 1 a initié une grande dynamique de désimperméabilisation et de valorisation de la végétation et du vivant à travers le parc Sangnier, le projet a pour ambition de continuer cette dynamique sur d'autres secteurs dans le cadre de l'ANRU 2.

De manière générale, l'ensemble des voiries requalifiées comportent une réflexion qualitative sur le paysage et les sols perméables, davantage présents qu'aujourd'hui.

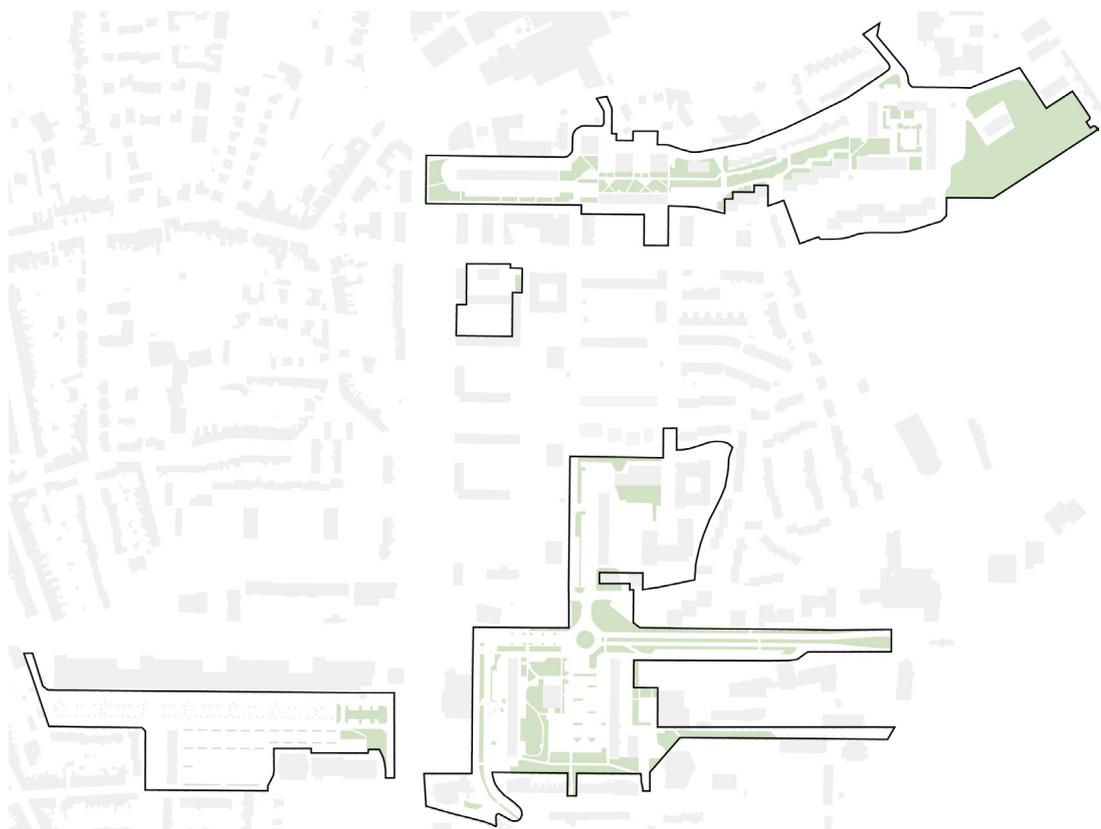
Les sols végétaux sont conçus dans une stratégie paysagère globale à l'échelle de la ZAC, avec un apport de diversité des sols en fonction du contexte, des ambiances souhaitées et d'une gestion vertueuse des eaux pluviales (comme dans la première phase de renouvellement urbain).

#### **Les grandes interventions**

À travers cette trame paysagère, le projet prévoit plusieurs lieux et périmètres marquants, supports d'espaces publics nouveaux, avec des usages de parc, de promenades, de jeux d'enfants, etc.

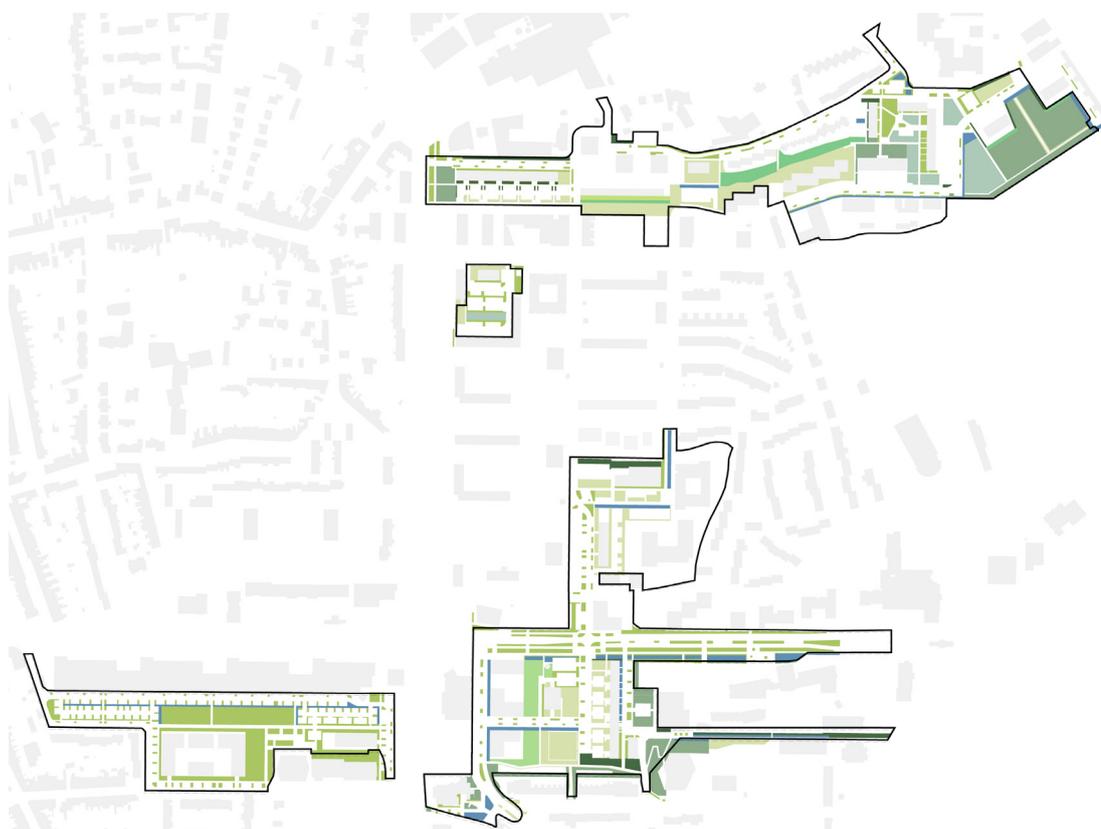
C'est le cas d'abord du futur parc des Arrières de l'Europe, qui symbolise le renouveau du Nouveau Mons à travers ses ambitions paysagères. Aujourd'hui nappe imperméable de parking où les arbres n'ont pas suffisamment d'espace pour se développer, le secteur comportera demain un parc urbain de 4000m<sup>2</sup> à proximité directe de la centralité du Nouveau Mons.

D'autres espaces paysagers requalifiés dans le cadre du projet permettent de développer de nouveaux usages : le cœur de l'îlot Coty/Papin est désimperméabilisé et développe des espaces plantés de proximité, avec des aires de jeux et un verger collectif ; la rue du Languedoc est pacifiée et permet la création d'un parvis commun aux écoles Lamartine et Provinces. On peut également citer l'exemple du mail Samain mis en valeur, permettant de créer une continuité de trame paysagère entre le mail Sangnier et le parc des plaines du Fort, et de l'avenue Adenauer, où la place du piéton et du cycle est clarifiée et les arbres existants conservés



Plan des sols perméables - état existant

■ Sol perméable existant



Plan des sols perméables - état projeté

- Prairie basse
- Prairie haute
- Prairie haute fleurie
- Prairie humide
- Vivaces
- Vivaces humides
- Jeunes plants
- Arbustes hauts

## II. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DU NOUVEAU MONS

### AUGMENTATION DES ESPACES DÉDIÉS À LA NATURE ET BIODIVERSITÉ

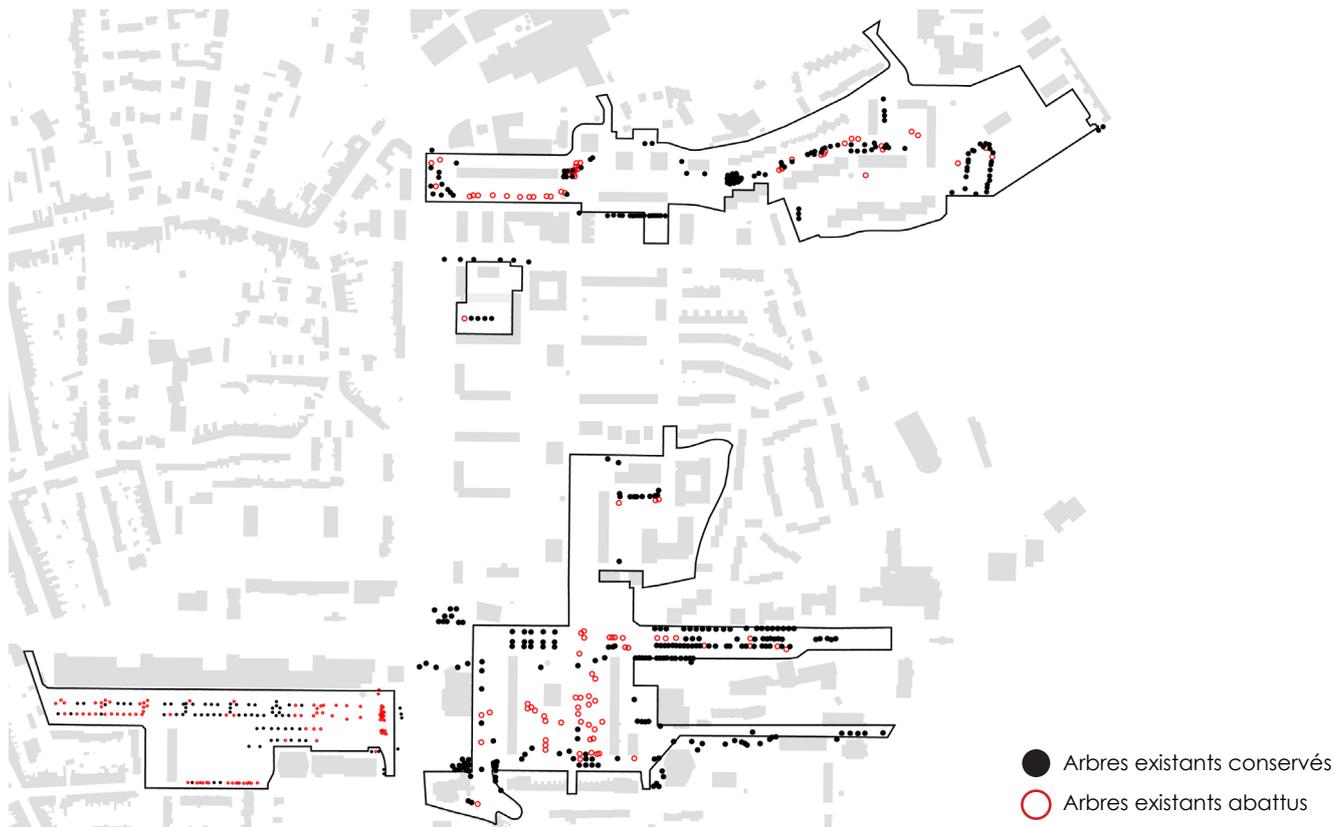
#### **Les arbres**

La stratégie paysagère évoquée à travers les sols perméables se retrouve également dans la strate arborée du projet.

