



Préambule

Le présent rapport de présentation a pour objet la création de la ZAC du Nouveau Mons à Mons-en-Barœul.

De 2007 à 2016, le quartier du Nouveau Mons a fait l'objet d'un premier projet de rénovation urbaine avec pour objectif de désenclaver le quartier et d'y améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants. Malgré ce premier projet, le quartier du Nouveau Mons souffrait toujours d'un manque d'attractivité et d'un phénomène d'évitements.

Par délibération du 18 décembre 2015, le Nouveau Mons a fait l'objet d'un accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine afin de poursuivre l'aménagement du quartier. La MEL, la Ville de Mons-en-Barœul et les bailleurs Vilogia, Partenord et Logis Métropole ont décidé de faire appel à un groupement de prestataires.

Une étude de cadrage stratégique et une étude urbaine ont permis d'aboutir au projet de la deuxième phase de renouvellement urbain du Nouveau Mons. Ce projet a été validé au niveau local et contractualisé dans le cadre d'une convention de renouvellement urbain signée le 28 février 2020 par l'ensemble des partenaires.

Parallèlement à cela et depuis 2016, les porteurs de projet ont souhaité mener une démarche d'information et d'échange avec les habitants du quartier. A ce titre, une concertation préalable a été organisée conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme. Le bilan de cette concertation a été tiré par délibération du conseil métropolitain du 12 décembre 2019.

Par délibération du 18 décembre 2020, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites a été créée par la Métropole Européenne de Lille.

Le dossier de création de ZAC faisait mention d'un projet d'une superficie de 9,9 hectares. Néanmoins, le périmètre indiqué est erroné puisqu'il correspond à 17 hectares et est donc soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Il était donc nécessaire de créer une nouvelle ZAC en tenant compte du périmètre de 17 ha. C'est dans ce contexte que le présent dossier est présenté. Toutefois, le contenu du projet reste inchangé et remplit les mêmes objectifs qu'au préalable.

Par une délibération du 19 décembre 2021, la Métropole Européenne de Lille a décidé d'engager une procédure de mise en concurrence en vue de désigner un concessionnaire sur une partie du projet urbain. Deux secteurs restent quant à eux aménagés sous régie de la MEL.

Par délibération du 7 octobre 2022, la Métropole Européenne de Lille a ainsi désigné la SEM Ville Renouvelée en tant qu'aménageur par le biais d'un traité de concession d'une durée de 15 ans.

La SEM Ville Renouvelée doit mener toutes les procédures réglementaires nécessaires au projet et notamment la création et la réalisation de la ZAC, la déclaration au titre de la loi sur l'eau et toute demande d'autorisation au titre du Code de l'Environnement.

En parallèle, un ou plusieurs permis d'aménager seront déposés afin de répondre aux obligations du Code du Patrimoine. Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et des procédures de déclassement seront également nécessaires pour la réalisation de l'opération.

Compte tenu de l'avancée des études du projet, la ZAC sera créée et réalisée dans la même temporalité.

La MEL et la Ville de Mons-en-Barœul prévoient de délibérer lors de leurs conseils respectifs de décembre 2024, sur la création, l’approbation du programme des équipements publics et la réalisation de la ZAC, chacun pour ce qui les concerne.

Le dossier de création de la ZAC comprend :

1. Le rapport de présentation qui rappelle l’objet de l’opération et sa justification, l’état initial du site concerné, le programme global prévisionnel des constructions ainsi que les raisons pour lesquelles ce projet a été retenu compte tenu des dispositions d’urbanisme de la commune et de son insertion dans l’environnement urbain
2. Un plan de situation
3. Un plan de délimitation du périmètre
4. L’étude d’impact

Ce document correspond au rapport de présentation du dossier de création de ZAC.



Sommaire

1. OBJET DE L'OPERATION ET SA JUSTIFICATION	6
1.1. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain	7
1.2. Le Nouveau Mons, un site d'intérêt particulier	7
1.3. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Nouveau Mons	9
2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	11
2.1. Localisation du quartier du Nouveau Mons	12
2.2. Historique du quartier du Nouveau Mons : de la ruralité à la ZUP	13
2.3. Occupation du site – un quartier majoritairement résidentiel	15
2.4. Situation foncière	19
2.5. Les déplacements	20
2.6. Le milieu physique et paysager	22
2.7. Les projets urbains autour du site	23
3. LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN DU NOUVEAU MONS	26
3.1. Les ambitions fondamentales du projet	27
3.2. Les grands principes d'aménagement du projet	28
3.3. Les interventions sur le bâti existant	32
4. DESCRIPTION DU PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET TAXE D'AMENAGEMENT	35
4.1. Le programme prévisionnel des constructions	36
4.2. Exigibilité de la taxe d'aménagement	37
5. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT	38
5.1. Compatibilité du projet avec les documents d'orientation et de planification	39
5.2. Insertion du projet dans l'environnement urbain et naturel	46

1.1. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

La loi de programmation pour la Ville et la cohésion sociale (loi Lamy) du 21 février 2014 définit les contours d'une nouvelle politique de la ville et lance un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la période 2014-2024, dans la continuité du premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU 1), lancé en 2004.

Le NPNRU s'intègre dans les contrats de ville qui portent une approche transversale des différents enjeux dans les quartiers prioritaires : développement économique, cohésion sociale et environnement urbain. Le NPNRU cible, au niveau national, les quartiers dont les dysfonctionnements urbains sont les plus importants (200 quartiers d'intérêt national et 200 quartiers d'intérêt régional).

La MEL a identifié 14 sites répartis dans 8 communes de la Politique de la Ville qui contribuent au rééquilibrage du territoire et au repositionnement de ces quartiers dans le développement de la métropole.

Parmi eux figure le quartier « Le Nouveau Mons » qui est inscrit dans la convention métropolitaine adoptée en décembre 2019.

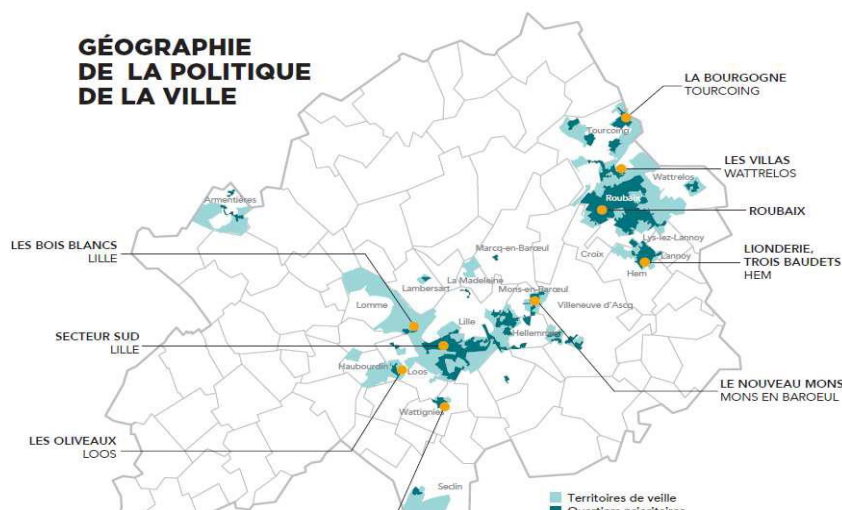


Figure 1 Carte des quartiers en NPNRU de la métropole lilloise

1.2. Le Nouveau Mons, un site d'intérêt particulier

En 2004, la Ville de Mons-en-Barœul et ses partenaires se sont engagés dans un premier projet ambitieux de rénovation urbaine afin de désenclaver le quartier du Nouveau Mons et améliorer le cadre et la qualité de vie de ses habitants.

Autrefois considéré comme la Zone Urbanisée en Priorité (ZUP) la plus importante du département du Nord, le quartier comptait environ 15 000 habitants. Malgré cette première phase de renouvellement urbain, le quartier souffre encore d'un manque d'attractivité :

l'écoquartier du Nouveau Mons fait toujours l'objet de phénomènes d'évitements et plusieurs secteurs, notamment au Nord de la commune, n'ont pas bénéficié du premier programme ANRU. Ils sont aujourd'hui dégradés et donnent une impression de déclassement.

L'intervention nécessaire reste considérable : un millier de logements sont dans un état de vétusté réel et plusieurs hectares d'espaces publics et privés conservent une conception urbaine propre à l'urbanisme des années 1960 et 1970, génératrice de dysfonctionnements : espaces publics déqualifiés et inutilisés, sentiment d'éloignement du secteur de la Bourgogne, phénomène d'évitement, espaces de nature sous-valorisés, traversées piétonnes dangereuses et secteurs très routiers.

A partir de 2016, de nombreuses études (étude de cadrage stratégique, étude urbaine...), engagées par la Métropole Européenne Lille et la Ville de Mons-en-Barœul ont permis d'aboutir à un parti-pris d'aménagements, un plan guide et des orientations programmatiques.

Pendant cette phase d'élaboration, il s'est tenu des réunions publiques et ateliers relatifs à la concertation avec les habitants : séminaire habitant en 2017 lors de l'étude de cadrage stratégique, actions « Mon quartier rêvé » en octobre 2017 sur le place de la Bourgogne, en avril et mai 2018 sur le secteur Coty-Papin et Sangnier, moments d'informations à la maison du projet en juillet 2018, réunion publique en septembre 2018 avec les usagers du secteur Coty-Papin, réunion publique autour du projet NPNRU le 27 mars 2019, réunion publique en avril 2019 avec les habitants du secteur Barry II, réunion d'information au conseil Citoyen en octobre 2019 notamment.

La MEL, par la délibération en date du 28 juin 2019 a délibéré sur les modalités de concertation pour le NPNRU du Nouveau Mons, avec notamment la mise à disposition du public d'un registre, du 30 septembre au 4 novembre 2019 qui invitait le grand public à prendre connaissance et réagir au plan guide. Avant la concertation plusieurs réunions ont été organisées :

- Septembre 2018 : deux réunions publiques avec les habitants/usagers du secteur Coty-Papin
- 27 mars 2019 : réunion publique autour du projet NPRU : 27 mars 2019
- Avril 2019 : Réunion publique avec les habitants du secteur Barry 2

Aucune remarque n'a été apposée sur les registres de concertation mis à disposition du public. Néanmoins, lors de la réunion de concertation avec le conseil citoyen, des échanges ont été portés sur les déconstructions partielles de logements et sur les modes de déplacements doux et les continuités cyclables qui seront confortées et développées dans les prochaines étapes du projet de renouvellement urbain. Il ressort une réelle attente des habitants à voir évoluer le quartier dans la continuité du premier programme engagé.

Le projet de renouvellement urbain du Nouveau Mons a été validé au niveau local et contractualisé dans le cadre d'une convention de renouvellement urbain signée le 28 février

2020 entre l'ANRU, la Métropole Européenne de Lille, les villes concernées, les bailleurs sociaux, Action Logement, la Région et le Département.

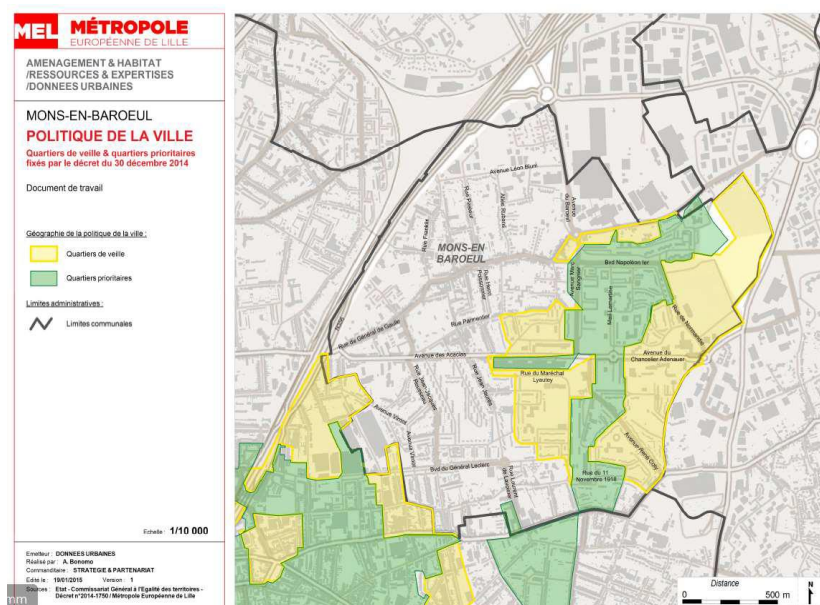


Figure 2 : Quartiers prioritaires à proximité de Mons-en-Barœul

Ce contrat permet de valider la liste des opérations qui compose le projet de renouvellement urbain (intervention en matière d'habitat, équipements, espaces publics...) mais également d'approuver leur calendrier, leur coût et leurs financements. Le projet s'engage aujourd'hui dans une nouvelle phase qui doit permettre la mise en œuvre des procédures d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.

1.3. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Nouveau Mons

La première étape de cette phase est la création de la Zone d'Aménagement Concerté dont le présent document constitue le rapport de présentation.

Celui-ci, conformément à l'article R.311- 2 du Code de l'Urbanisme, a notamment pour objet d'exposer l'objet et la justification de l'opération, de décrire l'état du site et de son environnement, d'indiquer le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, d'énoncer les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

Le choix de création d'une ZAC multisites a été guidé par plusieurs spécificités du projet :

- Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du quartier du Nouveau Mons porte sur des secteurs de l'ancienne ZUP qui n'avaient pas bénéficié du premier programme. Ainsi, malgré l'unité et la cohérence du projet, les zones d'intervention sont parfois espacées entre elles

- Par ailleurs, les maîtres d'ouvrage sont nombreux et beaucoup d'échanges fonciers sont à prévoir entre la MEL, la Ville, et les bailleurs sociaux, principalement générés par les opérations de déconstruction de logements sociaux, de résidentialisations et de création d'espaces publics. Un des enjeux du projet est de clarifier les propriétés foncières. Les maîtres d'ouvrages concernés prévoient d'ailleurs la signature d'un protocole foncier qui préciserait les modalités des échanges fonciers au sein du projet NPNRU du Nouveau Mons.



Figure 3 : Carte de la répartition spatiale des interventions de l'ANRU

2. Description de l'état du site et de son environnement

2.1. Localisation du quartier du Nouveau Mons

Le quartier du Nouveau Mons se situe sur la ville de Mons-en-Barœul comptabilisant plus de 20 000 habitants. La commune bénéficie d'une proximité directe de Lille en étant adjacente aux quartiers Saint Maurice Pellevoisin à l'ouest et Hellemmes au sud.

De son côté, le quartier du Nouveau Mons est en cœur de ville, situé entre les franges de la Pilaterie, le vieux Mons, le quartier des Sarts, les bas de Mons et le Fort de Mons. Cette centralité est marquée par la présence de deux grands axes structurants : l'avenue Schumann-Adenauer reliant Villeneuve d'Ascq à Lille et l'avenue Sangnier-Coty reliant Hellemmes à Marcq-en-Barœul.