À travers le plan des arbres existants conservés et abattus et le plan des arbres à terme dans le projet, il est possible de constater que la strate végétale arborée du Nouveau Mons est augmentée sur l'ensemble de la ZAC.

Les essences choisies dans le cadre du projet sont sélectionnées en fonction leur taille, du diamètre du houppier et de leur capacité d'adaptation aux différents milieux mis en œuvre sur le projet (résistance à la sécheresse ou à un surplus d'eau temporaire) ; ce choix conditionne le ressenti de l'usager dans l'espace et s'appuie sur un souci du dialogue futur entre les bâtiments et les arbres. Le projet prévoit aux endroits stratégiques des arbres de haut jet afin de marquer les lieux de rencontres, les places, les points d'articulation du quartier.

La palette végétale développée est inspirée de l'existant, et enrichie de nouvelles essences afin de tirer les enseignements de la première phase du NPRU.



Plan des arbres - état existant



Plan des arbres - état projeté

## II. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DU NOUVEAU MONS

### AUGMENTATION DES RÉHABILITATIONS ET DES ÉQUIPEMENTS

#### Héritages de l'ANRU 1

L'un des projets marquants de l'ANRU 1 a été la création ou restructuration de plusieurs équipements publics et cellules commerciales stratégiques à l'échelle du quartier du Nouveau Mons.

Dans le secteur de la centralité, la salle de spectacle Allende ! est le symbole de ce renouvellement urbain à travers la création d'équipement culturel.

Il est également important de citer le bâtiment du Lien, la salle d'escalade «Sac à Pof», la salle de sport Les Provinces et l'école Le Petit Prince sont les autres équipements majeurs qui ont vu le jour dans le cadre de l'ANRU 1.

Le socle de la résidence Europe a également connu une requalification, avec la création de perméabilités et de cellules commerciales qui ont dynamisé le centre du Nouveau Mons.

#### Augmenter l'offre, en continuité de l'ANRU 1

Le projet du Nouveau Mons dans le cadre de l'ANRU 2 s'inscrit en continuité des projets sortis lors de l'ANRU 1.

Concernant les équipements, afin de compléter la dynamique initiée, le groupe scolaire Lamartine / Provinces va être rénové, et un dojo va être créé à proximité de l'école Le Petit Prince.

Concernant les logements, le projet comporte de nombreuses réhabilitations de logements existants sur une grande partie des périmètres d'intervention.



Plan des principaux équipements et surfaces commerciales - état existant



Plan des réhabilitations et équipements - état projeté

## II. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DU NOUVEAU MONS

### UNE HARMONISATION DES HAUTEURS

#### Un rééquilibrage des hauteurs

Un des objectifs des différentes opérations de démolitions et de diversifications est de trouver un nouvel équilibre d'épannelage à l'échelle du Nouveau Mons, ainsi qu'avec son contexte proche.

Les plans ci-contre illustrent les différences entre l'état actuel du quartier, et son état projeté.

Plusieurs éléments sont à souligner :

- Dans le secteur 1, deux grandes barres en R+7/8 du quartier existant (Barry 2 et Brune) sont remplacées par des opérations plus basses allant du R+1 au R+4.

- Dans le secteur 3, 4 et 5, la barre Coty en R+8 est démolie et remplacée par plusieurs bâtis. Et plusieurs opérations (Adenauer et Lyautey) sont créées sur des terrains aujourd'hui inoccupés (sauf par du stationnement sur le secteur Lyautey). Ces nouvelles opérations, avec des hauteurs allant du R+2 au R+14, viennent structurer et affirmer la centralité du Nouveau Mons.

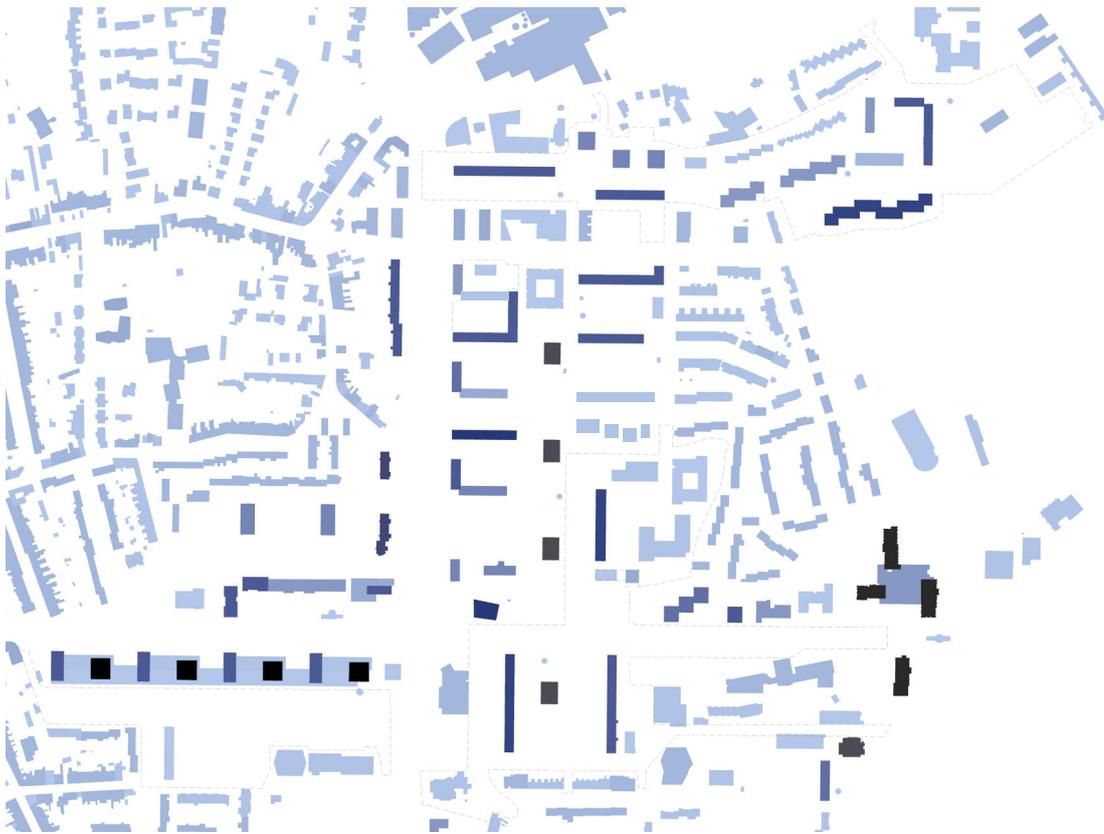
#### Une offre plus adaptée

Cette diversification de logements neufs va permettre de créer une offre plus adaptée et plus variée.

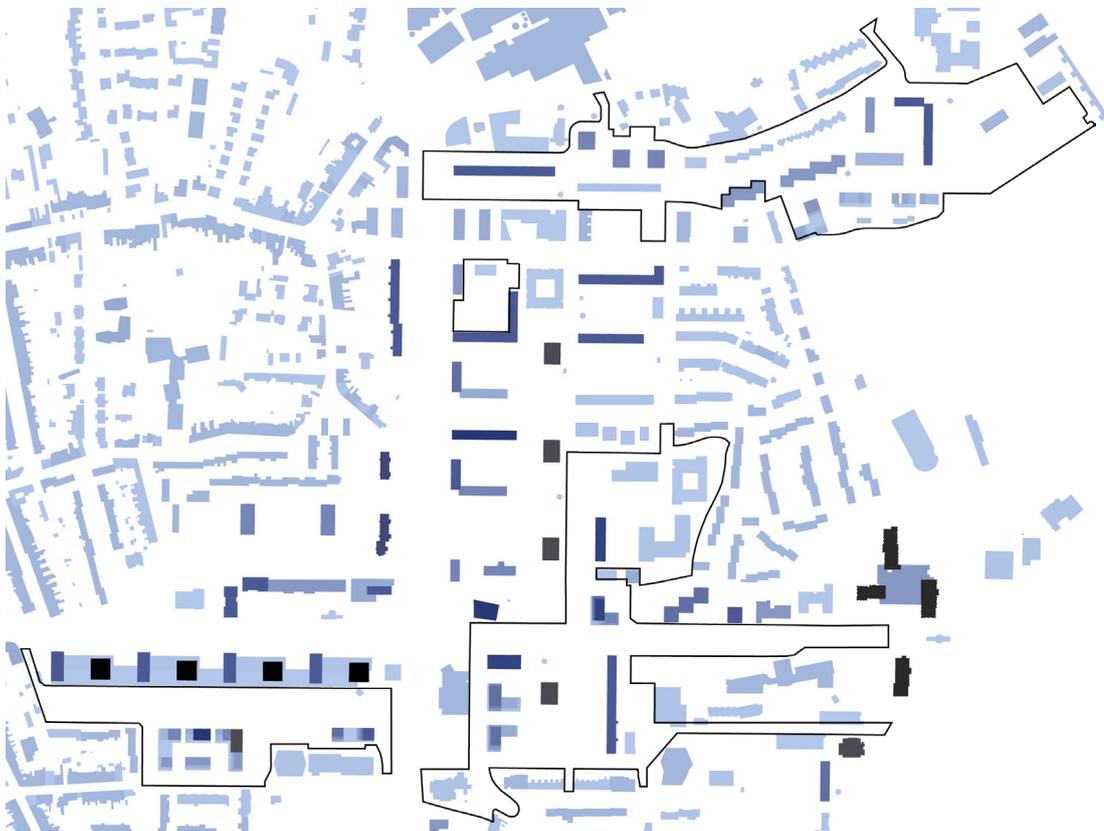
Les lots de diversification du secteur 1 (Brune et Barry 2) seront composés de petits collectifs, de logements intermédiaires et de logements individuels. Ils seront en lien avec le nouveau mail Samain et le parc des Plaines du Fort.

Les lots situés dans la centralité et le long de l'axe Adenauer (lots Adenauer, Coty et Lyautey), répondront quant à eux à des morphologies urbaines en lien avec la centralité et l'intensité du centre-ville. Ils seront composés de logements collectifs.

Ces diversifications seront détaillées dans la partie suivante, focalisée sur l'impact du projet sur les différents lots de logements neufs.



Plan des hauteurs - état existant



Plan des hauteurs - état projeté

- R+20
- R+18
- R+16
- R+15
- R+11
- R+10
- R+9
- R+8
- R+7
- R+6
- R+5
- R+4
- R+3
- R+2
- R+1
- R+0

5



# LA DENSITÉ DES SECTEURS D'INTERVENTION

Cette partie est basée sur l'analyse des lots destinés à la création de logements en diversification.

Les données de l'état existant sont basées sur des relevés d'interprétation du plan géomètre et de vues aériennes.

Les données de l'état projeté sont basées sur l'avancement actuel des faisabilités des différentes opérations.