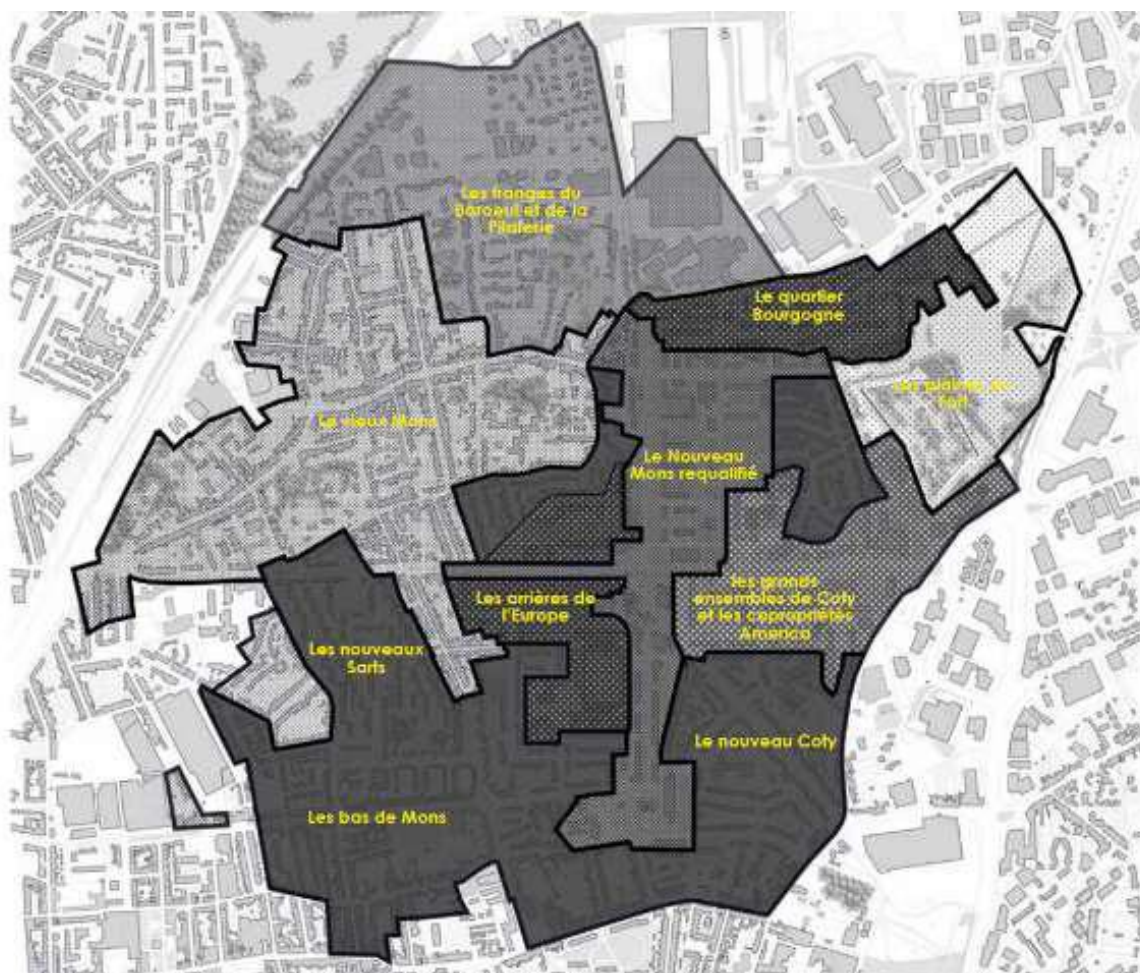


Figure 4 : Quartiers de Mons-en-Barœul

2.2. Historique du quartier du Nouveau Mons : de la ruralité à la ZUP

Le site de Mons-en-Barœul est une large plaine traversée par une crête est-ouest de 47 mètres de hauteur, qui donne son nom à la ville. Jusqu'au 18^{ème} siècle, il n'était occupé que par des fermes dispersées. Au début du 19^{ème} siècle, la localisation du site, entre Lille et Roubaix, lui confère une attractivité nouvelle. Le bourg ancien se constitue sur la ligne de crête, l'Eglise St Pierre est érigée et devient une paroisse indépendante de Hellemmes. Le Fort Mac Donald est érigé à l'ouest de la commune dans les années 1890. Entre ces deux points culminants, le site du Nouveau Mons a conservé une vocation agricole.

A partir du milieu du XX^{ème} siècle, la commune commence à connaître de profonds bouleversements dans son paysage. D'abord le lotissement des Sarts, à l'ouest du Nouveau Mons, est construit dans les années 1950 sur les plans de l'architecte-urbaniste Henri Chomette. Bien que l'architecture soit résolument moderne, la forme urbaine, composée de maisons avec jardins ne constituent pas une rupture par rapport aux Hauts de Mons.

La densification s'accélère très brutalement après la création de la ZUP en 1959 sur une superficie de plus de 100 hectares. Le projet de grands ensembles est également confié à Chomette. Un premier plan masse est proposé en 1960, comprenant 4000 logements, de nombreux équipements et une chaufferie centrale. Il prévoit des bâtiments de grande hauteur en cœur de ville avec une densité diminuant sur le pourtour du quartier, constitué d'habitations individuelles.

Après quelques modifications, un nouveau plan masse est adopté en 1963, pour un total de 6500 logements. A l'angle des avenues Schuman et Marc Sangnier, la centralité est établie, comprenant le nouvel Hôtel de Ville et la Résidence de l'Europe, copropriété livrée en 1967. Outre ses quatre tours de 21 étages, devenues emblématiques, elle comprend une longue galerie commerçante, où l'on trouve alors une grande variété de commerces.

Les immeubles de logements sociaux alentours se distinguent par leur hauteur importante, comme les immeubles Coty et Papin ou les « U », trois bâtiments en forme de close dont le nombre d'étages décroît du sud au nord, à mesure que le relief augmente. En parallèle de l'avenue Sangnier, le long de la rue du Languedoc, on trouve trois tours de 16 étages, ainsi que la tour Vanhoutte au sud de l'avenue Adenauer. La hauteur décroît progressivement jusqu'aux maisons individuelles vers l'ouest.

Cependant, plusieurs immeubles de grande hauteur ont été ajoutés au plan initial de Chomette : les immeubles Rhin et Danube, Brune ou encore le « Village vertical America » en 1974, vaste copropriété située en face du Fort Mc Donald.

En dix ans, entre 1968 et 1978, la population de la Ville passe de 14000 à 28000 habitants. Dès les années 1980, le Nouveau Mons connaît cependant une vacance locative importante et une paupérisation de ces habitants. La Ville lance, en 1987, une politique volontariste : plus de 3 000 logements sont réhabilités. Plus novateur encore, des immeubles de logements sociaux sont démolis partiellement (Barry, rue du Maréchal-Juin) et même entièrement (Rhin et Danube 2, Sangnier 1).



Figure 5 : Photos de l'évolution du quartier du Nouveau Mons

A partir de 2004, la Ville de Mons-en-Barœul et ses partenaires se sont engagés dans un projet de rénovation urbaine dans le cadre du PNRU afin de désenclaver le quartier du Nouveau Mons et d'améliorer le cadre et la qualité de vie de ses habitants.

Il comprenait la démolition-reconstruction de 437 logements locatifs sociaux, la réhabilitation thermique de près d'un millier de logements, de nombreux équipements et une intervention importante en aménagement urbain.