# I. SECTEUR DE LA BOURGOGNE ET DES PLAINES DU FORT

BRUNE

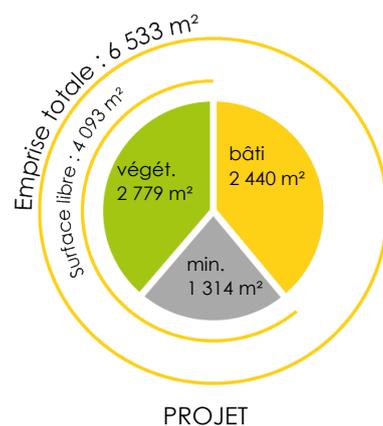
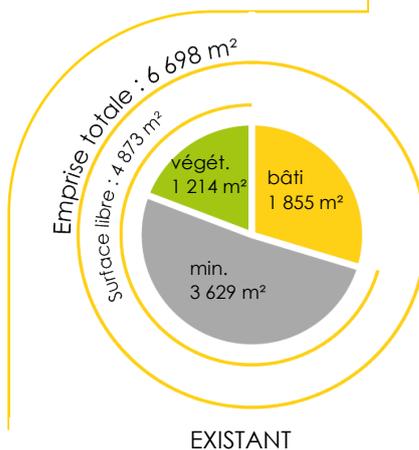
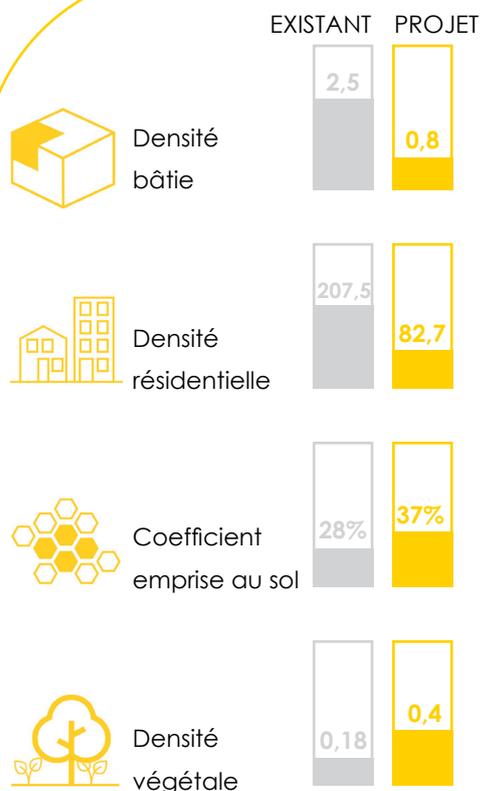
## Dédensification et lien avec le parc des plaines du Fort

Le lot Brune est caractérisé par la démolition de la barre de logements existante en R+8 pour la remplacer par des logements en diversification.

Le nouveau projet sera composé d'un bâtiment de logements collectifs à l'angle Béarn/Normandie, de logements intermédiaires face à la rue du Béarn, et de logements individuels en lisière du parc des plaines du Fort.

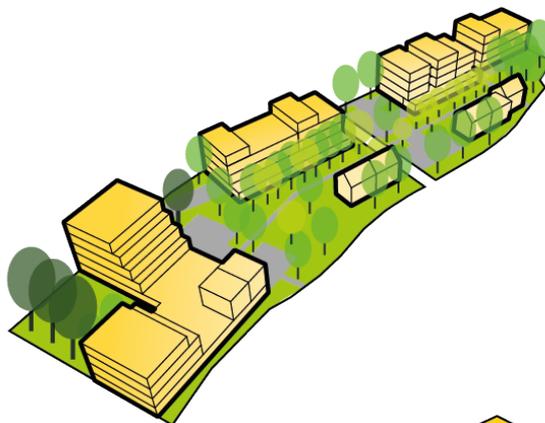
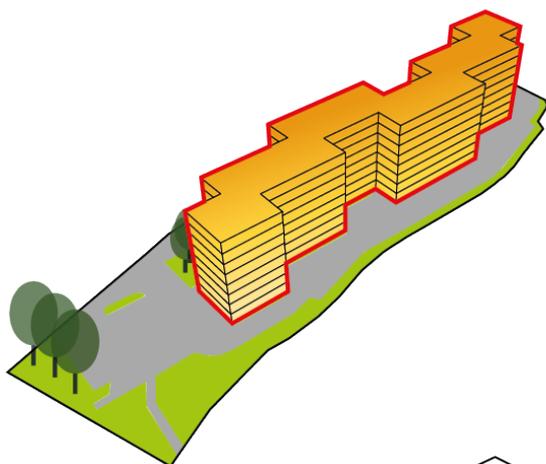
Les hauteurs du nouveau projet seront comprises entre le R+1 et le R+4.

La densité bâtie du lot sera divisée par trois, répondant à un contexte plus adapté où les morphologies urbaines s'harmoniseront davantage avec le contexte paysager. La densité résidentielle sera également fortement baissée sur ce lot, afin de répondre à une offre plus adaptée, dans un secteur porté davantage par son calme et sa trame paysagère que par l'intensité de la centralité monsoise.

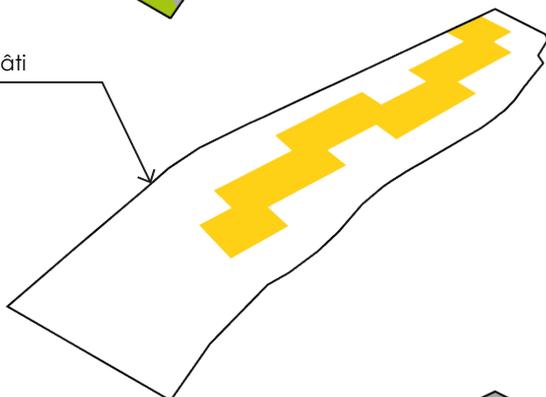


L'état existant

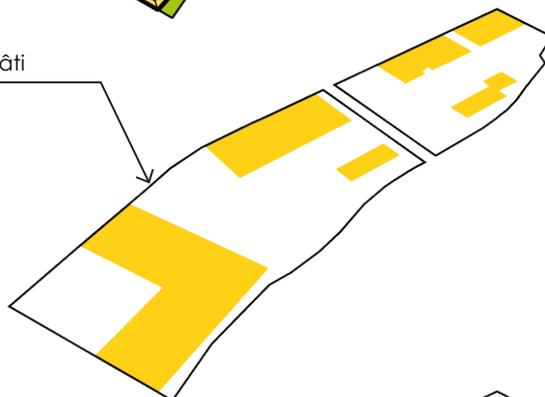
Le projet



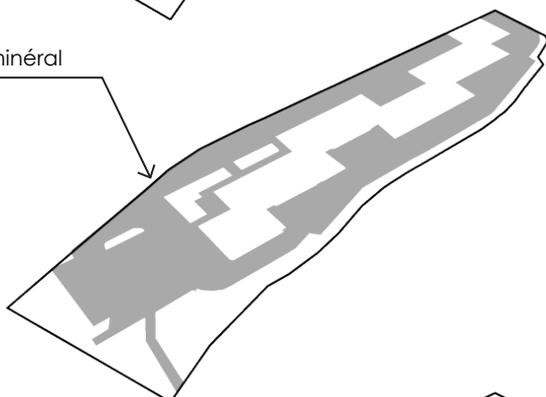
1 855 m<sup>2</sup> bâti



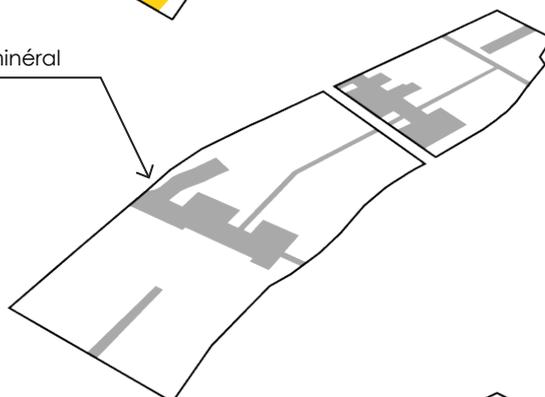
2 440 m<sup>2</sup> bâti



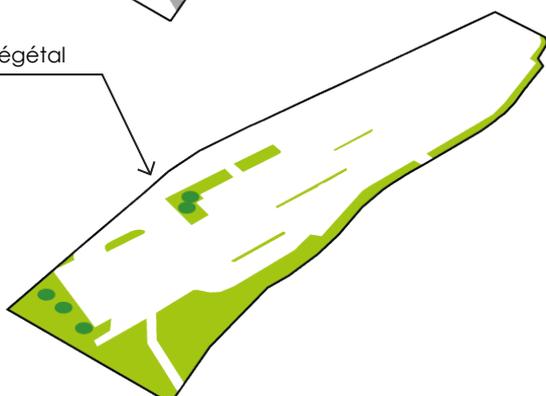
3 629 m<sup>2</sup> minéral



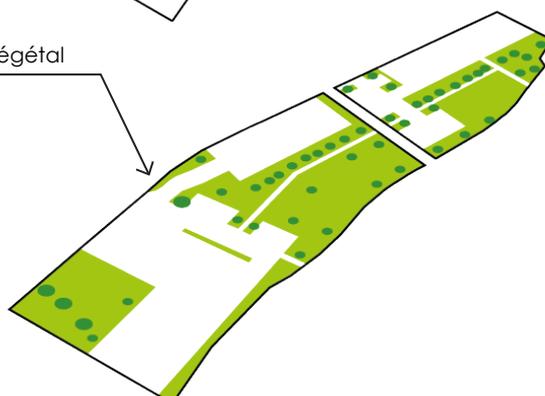
1 314 m<sup>2</sup> minéral



1 214 m<sup>2</sup> végétal



2 779 m<sup>2</sup> végétal



# I. SECTEUR DE LA BOURGOGNE ET DES PLAINES DU FORT

## BARRY 2

### Dédensification le long du mail Samain

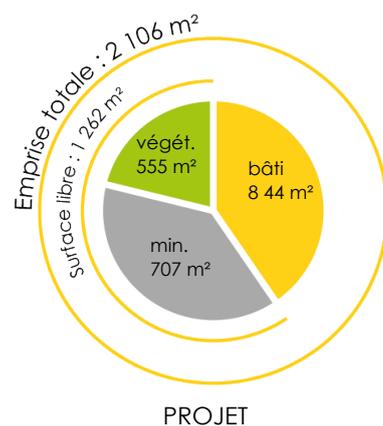
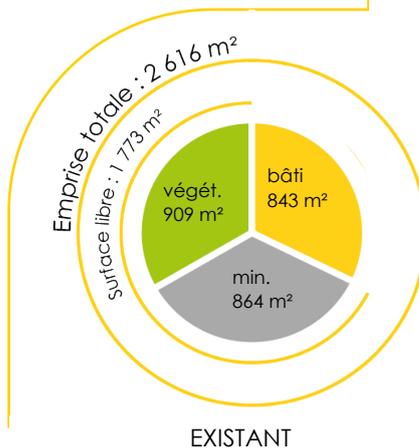
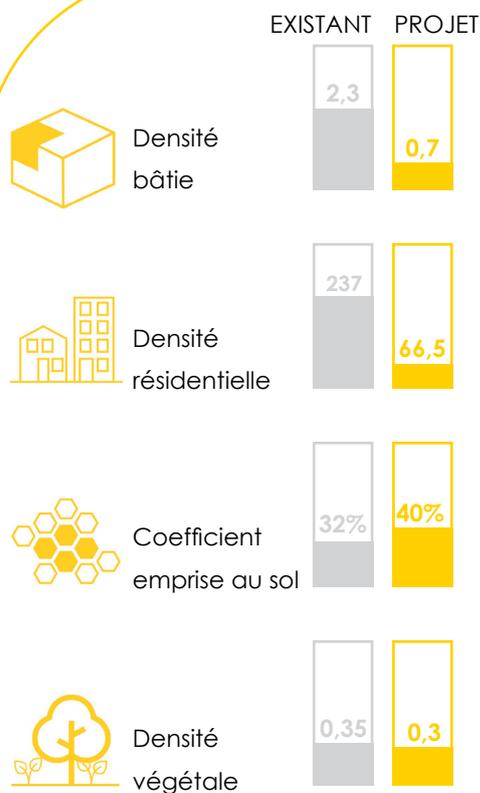
Le lot Barry 2 est caractérisé par la démolition de la barre de logements existante en R+7 pour la remplacer par de la diversification.

Le nouveau projet sera composé de logements individuels en lisière du nouveau mail Samain.

Les hauteurs du nouveau projet seront en R+1.

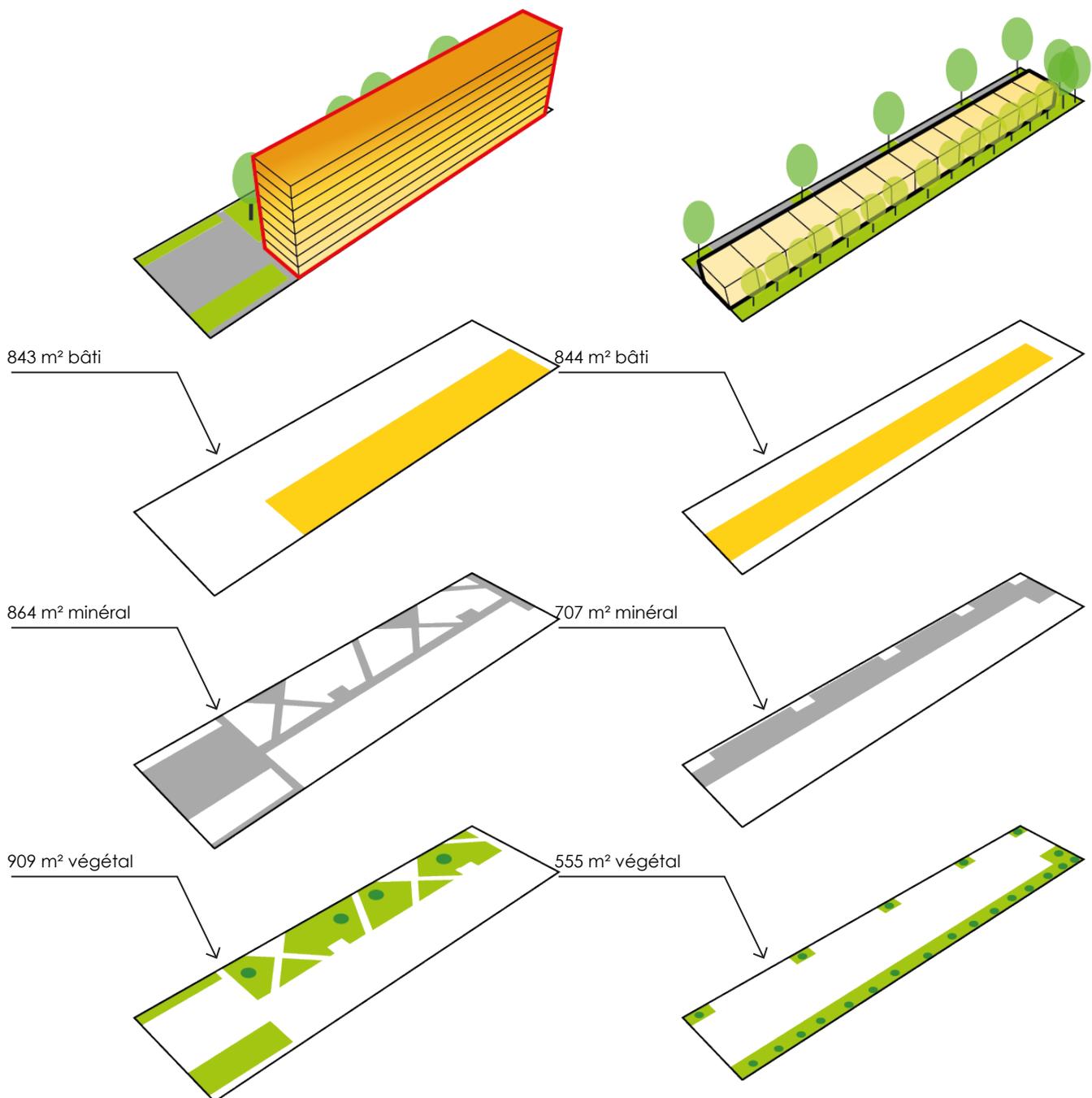
La densité bâtie du lot sera divisée par trois, répondant à un contexte plus adapté où les morphologies urbaines s'harmoniseront davantage avec le contexte paysager. Cette baisse significative de la hauteur répondra également à l'objectif de rendre de la visibilité et de l'exposition depuis les trois plots de la résidence Bourgogne.

Comme pour le lot Brune, la densité résidentielle sera également fortement baissée sur ce lot, afin de répondre à une offre plus adaptée.



L'état existant

Le projet



## II. SECTEUR DES ÉQUIPEMENTS

### ADENAUER

#### Densification aux axes du carrefour Languedoc/Schuman

Le lot Adenauer est situé dans un contexte urbain où la centralité et l'intensité urbaine sont souhaitées.

Situé au carrefour entre la rue du Languedoc et l'avenue Adenauer, ce lot ne comporte aujourd'hui aucune construction.

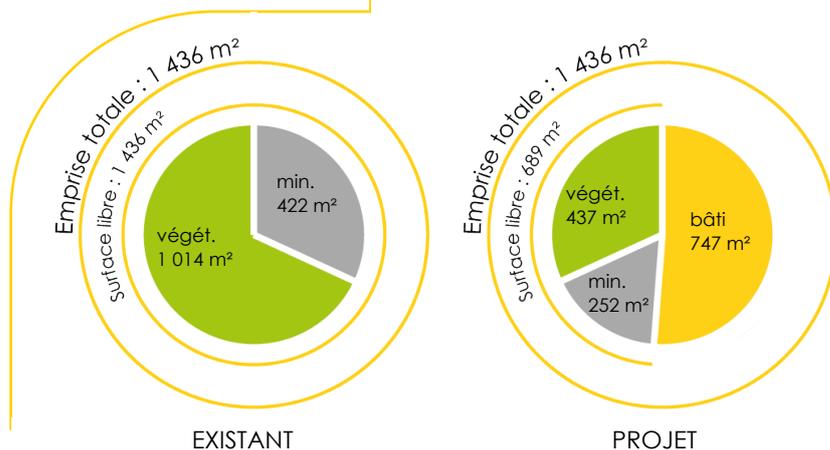
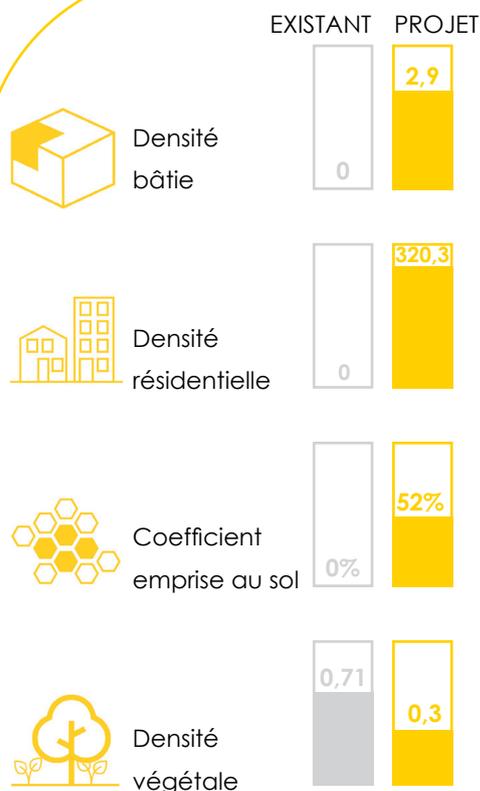
L'intension du projet est de créer une opération de diversification composée de logements collectifs.

Les hauteurs du lot seront comprises entre le R+2 et le R+8, avec un double épannelage qui vient augmenter les hauteurs au Nord et à l'Est. Cette variation des hauteurs permettra de ne pas trop densifier l'angle du carrefour, qui donne sur la résidence Coty, et de se raccrocher aux hauteurs de la barre Languedoc et des bâtiments de la rue d'Alsace.

L'ensemble des indicateurs montrent une différence très importante de densité entre l'existant et le projeté, mais cela relève de la non-construction du lot existant.

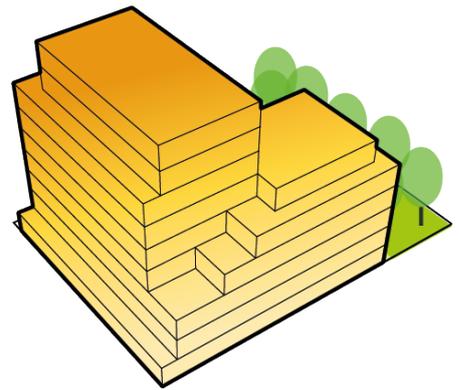
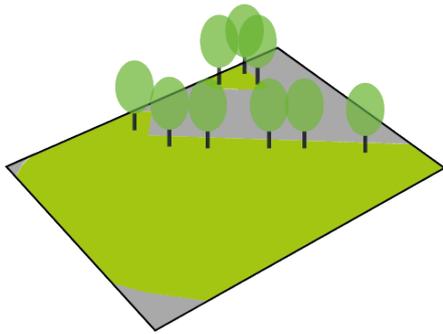
De plus, le positionnement de ce lot est stratégique puisqu'il est situé en pleine centralité.

Cette densité sera à mettre en parallèle avec les autres lots afin d'analyser l'impact de la densité sur l'ensemble de la ZAC.



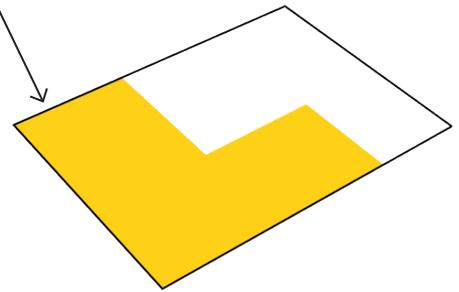
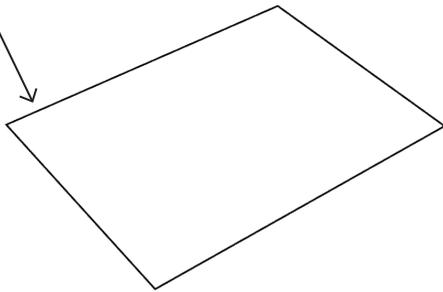
L'état existant

Le projet



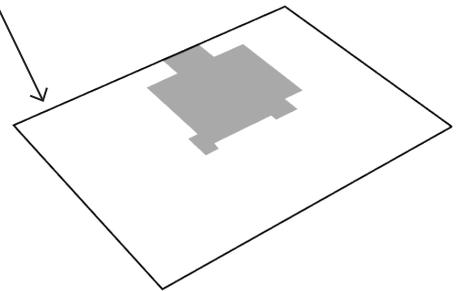
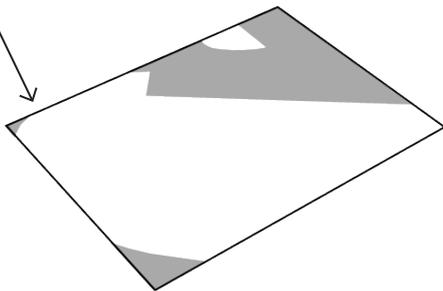
0 m<sup>2</sup> bâti

747 m<sup>2</sup> bâti



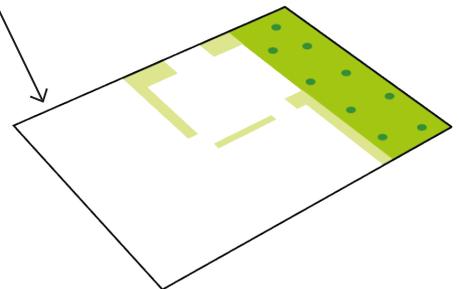
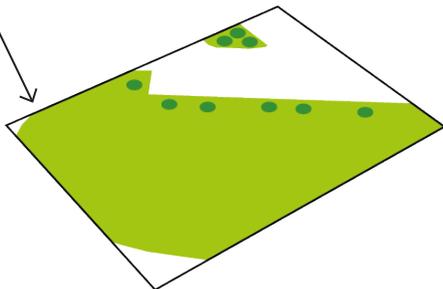
422 m<sup>2</sup> minéral

252 m<sup>2</sup> minéral



1 014 m<sup>2</sup> végétal

437 m<sup>2</sup> végétal



# III. SECTEUR COTY / PAPIN

## COTY

### Casser la densité horizontale

Les lots Coty sont situés entre l'avenue Schumann (axe structurant Est-Ouest) et l'avenue René Coty.