La rénovation a permis de clarifier la trame viaire, articulée autour des axes Sangnier et Schuman, et de tirer profit de la grande largeur des avenues pour y aménager un parc pour Sangnier et même des logements et des équipements pour Napoléon. Les espaces publics et privés ont été reconfigurés avec un parti-pris paysager fort, qui a permis l'obtention d'une médaille d'argent aux Victoires du Paysage en 2016. De plus, la qualité du projet dans ses dimensions environnementales (réhabilitations thermiques ambitieuses, gestion des eaux pluviales, amélioration du réseau de chauffage urbain) et sociales ont permis l'obtention du label Ecoquartier.

2.3. Occupation du site – un quartier majoritairement résidentiel

En octobre 2015, le Nouveau Mons est retenu comme quartier d'intérêt national au titre du NPNRU.

En 2016, la Métropole Européenne de Lille s'engage, avec les 8 communes retenues, dans la préfiguration de la future convention métropolitaine de renouvellement urbain. Plusieurs opérations au titre du PNRU restaient à terminer. Le quartier prioritaire compte 9207 habitants (INSEE, RP 013).



Figure 6 : Vue aérienne du quartier du Nouveau Mons

Le secteur de renouvellement urbain comprend :

- 3250 logements collectifs / 300 individuels
- 2600 logements locatifs sociaux / 59 logements intermédiaires / 946 logements privés
- 8 équipements publics dont 2 écoles, 1 centre social, 1 Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant, la Maison de la Petite Enfance, 3 équipements sportifs
- L'Hôtel de Ville de Mons-en-Barœul se trouve également sur le périmètre, ainsi qu'une Maison du projet gérée par la Ville et ouverte en 2018
- 7,5 hectares d'espaces publics ou privés (hors emprise des bâtiments) ayant conservé leur conception d'origine avec une place importante dédiée à l'automobile

Le projet du Nouveau Mons représente environ 17 hectares répartis en cinq secteurs :

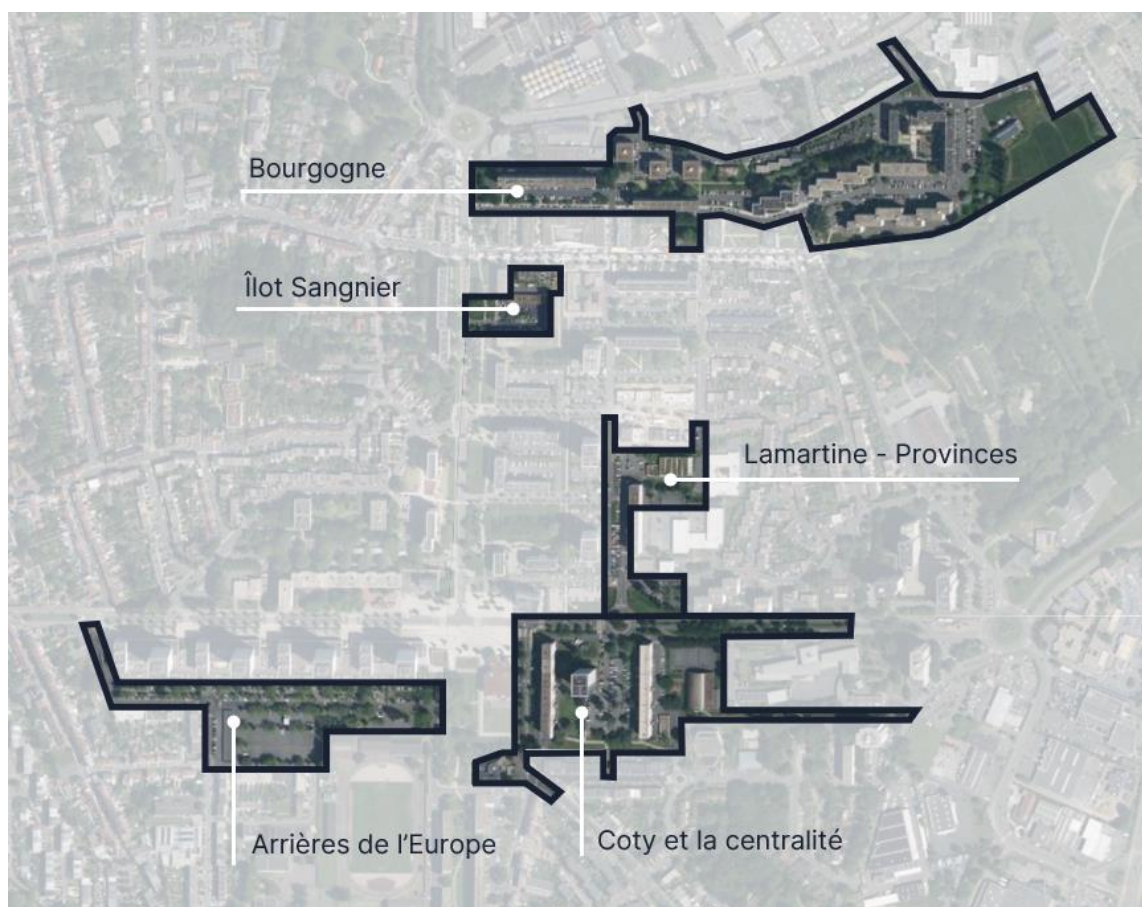


Figure 7 : Périmètre du projet multisite du Nouveau Mons

Le secteur Coty et la centralité : secteur central du projet, l'îlot Coty-Papin est caractérisé par des barres d'immeubles espacées et entourées par des voies centrales de Mons-en-Barœul dont l'avenue Adenauer qui mène au Fort de Mons et l'avenue Coty. La résidence Coty fait face à la salle de spectacle Allende ! et la Pépite, deux bâtiments marquants dans le paysage architectural du quartier.



Figure 8 : Résidence Coty (à gauche) et l'avenue François Mitterrand donnant sur la Pépite (à droite)

Le secteur des équipements Lamartine-Provinces : Ce périmètre est structuré par deux équipements scolaires et une salle de sport, entourés par une résidence longeant l'avenue du Languedoc et des maisons individuelles au nord-est.



Figure 9 : Avenue Languedoc (à gauche) et city stade situé au cœur de l'îlot Lamartine Province (à droite)

Les arrières de l'Europe : A l'arrière des Tours de l'Europe, résidence emblématique de Mons-en-Barœul, se trouve un parc de stationnement imperméabilisé de plus de 400 places.



Figure 10 : Parc de stationnement des arrières de l'Europe

Le secteur Bourgogne et les rives du fort : périmètre le plus au nord du projet, le secteur Bourgogne se caractérise par une alternance de résidences longitudinales et de maisons mitoyennes organisées de part et d'autre du mail Samain. La résidence Brune masque les rives du fort.



Figure 11 : Place de la Bourgogne, plaines du fort de Mons et proximité de la Résidence Barry 1

L'îlot Sangnier : caractérisé par une résidence en U, Sangnier dispose d'un espace public en cœur d'îlot non aménagé à la suite de la déconstruction de sa partie centrale.



Figure 12 : Cœur de l'îlot Sangnier

2.4. Situation foncière

La propriété foncière est majoritairement partagée entre la MEL, la Ville de Mons-en-Barœul et les bailleurs sociaux. A noter que ces derniers ne sont généralement propriétaires que de l'emprise de leurs immeubles. Les abords des résidences et les stationnements étaient situés sur du domaine public ou sur du domaine privé appartenant à la Ville ou à la MEL (principalement dans le secteur Bourgogne).

Une exception majeure est à noter au sud de la Résidence de l'Europe, où se trouve une batterie de 40 garages, en propriété privée.