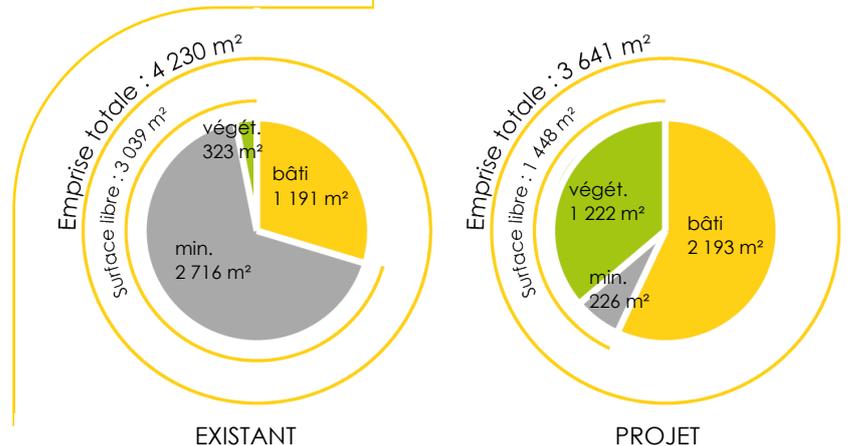
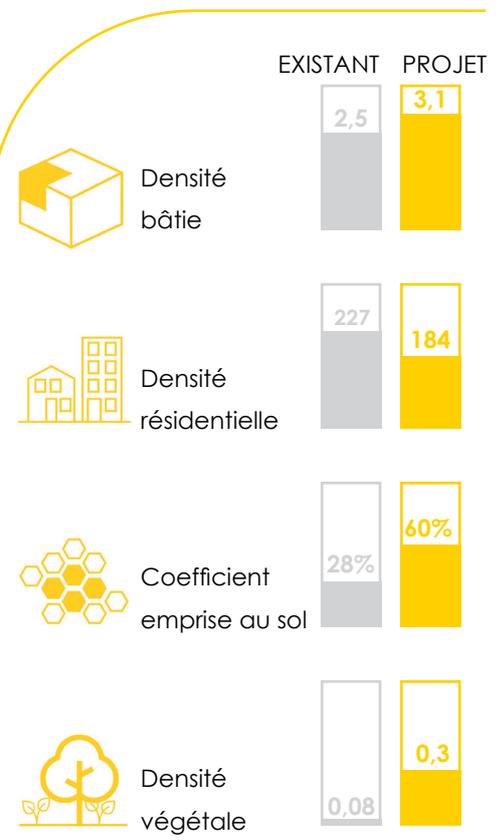
Le lot est caractérisé par la démolition de la barre de logements existante Coty en R+8 pour la remplacer par de la diversification.

Le nouveau projet sera composé d'un bâtiment donnant sur l'avenue Schuman accueillant de l'activité tertiaire, et de deux autres bâtiments destinés à accueillir des logements collectifs.

Les hauteurs du lot seront comprises entre le R+3 et le R+8, avec un épannelage progressif du Sud vers le Nord, pour développer un premier bâtiment tertiaire à R+8, en réponse à la «Pépite» située de l'autre côté de l'avenue Schuman.

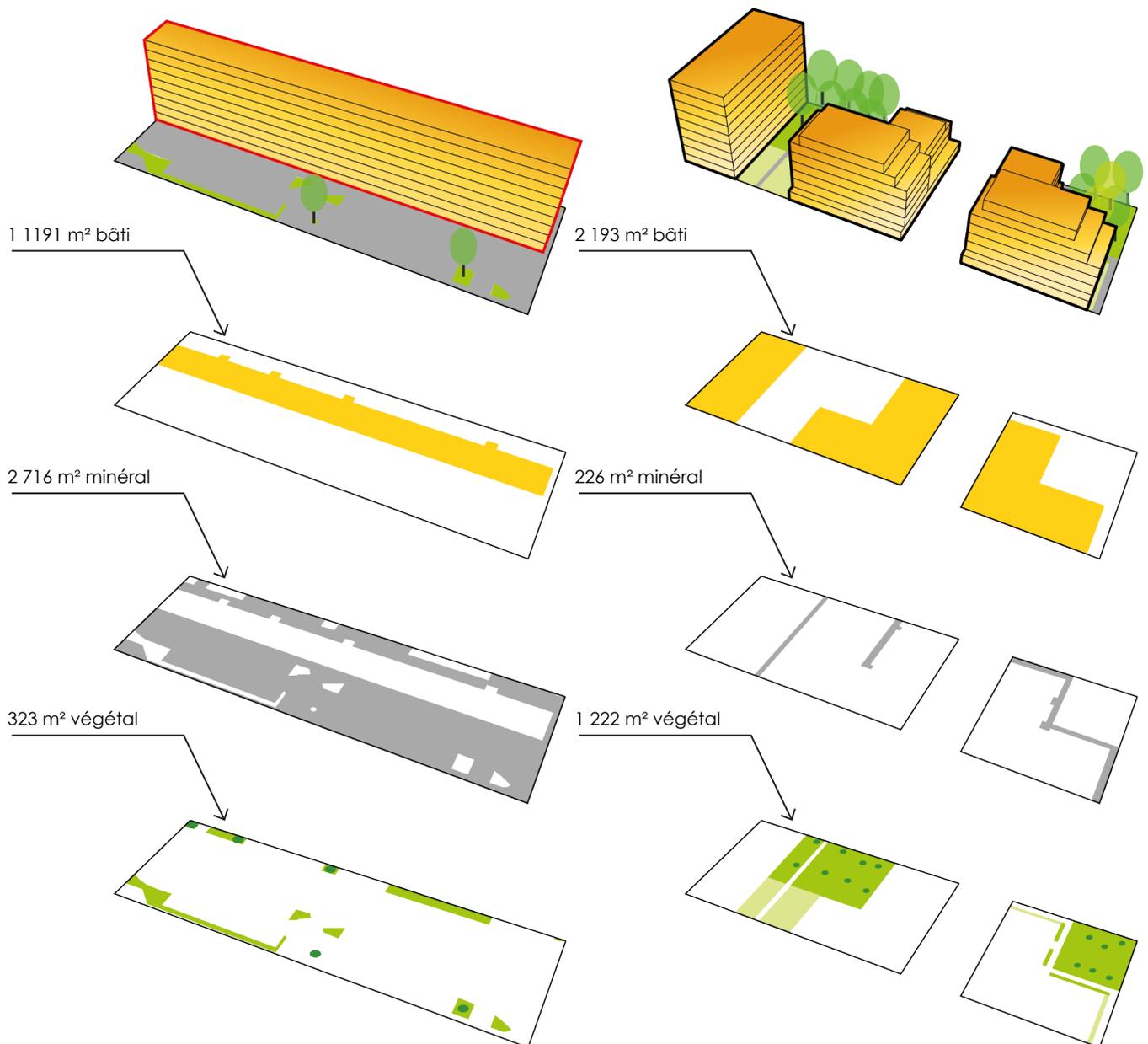
Le projet de diversification propose une densité bâtie plus importante, mais avec un travail sur la réduction de la densité horizontale perçue aujourd'hui par la barre.

La densité résidentielle est quant à elle revue à la baisse.



L'état existant

Le projet



# IV. SECTEUR DES ARRIÈRES DE L'EUROPE

## LES ARRIÈRES DE L'EUROPE - LYAUTEY A

### Densification au coeur de la centralité, en front du futur parc

Le lot Lyautey A est situé en lisière Sud du secteur des Arrières de l'Europe. Il donnera directement sur le futur parc du quartier.

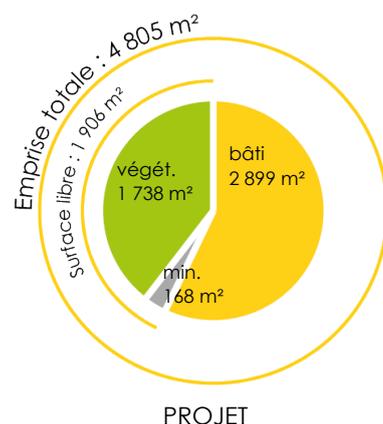
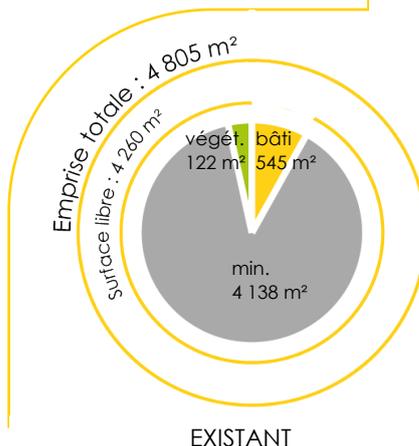
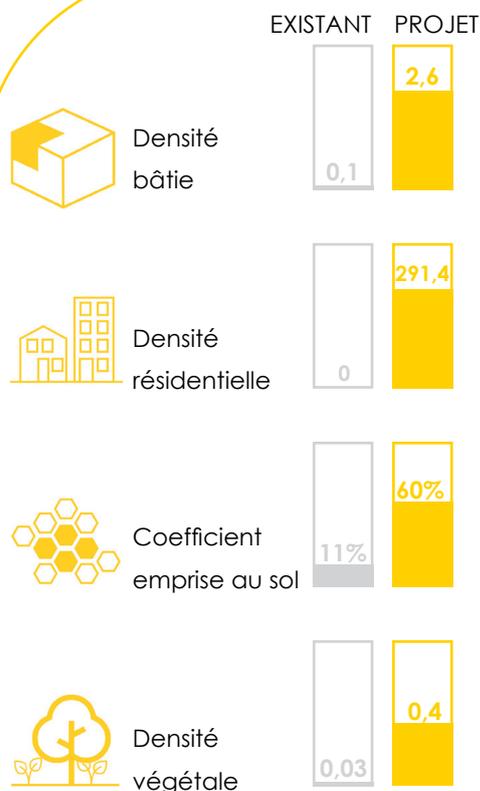
Comme pour le lot Adenauer, ce périmètre ne comprend aujourd'hui pas de construction de logements. Seules deux rangées de garages individuels sont présentes aujourd'hui sur le lot.

L'intension du projet est de créer une opération de diversification composée de logements collectifs et qui répond à l'intensité de la centralité. En effet, ce secteur est stratégique pour les objectifs de dynamisation de la centralité du Nouveau Mons, avec sa proximité directe aux transports en commun, à de nombreux équipements et aux commerces de proximité.

Les hauteurs du lot seront comprises entre le R+2 et le R+14, avec un double épannelage qui vient augmenter les hauteurs du Sud-Ouest au Nord-Est.