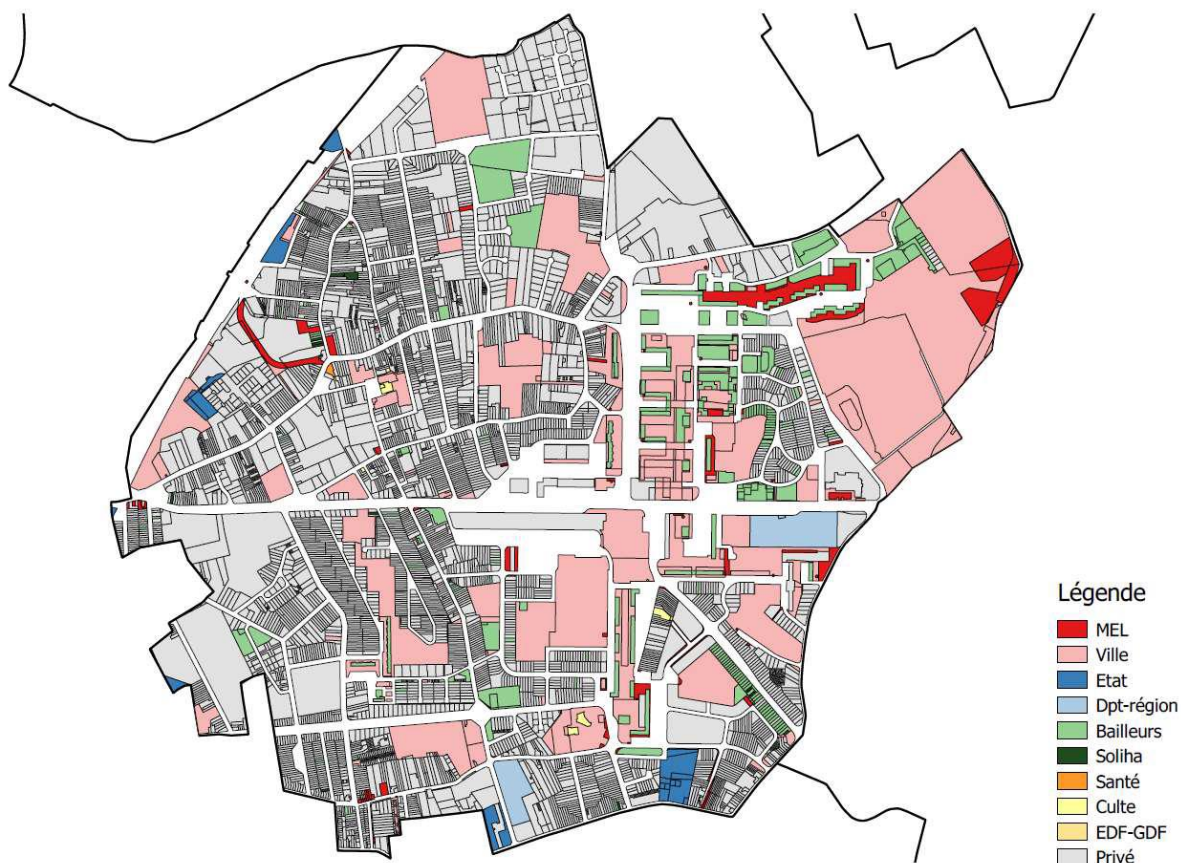


Figure 13 : Répartition du foncier dans la commune de Mons-en-Barœul
(erratum sur le schéma, mail Samain appartenant à la ville)

2.5. Les déplacements

2.5.1. Trame viaire

A l'échelle métropolitaine, le réseau viaire est hiérarchisé ainsi :

- Un réseau primaire : A22 et RN356 ;
- Un réseau secondaire : M14 (ex-RD14) et M48 ;
- Un réseau tertiaire : pour Mons-en-Barœul, les rues Jean Jaurès, Avenue du Barœul, Bd Napoléon 1er, Avenue Marc Sangnier, rue du Général de Gaulle.

Le site du projet est encadré par des infrastructures routières fortes : l'A22 au Nord, la RN356, la M14 au Sud et la M48 (ou Boulevard de l'Ouest) à l'Est, qui constituent autant de barrières dissuasives aux échanges intercommunaux actifs (cycles et piétons), et qui donnent un sentiment d'environnement à caractère routier.

Le Programme National de Rénovation Urbaine mené sur la commune de Mons-en-Barœul a redessiné la trame viaire du secteur : les voies de desserte y sont limitées à 30km/h, des cheminements piétons lisibles sont tracés sur l'ensemble des voies, et une zone de rencontre au cœur du réseau a été dessinée afin de développer les modes doux et limiter les nuisances de l'automobile.

La première phase du PNRU a finalement conduit au réaménagement de certains axes routiers, rééquilibrant ainsi les espaces urbains entre les différents modes, avec :

- La création d'espaces piétons qualitatifs : la place de la Mairie, l'Avenue Marc Sangnier
- La réduction des emprises réservées aux voitures : avenue Marc Sangnier et avenue Schuman, avec la création d'un boulevard urbain où un tiers de l'axe est réservé aux voitures et où la circulation est apaisée par divers aménagements
- La création de pénétrantes reliant les différentes résidences de manière plus cohérente et lisible

Cependant, des voiries importantes n'ont pas été requalifiées telle que le tronçon Adenauer-Mitterrand de la M14, qui présente toujours une juxtaposition de couloirs à usage propre, réservant des espaces aux voitures, aux cycles et aux piétons. La circulation est maîtrisée par des voies en sens unique séparées par un terre-plein central. De plus, quelques pénétrantes n'ont pas encore été créées, isolant certains îlots.

2.5.2. Réseau de transports en commun

Située en première couronne de l'agglomération lilloise, la commune de Mons-en-Barœul est particulièrement bien desservie en transports en commun. Le métro est l'infrastructure principale, avec trois stations de métro qui mènent au centre de Lille en moins de 10 minutes. Plusieurs lignes de bus traversent également la commune dont trois sur le quartier du Nouveau Mons.

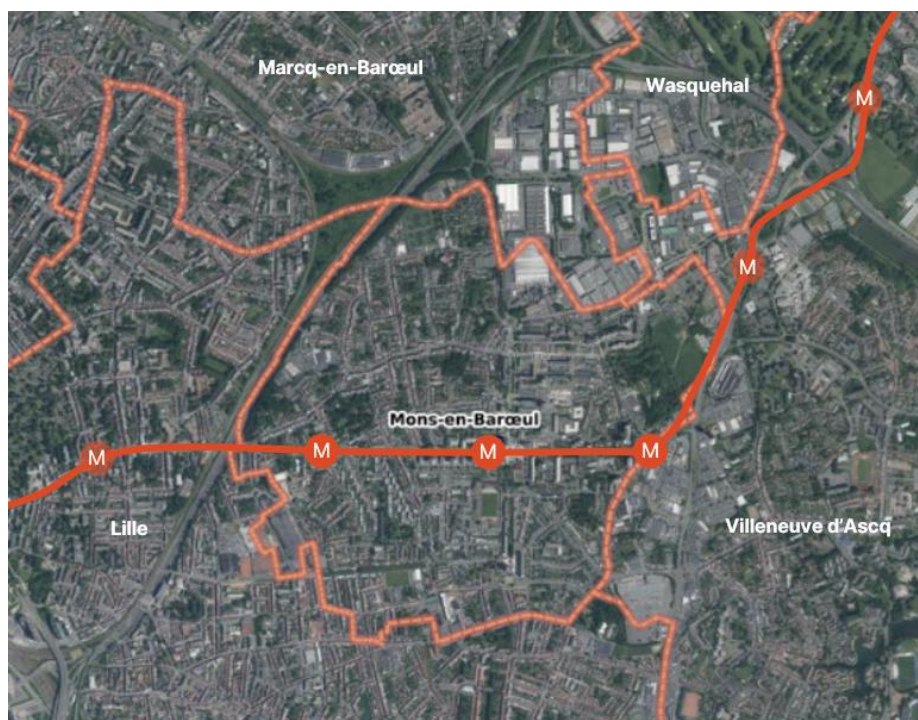


Figure 14 : Localisation des stations de métro à Mons-en-Barœul

2.5.3. Taux de motorisation

Avec 71,5%, le taux de motorisation à Mons-en-Barœul est inférieur à celui du Département. Ce taux est particulièrement bas dans les secteurs concernés par le projet de renouvellement urbain, où se trouvent les ménages les plus défavorisés (Louis XIV et Lamartine).