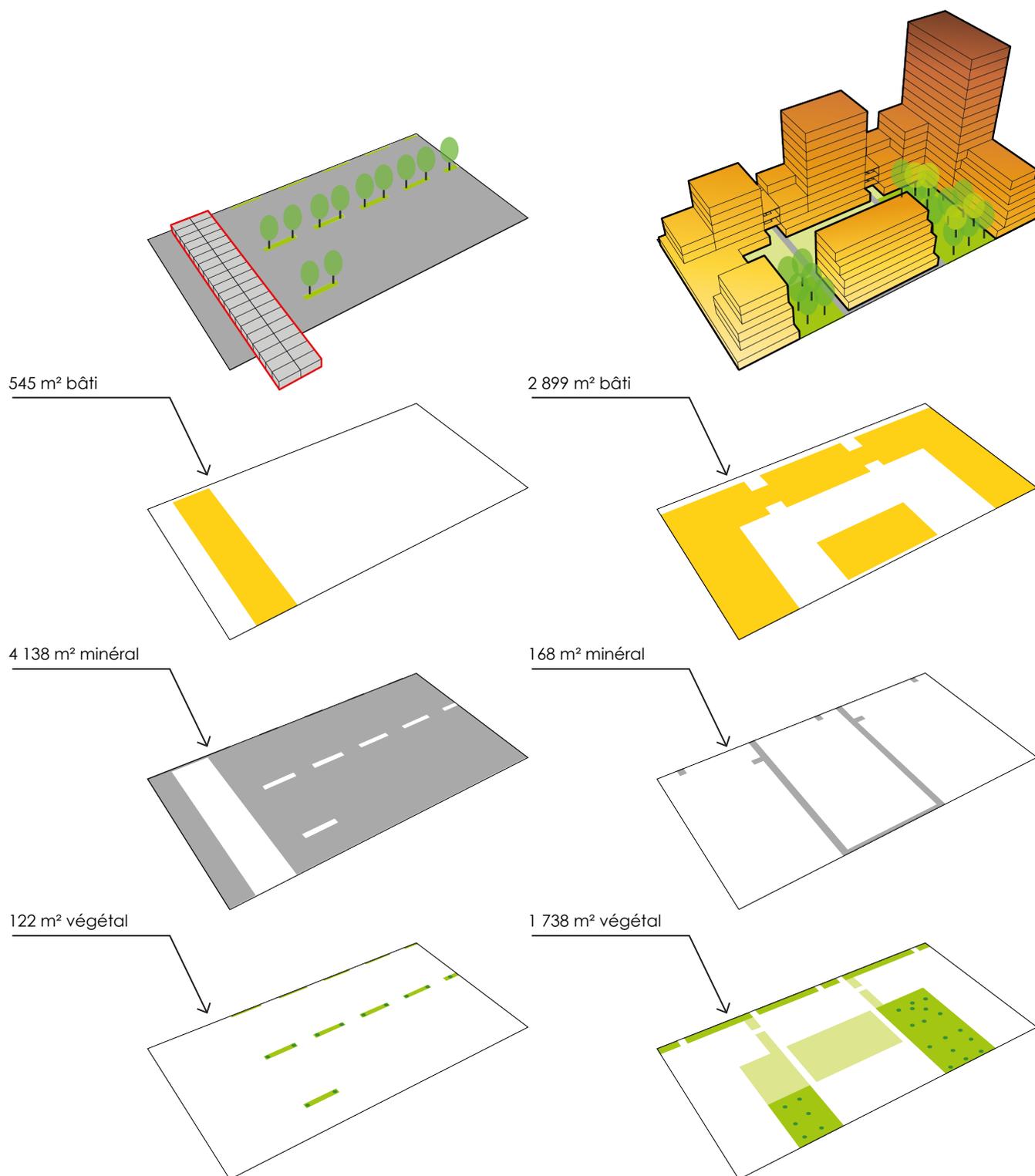
L'ensemble des indicateurs montrent une différence très importante de densité entre l'existant et le projeté, mais cela relève de la non-construction du lot existant.

Cette densité sera à mettre en parallèle avec les autres lots afin d'analyser l'impact de la densité sur l'ensemble de la ZAC.



L'état existant

Le projet



# IV. SECTEUR DES ARRIÈRES DE L'EUROPE

## LES ARRIÈRES DE L'EUROPE - LYAUTEY C

### Densification au coeur de la centralité, en front du futur parc

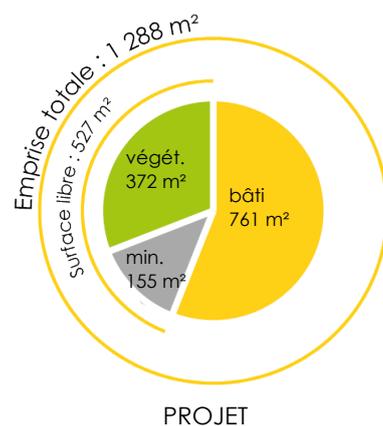
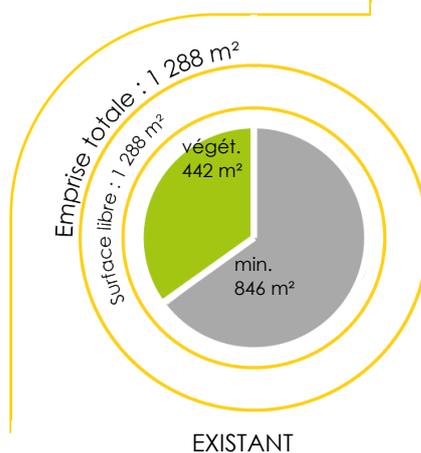
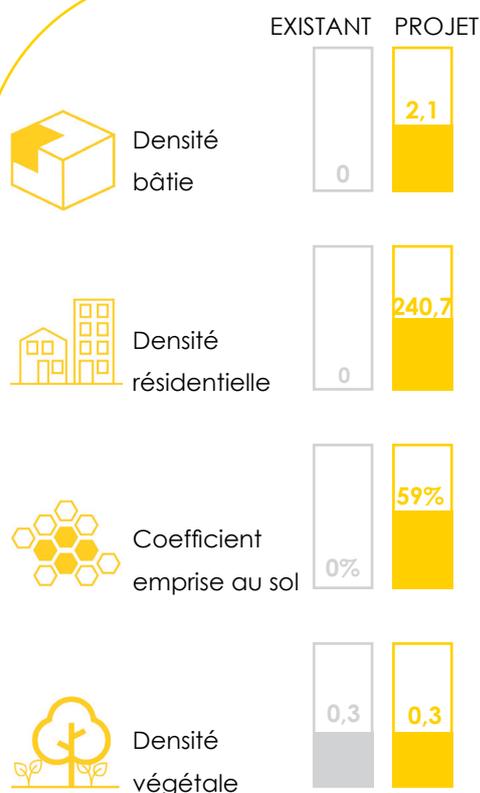
Le lot Lyautey C est situé à proximité du lot A, en lisière Sud du secteur des Arrières de l'Europe. Il donnera directement sur le futur parc du quartier et sera implanté devant la salle de sport Renaissance.

Ce périmètre ne comprend aujourd'hui pas de construction existante.

L'intension du projet est de créer une opération de diversification composée de logements collectifs et qui répond à l'intensité de la centralité. Les hauteurs du lot seront comprises entre le R+3 et le R+7, avec un double épannelage qui vient augmenter les hauteurs à l'Est et au Nord-Ouest.

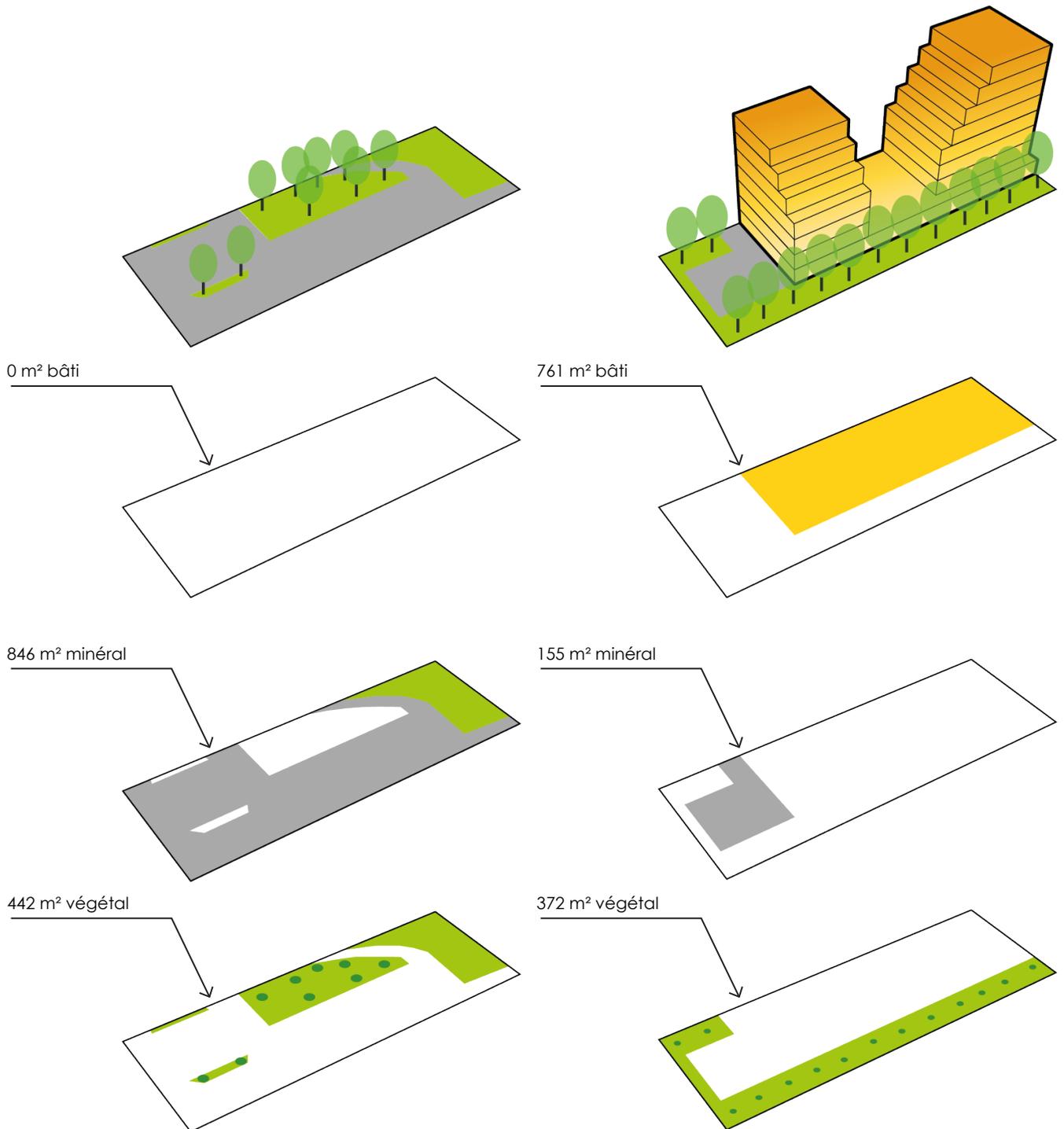
L'ensemble des indicateurs montrent une différence très importante de densité entre l'existant et le projeté, mais cela relève de la non-construction du lot existant.

Cette densité sera à mettre en parallèle avec les autres lots afin d'analyser l'impact de la densité sur l'ensemble de la ZAC.



L'état existant

Le projet





# CONCLUSION : LA DENSITÉ À L'ÉCHELLE DE LA ZAC

# UNE DENSITÉ MIEUX ADAPTÉE À SON ENVIRONNEMENT

AVANT / APRÈS : UNE DENSITÉ JUSTIFIÉE PAR LE CONTEXTE URBAIN

## État existant : une densité inadaptée

L'analyse de la densité existante sur les différents lots destinés à la diversification révèle une répartition et implantation inadaptée de la densité au sein du Nouveau Mons.