Nom IRIS	Taux de motorisation IRIS	Taux de motorisation Commune	Taux de motorisation Département
Mons-en-Barœul / Lamartine	55,6%	71,5%	77,8%
Mons-en-Barœul / Napoléon	64,4%		
Mons-en-Barœul / Les Provinces	73,9%		
Mons-en-Barœul / Hôtel de Ville	66,4%		
Mons-en-Barœul / Louis XIV	59,3%		
Mons-en-Barœul / Vauban	69,8%		

2.6. Le milieu physique et paysager

Le quartier du Nouveau Mons est localisé dans un contexte urbain dense et vertical. Le site est composé en grande partie d'espaces urbanisés comprenant des espaces imperméabilisés (bâtiments, voiries...), des espaces verts et autres aménagements paysagers ainsi que des espaces de prairies près du Fort de Mons. Quelques linéaires arbustifs à arborés et bandes boisées plantées sont également présents de manière hétérogène.

En septembre 2020 une étude faune/flore réalisée avait mis en évidence le caractère urbanisé du quartier : Aucune zone naturelle d'intérêt reconnu n'est présente à proximité directe du secteur. Par ailleurs, le quartier n'est pas concerné par un site Natura 2000. D'autre part, aucun élément mis en évidence dans l'analyse des trames vertes et bleues locales (SRCE, SRADDET, SCOT et PLU2) ne concerne les différents secteurs de la zone d'étude.

La zone d'étude n'est pas concernée par des réservoirs de biodiversité. Aucun corridor écologique n'est également identifié.

Enfin, le Nouveau Mons n'est localisé à proximité d'aucune zone à dominante humide identifiée dans le SDAGE Artois-Picardie 2022-2027.

Une mise à jour de l'expertise faune-flore sur 4 saisons a été réalisée en 2023 pour évaluer l'évolution de la biodiversité sur le site et des enjeux écologiques.

A la suite des investigations de terrain, les conclusions suivantes ont été faites :

- Les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont qualifiés de très faibles pour les secteurs anthropisés et de faibles pour le reste des habitats naturels et semi-naturels de la zone d'étude. Les éléments arbustifs et arborés ainsi que les zones de prairies présentent néanmoins un intérêt étant donné la diversité qu'ils apportent dans le contexte environnant très urbanisé.
- Pour les espèces d'oiseaux, certains types d'individus ont été recensés à proximité des bâtis.
- Pour les insectes, les enjeux sont également qualifiés de faible pour la zone de prairie des Plaines du Fort et de très faible pour le reste du secteur
- Aucune espèce d'amphibien n'a été observée sur le site en 2020 ou en 2023.
- Aucune espèce de reptiles n'a été observée sur le site en 2020 ou en 2023.
- Les enjeux relatifs aux mammifères hors chiroptères sont également faibles

En revanche, trois points de vigilance sont à noter :

- Concernant les oiseaux, les espèces observées au sein de la zone d'étude sont communes à très communes. Les milieux en place sont très urbanisés et peu favorables à l'avifaune. Cependant, malgré ce contexte anthropisé, quelques espèces patrimoniales nichent au sein de certains bâtiments présents sur la zone d'étude à l'instar de l'Étourneau sansonnet, du Choucas des tours, du Martinet noir et du Moineau domestique.
- Pour ce qui est des chauves-souris, les enjeux sont faibles excepté au sein des espaces végétalisés à proximité directe du Fort de Mons-en-Barœul. Ces espaces constituent des zones de chasse pour la Pipistrelle commune. L'enjeu chiroptérologique est donc modéré au sein de ces espaces. Les vieux arbres de la zone d'étude (diamètre supérieur à 50 centimètres à 1,5 mètre du sol) présentant des blessures peuvent être utilisés par les chauves-souris en tant que gîte. Il a été dénombré 8 de ces arbres. L'enjeu est estimé fort pour ces arbres.
- D'un point de vue floristique, plusieurs pieds d'Ophrys abeille, espèce réglementairement protégée dans le Nord-Pas-de-Calais, ont été recensés à proximité des plaines du fort. L'objectif sera de maintenir cette espèce végétale en transplantant les pieds identifiés sur une zone dédiée et sécurisée. Une espèce patrimoniale, la Chicorée sauvage, a également été recensée aux abords des plaines du Fort. Enfin, une attention particulière sera portée sur le traitement des espèces invasives.

Des mesures de réductions et d'accompagnement seront prises afin d'optimiser au mieux la coexistence du projet avec les espèces recensées. Des dossiers de dérogation des espèces protégées seront d'ailleurs déployés par les maîtres d'ouvrages concernés, comme l'a déjà établi le bailleur Logis Métropole avec en parallèle la mise en place de mesures de compensation.

2.7. Les projets urbains autour du site

2.7.1. Le projet métropolitain de renouvellement urbain

Comme décrit précédemment, le NPNRU de la Métropole Européenne de Lille concerne, outre le Nouveau Mons à Mons-en-Barœul, 13 sites dans huit communes, répartis sur deux bassins de vie :

- D'une part, les quartiers de la périphérie Sud-Est de Lille, repris au titre de la politique de la ville et du NPNRU, qui se sont développés pour répondre aux besoins des salariés, sans réelle continuité urbaine soit par la densification de l'habitat ouvrier privé

(Lille Moulins, Lille Wazemmes, Lille Sud, Bois Blancs, sud de Mons-en-Barœul), soit par le développement de ZUP avec la création de grands ensembles de logements sociaux sur de larges emprises d'espaces verts (Lille Concorde, Lille Sud, Bois Blancs, Loos Les Oliveaux, Wattignies Le Blanc Riez et le Nouveau Mons)

- D'autre part, le versant Nord-Est de la Métropole dont les difficultés se concentrent en périphérie des centres de Roubaix et Tourcoing, et en leur sein, avec une déqualification spécifique sur le tissu d'habitat ouvrier ancien et privé. Territoire de 250 000 habitants, le versant Nord-Est s'est longtemps structuré autour du développement d'une industrie textile constitutive d'une centralité économique entourée de zones résidentielles. Les sites concernés par le NPNRU sont la Bourgogne à Tourcoing, l'Alma, l'Epeule et le secteur Est de Roubaix, la Lionderie à Hem et les Villas à Wattrelos.

2.7.2. Autres projets sur la commune de Mons-en-Barœul

Vu l'étendue de son périmètre, le NPNRU concentre une grande partie des projets communaux structurants ; d'autres existent toutefois en dehors du zonage prioritaire comme la création de logements dans le secteur « Van der Meersch », la restructuration du quartier des Sarts ou encore l'aménagement d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM).