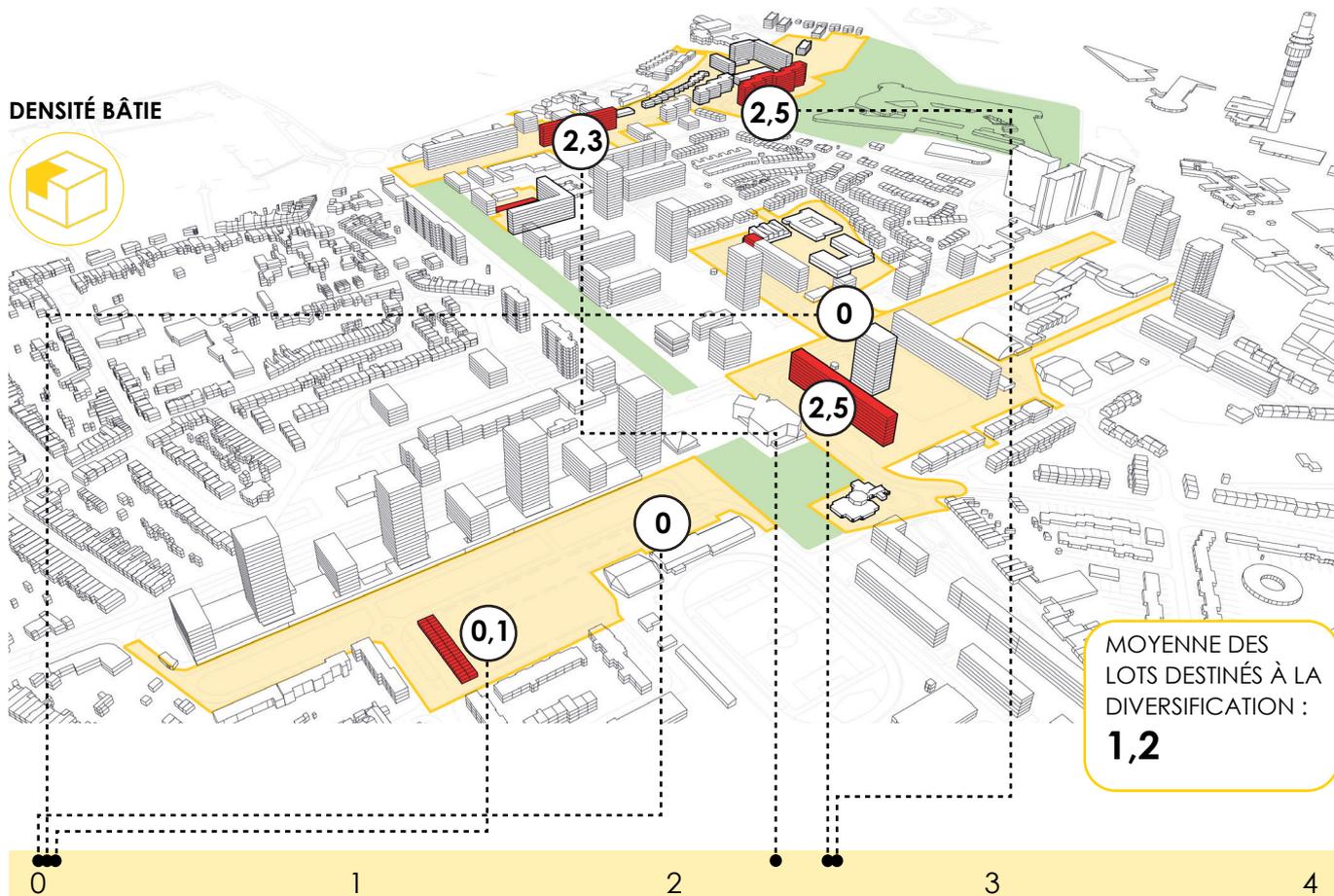
Aujourd'hui, le lot Coty a une densité cohérente par rapport à son contexte, mais sa morphologie est inadaptée dans une volonté de développer à l'échelle de l'opération une ville et un habitat désirable. C'est le cas également de Brune et Barry 2, qui en plus ne se situent pas dans la centralité, mais sur le secteur Nord, plus apaisé.

À l'inverse, les potentiels fonciers des secteurs 3 et 4 présentent aujourd'hui une densité nulle.

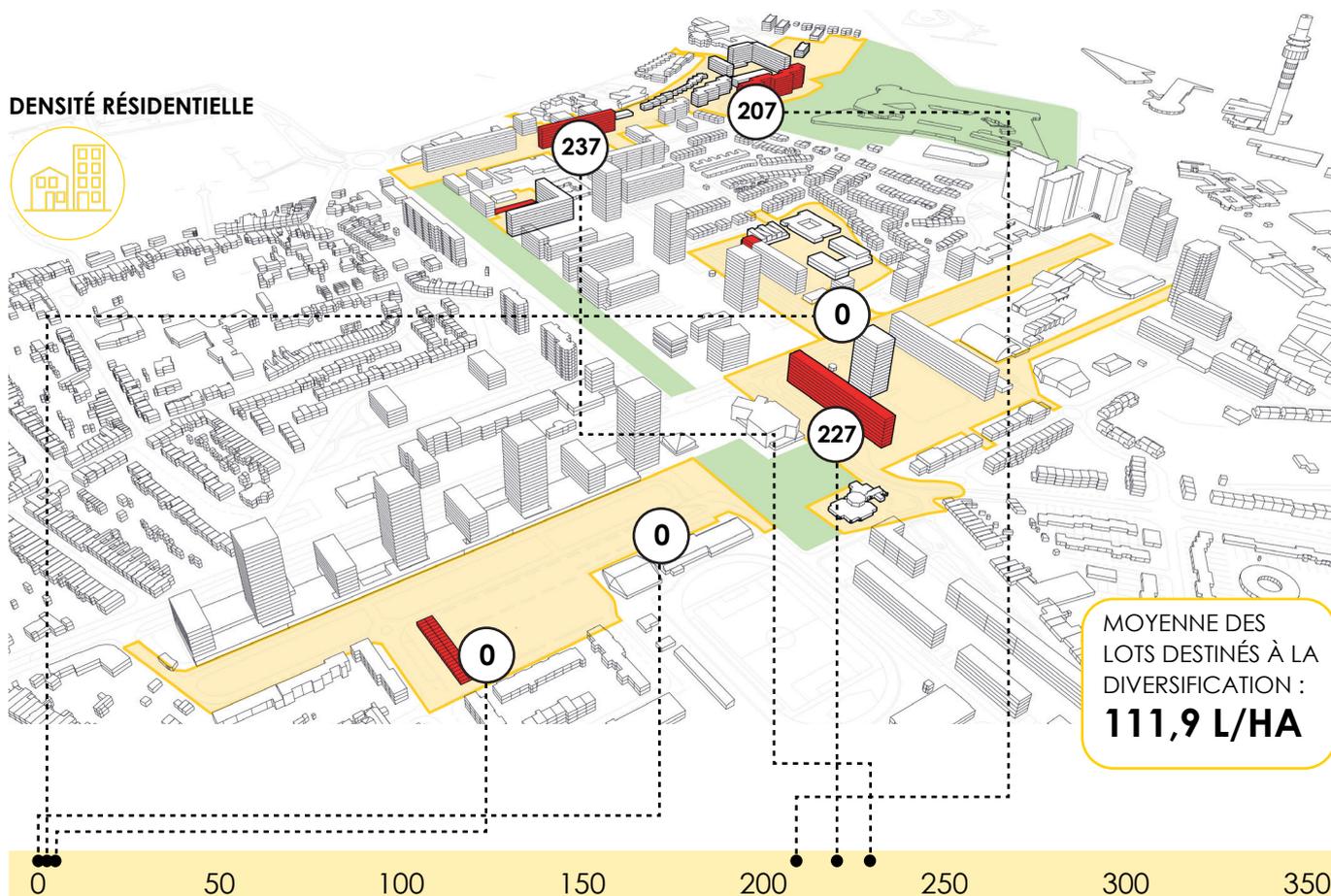
Le projet de renouvellement de la ZAC doit mettre en avant ce rééquilibrage nécessaire afin d'apporter une densité cohérente, désirable et durable.



## DENSITÉ BÂTIE



## DENSITÉ RÉSIDENTIELLE



# UNE DENSITÉ MIEUX ADAPTÉE À SON ENVIRONNEMENT

AVANT / APRÈS : UNE DENSITÉ JUSTIFIÉE PAR LE CONTEXTE URBAIN

**État projeté : une densité ajustée, en cohérence avec les ambitions urbaines et paysagères**

Le projet urbain du NPNRU 2 répond à ce besoin de rééquilibrer la densité au sein du quartier.

En effet, les lots avec une densité importante sont implantés dans les secteurs 3, 4 et 5 en lien direct avec l'axe Est-Ouest d'intensité urbaine du Nouveau Mons.

La démolition des barres Coty, Barry 2 et Brune permettent d'y concevoir des opérations aux formes urbaines avec une perception de la densité plus qualitative, avec des percées, des failles, des épannelages variés et qui s'intègrent au contexte urbain.

Les lots de diversifications du secteur 1 permettent de valoriser des formes urbaines peu denses, en adéquation avec la trame paysagère et les ambiances souhaitées entre le parc Sangnier et le parc des plaines du Fort.

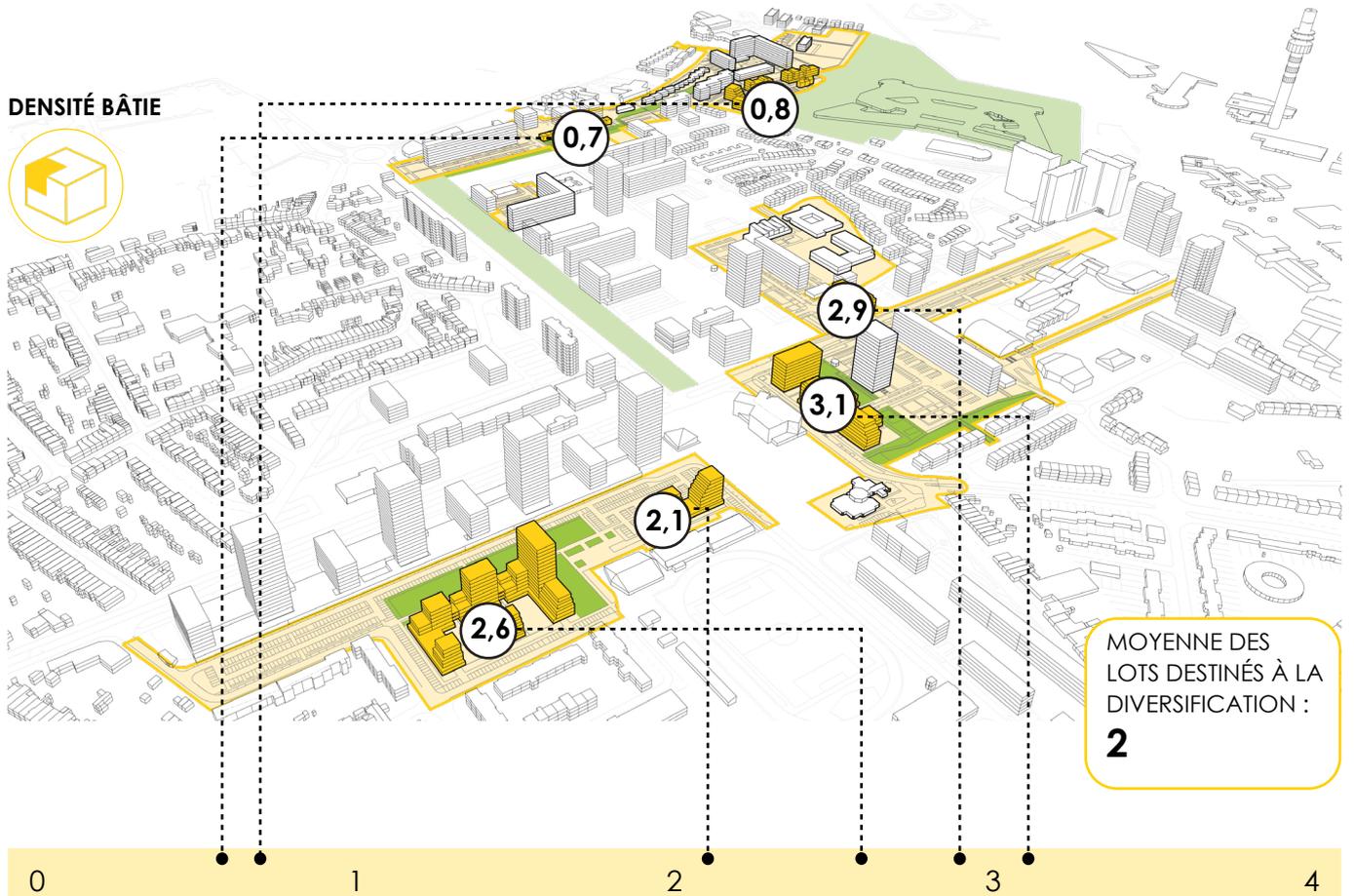
Les lots Coty et Adenauer répondent à la volonté de densifier les secteurs stratégiques. Ils s'adressent à l'avenue Adenauer.

Quant aux lots Lyautey, leur positionnement stratégique face au futur parc des Arrières

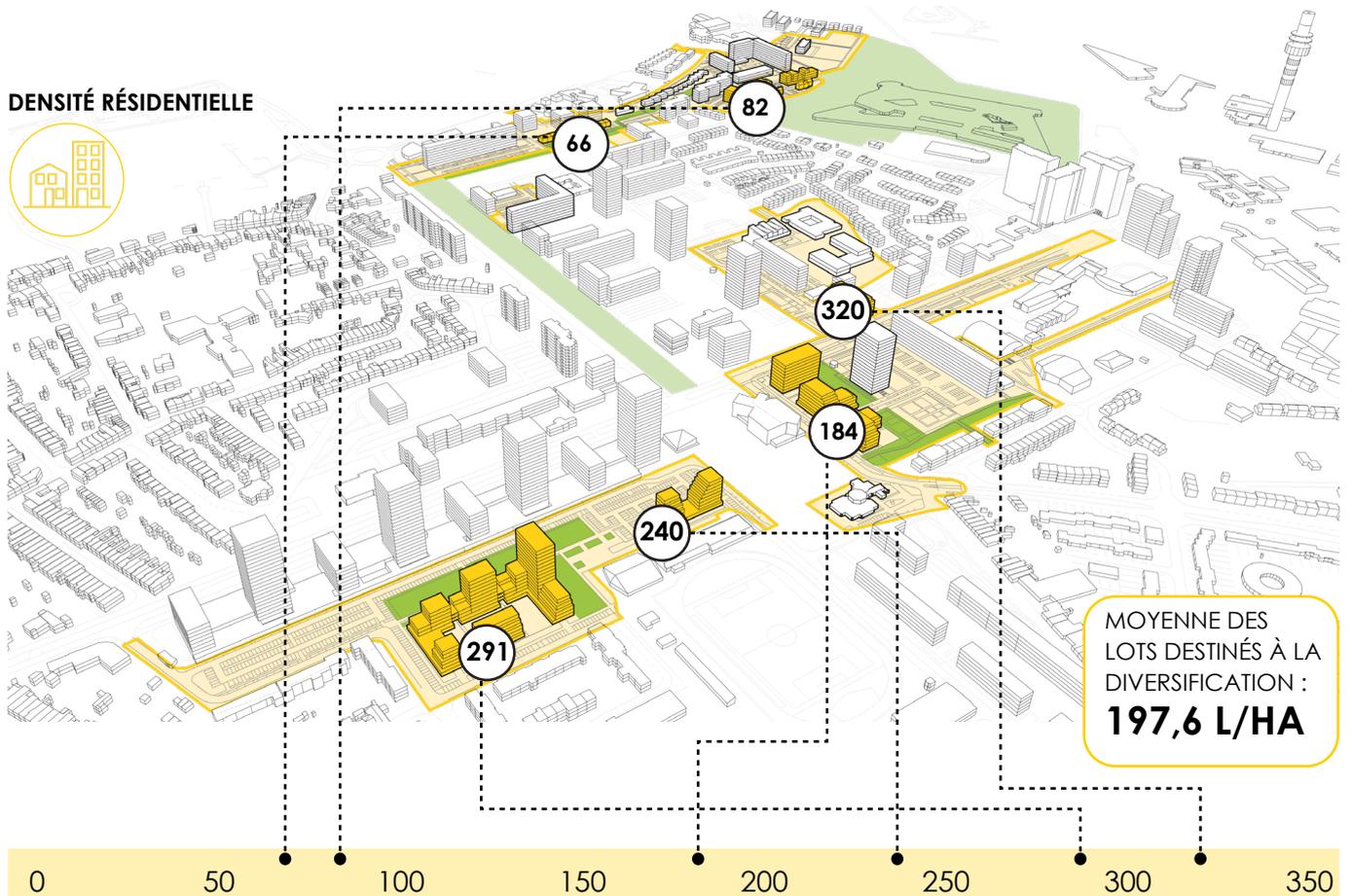


de l'Europe justifie une densité importante, avec un travail fin sur les épannelages et l'intégration dans le contexte urbain.

## DENSITÉ BÂTIE



## DENSITÉ RÉSIDENTIELLE



# UNE RÉPONSE COHÉRENTE AVEC LES OBJECTIFS MÉTROPOLITAINS

## FAIRE LA VILLE SUR LA VILLE

### **Un renouvellement justifié**

Pour conclure, le projet de NPNRU 2 du quartier du Nouveau Mons se base sur un renouvellement urbain justifié sur le plan urbain, paysager, démographique et avec les grands objectifs de la métropole de Lille.

Plusieurs barres de logements collectifs datant de la création du Nouveau Mons sont en cours et vont permettre de rendre les bâtiments existants davantage qualitatifs et désirables, La résidentialisation de nombreuses résidences existantes va également permettre d'augmenter la qualité des espaces extérieurs de ces logements existants.

Les démolitions sont justifiées et vont permettre de développer un projet davantage viable et vivable, en continuité dans conditions urbaines et paysagères du quartier :

- la démolition des barres Coty, Barry 2 et Brune vont permettre de rectifier cette perception de la densité horizontale qui ne met pas en avant les perméabilités et de dédensifier les lots du secteur Nord (Barry 2 et Brune).
- la démolition d'une partie de la barre Languedoc permettra de créer un vrai parvis pour le groupe scolaire et salle de sport Lamartine / Provinces.

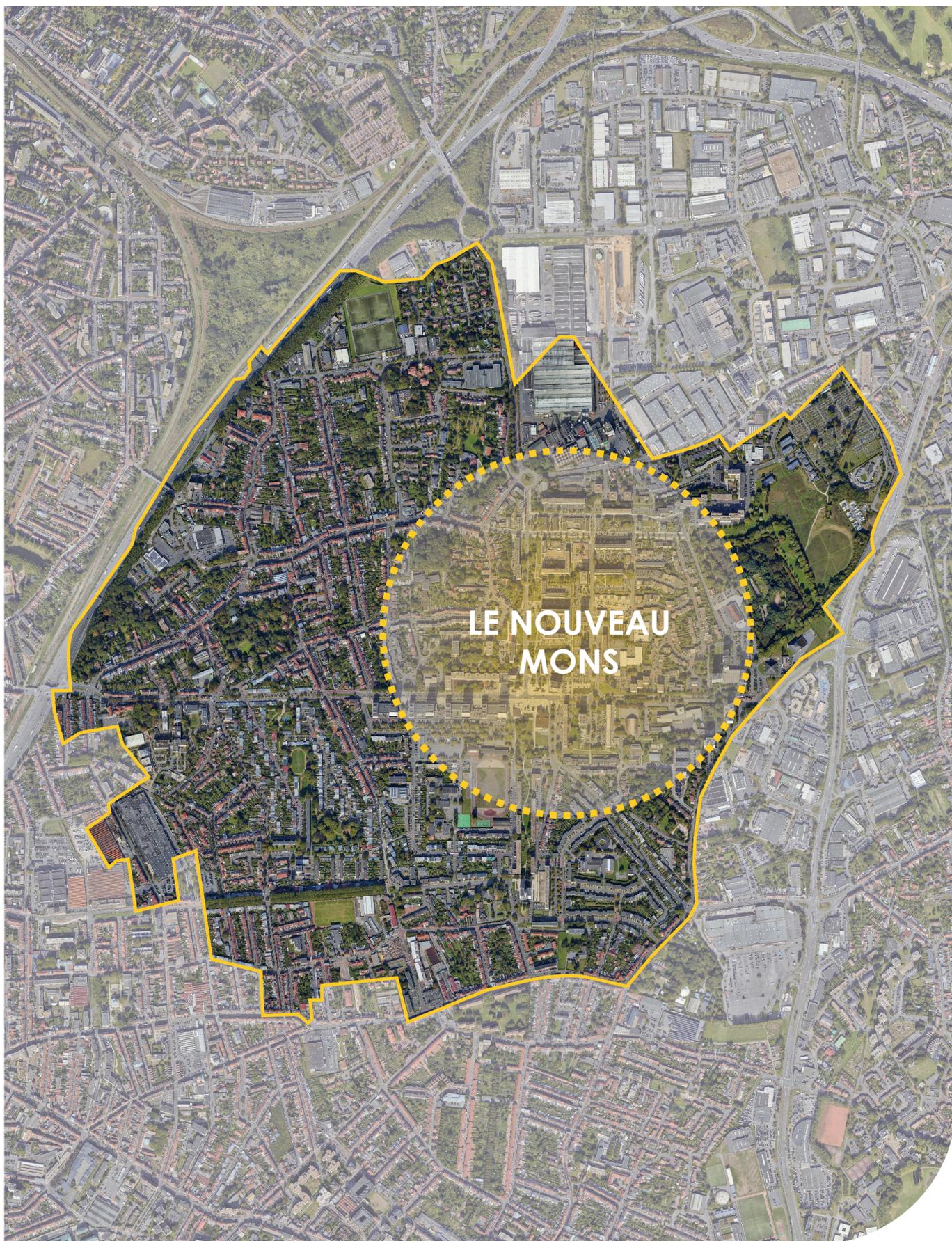
### **Une densification cohérente pour rééquilibrer le quartier et la ville**

À travers la diversification proposée dans ce projet de renouvellement urbain, c'est un rééquilibrage de la densité à l'échelle de la ville qui est mis en avant. Et ce nouvel équilibre est nécessaire pour le bon développement du quartier ainsi que pour sa désirabilité.

Afin de répondre aux objectifs du SCOT et de la loi ZAN, le projet de diversification propose une densité plus importante que l'état existant.

Mais cette densité est répartie de manière plus cohérente :

- une densité faible pour les lots Brune et Barry 2
- une densité plus importante pour les lots Adenauer, Coty et Lyautey, justifiée par leur localisation et la volonté de dynamiser la centralité monsoise.



# TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA DENSITÉ

LOTS EXISTANTS									
	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	SHOB	Densité bâtie	Nbr logements	Densité résidentielle	CES	Surface minéral (m <sup>2</sup> )	% miné
BRUNE	6698	1855	16695	2,5	139	207,5	28%	3629	54%
BARRY 2	2616	843	5901	2,3	62	237,0	32%	864	33%
ADENAUER	1436	0	0	0,0	0	0,0	0%	422	29%
COTY	4230	1191	10719	2,5	96	227,0	28%	2716	64%
LYAUTEY A	4805	545	545	0,1	0	0,0	11%	4138	86%
LYAUTEY C	1288	0	0	0,0	0	0,0	0%	846	66%
				1,2		111,9			

LOTS PROJETES									
	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	SHOB (m <sup>2</sup> )	Densité bâtie	Nbr logements	Densité résidentielle	CES	Surface minéral (m <sup>2</sup> )	% miné
BRUNE	6533	2440	5243	0,8	54	82,7	37%	1314	20%
BARRY 2	2106	844	1435	0,7	14	66,5	40%	707	34%
ADENAUER	1436	747	4128	2,9	46	320,3	52%	252	18%
COTY	3641	2193	11204	3,1	67	184,0	60%	226	6%
LYAUTEY A	4805	2899	12454	2,6	140	291,4	60%	168	3%
LYAUTEY C	1288	761	2729	2,1	31	240,7	59%	155	12%
				2,0		197,6			

Parcelle	Surface végétal (m <sup>2</sup> )	% végétal	Arbres existants			Arbres total	Densité végétale
%	1214	18%	5			5	<b>0,18</b>
%	909	35%	4			4	<b>0,35</b>
%	1014	71%	9			9	<b>0,71</b>
%	323	8%	5			5	<b>0,08</b>
%	122	3%	11			11	<b>0,03</b>
%	442	34%	9			9	<b>0,34</b>

Parcelle	Surface végétal (m <sup>2</sup> )	% végétal	Arbres existants	Arbres abattus	Arbres projet	Arbres total	Densité végétale
%	2779	43%	5	1	45	49	<b>0,4</b>
%	555	26%	4	4	22	22	<b>0,3</b>
%	437	30%	9	9	9	9	<b>0,3</b>
%	1222	34%	5	5	14	14	<b>0,3</b>
%	1738	36%	11	11	22	22	<b>0,4</b>
%	372	29%	9	9	14	14	<b>0,3</b>