• L'opération Van der Meersch

Après la décision du CROUS de fermer la résidence étudiante « Van de Meersch » d'environ 300 logements, la Ville a missionné une étude auprès d'un urbaniste-paysagiste en 2017 afin de définir l'avenir de ce site. Au regard de l'état de vétusté, de sa configuration, et du volume de travaux, la résidence a été déconstruite par la Ville en 2019.



Figure 15 : Résidence Van der Meersch à Mons-en-Barœul

Le projet d'aménagement comprend la construction de 90 logements construits par deux maîtrises d'ouvrage : Mon abri (37 logements en accession sociale) et Vilogia (43 logements locatifs sociaux).

- **La restructuration du quartier des Sarts**

Le quartier des Sarts est un quartier d'entrée de Ville, bien desservi par les axes routiers et à proximité du métro Mons Sarts. Ayant directement accès à l'un des axes structurants de la commune (Adenauer, Schuman, Zola), ses maisons de plain-pied sur sa frange Nord sont en rupture avec les immeubles se situant le long de l'avenue Schuman et avec son extrémité (Avenue Emile Zola) côté Lille.

Le quartier s'organise autour d'un grand parc urbain enclavé. Ce parc, d'une superficie de 24.868 m², est un véritable poumon vert. L'habitat qui l'entoure est essentiellement constitué de constructions des années 50-60 (maison type bel étage ou plain-pied).

Deux périmètres d'intervention foncière ont été ciblés par la Ville afin d'intervenir sur les problématiques identifiées (enclavement du parc et densité à questionner en entrée de ville).

Une étude a été missionnée auprès d'un urbaniste paysagiste afin de définir un schéma d'aménagement de ce secteur. Des actions pourront être lancées à moyen et long terme afin d'améliorer le fonctionnement urbain de ce quartier.

- **La création d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM)**

Afin d'améliorer l'articulation entre les différents modes de transports sur la commune de Mons-en-Barœul, la ville et la Métropole Européenne de Lille ont réfléchi au réaménagement complet des abords de la station de métro « Fort de Mons » située en bordure du projet NPNRU du Nouveau Mons.



Figure 16 : Station de métro Fort de Mons

L'objectif est de créer un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) qui améliorera le confort et la qualité paysagère de ce secteur tout en requalifiant les espaces publics afin de réorganiser la place du bus, du métro et de la voiture. Ce PEM assurera aussi l'arrivée du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui traversera la ville et le quartier du Nouveau Mons.



Les objectifs du projet urbain du Nouveau Mons

3.1. Les ambitions fondamentales du projet

Un quartier, au cœur de la métropole, où s'harmonisent « ville intense et ville durable »

- Contribuer à une diversification fonctionnelle et sociale au sein du quartier
- Poursuivre la restructuration amorcée dans une démarche de ville durable

A l'issue du NPNRU, l'objectif est de faire du Nouveau Mons un quartier d'habitat désenclavé, inséré aux dynamiques métropolitaines, et offrant une agréable qualité de vie à ses habitants. La mixité fonctionnelle est recherchée par des actions de développement économique, principalement sur la centralité, à proximité de la station de métro, des axes structurants et des équipements.

Le parc social restera majoritaire sur le secteur : les logements sociaux, neufs ou réhabilités, retrouveront leur attractivité pour toutes les catégories de demandeurs. Une offre diversifiée de logements sera également proposée : locatif intermédiaire, accession libre et sociale, etc.

En termes de formes urbaines, le Nouveau Mons est marqué par une architecture au tournant des années 1970, avec une prédominance des tours et des barres de grande hauteur. Le rapport d'évaluation du PNRU a montré que cette image stigmatisée de grand ensemble avait été réellement atténuée par la diversification des formes urbaines permise lors de la première phase de l'ANRU.

L'objectif du nouveau projet est d'offrir un large panel de formes urbaines, dans le souci de répondre aux attentes du grand public tout en gardant de la densité et sans effet de rupture avec les immeubles existants. Diversification fonctionnelle, diversification résidentielle et diversification des formes urbaines ont guidé l'élaboration du projet urbain, avec une grande exigence en termes de paysages et de développement durable.

Cette exigence se concrétisera par la poursuite de la démarche d'écoquartier engagée dans le premier projet de renouvellement urbain sur l'ensemble des thématiques : le cadre de vie et les usages, le développement territorial et enfin la préservation des ressources et l'adaptation au changement climatique.

En améliorant significativement et durablement le cadre de vie, le Nouveau Mons pourra devenir un quartier mixte et attractif, offrant à la population la proximité et l'accessibilité du cœur métropolitain. La facilitation de l'accès aux services et à l'emploi sera également un levier d'insertion déterminant.

En matière d'équipements, le diagnostic de l'étude de cadrage stratégique a fait apparaître un niveau d'équipements satisfaisant à Mons et dans le quartier : salle de spectacle « Allende! », la maison du projet « Le Lien », le collège François Rabelais, salle s'escalade, salle de sports et de gym, piscine municipale, centres sociaux, écoles élémentaires, etc. Seule une carence dans le milieu de la petite enfance a été identifiée. De plus, des améliorations peuvent être apportées en termes de :

- Rationalisation et modernisation de l'offre scolaire, périscolaire, et d'accueil de loisirs sans hébergement.
- Rayonnement du Fort de Mons
- Distribution spatiale de l'offre en sports, détente et loisirs.

Enfin, les grandes copropriétés du quartier (Résidences de l'Europe, America et Athéna) nécessitent une attention particulière afin d'enrayer leur dégradation et leur paupérisation.

3.2. Les grands principes d'aménagement du projet



Figure 17 : Plan guide du projet du Nouveau Mons

3.2.1. La centralité : l'îlot Coty-Papin et l'avenue Adenauer

- Conforter la centralité grâce au réaménagement de l'îlot Coty-Papin qui proposera une diversification des formes urbaines sur les 3 nouveaux îlots ainsi que fonctionnelles avec une programmation tertiaire et/ou d'activités commerciales sur le bâtiment Totem à proximité de l'avenue François Mitterrand
- Réaménager les avenues Coty et Adenauer : suppression du rond-point, refonte de la trame viaire principale pour la rendre plus urbaine
- Désenclaver, ouvrir et végétaliser l'îlot Coty-Papin
- Créer une liaison piétonne lisible et continue
- Créer plusieurs lots de diversification au niveau des arrières de l'Europe, sur l'îlot Coty pour diversifier l'offre de logements



Figure 18 : Extrait du plan guide, secteur de la centralité

3.2.2. Les arrières de la résidence de l'Europe

- Réaménager l'espace de stationnement au sud de la résidence Europe pour proposer un parc paysager de qualité
- Créer plusieurs lots de diversification au niveau des arrières de l'Europe afin de diversifier l'offre de logements



Figure 19 : Extrait du plan guide, secteur des arrières de l'Europe

3.2.3. L'îlot des équipements Lamartine-Provinces

- Remailler la rue du Languedoc pour en faire un axe structurant et lisible : suppression du rond-point, refonte de la trame viaire principale
- Restructurer et réhabiliter les écoles Lamartine et Provinces tout en les désenclavant et en créant un parvis
- Mailler l'îlot d'Ouest en Est en créant une pénétrante reliant le futur parvis des écoles au reste du quartier
- Créer un nouvel îlot de logement au nord de l'avenue Adenauer



Figure 20 : Extrait du plan guide, secteur Lamartine-Provinces

3.2.4. Le secteur "Bourgogne"

- Aménager la place de la Bourgogne pour renforcer son attractivité
- Remailler la rive Nord de Mons en repensant le plan de circulation
- Renforcer la biodiversité au sein du mail Samain
- Ouvrir le quartier sur les plaines du Fort aujourd'hui peu reliées au tissu environnant
- Poursuivre la dynamique du premier programme de renouvellement urbain vers l'Est
- Intervenir sur le cadre bâti avec la création de logements en diversification adaptés aux morphologies existantes
- Proposer une diversification fonctionnelle au sein du quartier avec l'implantation d'un équipement sportif (Dojo)



Figure 21 : Extrait du plan guide, secteur Bourgogne

3.2.5. Le secteur Sangnier

- Désenclaver l'îlot et l'ouvrir sur le quartier
- Accompagner la réhabilitation de l'îlot Sangnier par le réaménagement d'un parking paysagé en cœur d'îlot
- Prolonger les aménagements paysagers le long de la rue Sangnier

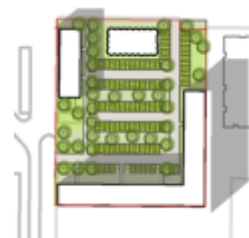


Figure 22 : Extrait du plan guide, secteur Sangnier

Afin de garantir l'imbrication durable du Nouveau Mons aux dynamiques métropolitaines, la réalisation de l'ensemble de ce programme devra être menée dans la temporalité du NPNRU.

Il s'agira dans un premier temps de pérenniser les acquis du premier projet de renouvellement, notamment en termes de retournement d'image en finalisant les travaux sur la centralité. Un effet levier est attendu pour l'ensemble du quartier prioritaire, offrant ainsi de meilleures capacités de diversification.

3.3. Les interventions sur le bâti existant

Le NPNRU est un projet d'ensemble qui intervient sur toutes les composantes du quartier. Au-delà du programme prévisionnel des constructions, le projet urbain prévoit une intervention massive sur le parc social et les copropriétés, et sur la réhabilitation des équipements publics :

Déconstruction de 358 logements :

- **Déconstructions totales :**
 - Coty (Vilogia) - 96 logements
 - Barry 2 (Partenord Habitat) - 59 logements
 - Brune (Partenord Habitat) – 172 logements
- **Déconstructions partielles :**
 - Languedoc (Vilogia) – 23 logements sur 69 logements existants
 - Sangnier 3 (Vilogia) – 8 logements sur 127 logements existants

Réhabilitation de 585 logements : 11 immeubles

L'objectif de ces réhabilitations est d'améliorer considérablement les performances énergétiques des résidences afin d'améliorer le confort de vie des habitants. Plusieurs sauts de classes énergétiques sont prévus afin d'atteindre au minimum la classe C.

- **Logis Métropole :**
 - Béarn – 28 logements ; cible énergétique : E → B
 - Gascogne – 90 logements ; cible énergétique : E → B
 - Provence 40-42 – 16 logements; cible énergétique : E → B
 - Provence 2-4-6 – 72 logements ; cible énergétique : D → B
- **Partenord Habitat :**
 - Barry 1 – 88 logements
 - Pivoines – 38 logements
- **Vilogia :**
 - Languedoc – 46 logements ; cible énergétique : D → B
 - Papin – 88 logements ; cible énergétique : E → C
 - Sangnier – 119 logements; cible énergétique : E → C

Résidentialisation d'une partie du parc social : 226 logements sur 4 résidences

La résidentialisation consiste à créer des aménités extérieures à destination des résidents d'un immeuble afin d'améliorer son fonctionnement. Concrètement cela peut consister à aménager de places de stationnement dédiées aux résidents, créer des espaces verts, clôturer les abords de la résidence, etc. Des résidentialisations sont prévues sur :

- Barry 1
- Provence 2-4-6
- Béarn
- Gascogne
- Papin (résidentialisation partielle de 6m)
- Pivoines (hors ZAC)

Les résidentialisations de l'immeuble Languedoc et la deuxième phase de la résidentialisation de Papin sont en cours d'études sous réserve de la stabilisation de leurs financements.

Accompagnement des copropriétés dégradées

L'accompagnement de la restructuration de la Résidence de l'Europe est notamment visé. Située hors du projet de ZAC, cette résidence est un immeuble emblématique du quartier et de la ZUP des années 1960. Elle contribuait à créer le « Nouveau Centre », avec, tout à proximité comme le nouvel Hôtel de Ville et la place de l'Europe. La Résidence de l'Europe est un bâtiment hors-norme : un demi-kilomètre de long sur sept étages, surélevés par quatre grandes tours de soixante mètres de haut, chacune. Elle comptabilise environ 650 logements avec des cellules commerciales sur tout le rez-de-chaussée.

Cependant, au fil des années, la Résidence de l'Europe a vieilli et est devenue le lieu de beaucoup de dysfonctionnements. Sa taille importante rend les discussions entre copropriétaires complexes. De ce fait, la Résidence bénéficie depuis plusieurs années d'un accompagnement spécifique mené par un opérateur habitat et encadré par la Métropole Européenne de Lille afin d'améliorer le fonctionnement de la copropriété.

Réhabilitation d'équipements publics

Le projet de ZAC comprend la réhabilitation du groupe scolaire Lamartine-Provinces afin de correspondre davantage aux besoins du quartier.

Plusieurs équipements ont d'ores et déjà subi des réhabilitations dans le cadre du projet de renouvellement urbain : l'EAJE Lamartine et Europe et l'hôtel de ville. A l'avenir, la maison de la petite enfance pourrait subir une intervention à définir, hors du programme NPNRU.

4.1. Le programme prévisionnel des constructions

Le programme prévisionnel des constructions envisagé sur la ZAC vise à répondre aux objectifs développés dans le présent dossier de création en prévoyant la réalisation d'environ 30 000m² de surface de plancher répartis de la manière suivante :

4.1.1. Logements neufs

Au-delà des 585 logements réhabilités, le projet prévoit la création d'environ 350 logements pour une surface de plancher d'environ 23 500 m² comprenant notamment des logements dédiés à Action Logement.

4.1.2. Activités – Tertiaire / commerces

Environ 4 000 m² de surface de plancher d'activités tertiaires et/ou commerciales sont prévus dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces surfaces pourront prendre la forme de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et/ou d'une polarité tertiaire en cœur de quartier.

Ces 4 000 m² participeront à l'attractivité du quartier du Nouveau Mons et de compléter l'offre déjà existante sur la Ville de Mons-en-Barœul.

4.1.3. Equipements publics et d'intérêts collectifs

En plus de ces 27 500 m² de surface de plancher, deux équipements publics et d'intérêt collectif seront créés ou réhabilités :

- Création d'un dojo
- Reconfiguration du groupe scolaire Lamartine- Provinces

4.1.4. Aménagements des espaces publics

- Requalifier les espaces publics paysagers : Le projet de requalification des espaces publics portera prioritairement sur les secteurs du centre-ville, du parking Europe et de l'îlot Coty-Papin, le secteur Lamartine-Provinces, le secteur Bourgogne et Sangnier. Ces travaux consisteront en la création et la restructuration de liaisons et

cheminements piétons au sein du quartier, en l'aménagement des espaces publics ainsi que l'aménagement des secteurs de constructions du bâti.

- Requalifier les voies structurantes : avenue René Coty pour partie et avenue du Chancelier Adenauer (hors financement ANRU)

Le présent programme impliquera la déconstruction préalable de 358 logements.

Les surfaces ci-avant indiquées pourront être modifiées ou reventilées dans le cadre de la réalisation de la ZAC dès lors que l'augmentation ou la diminution, par catégorie (logements/équipement/activités) ne dépasse pas 10% de la surface de plancher initialement prévue par catégorie.

4.2. Exigibilité de la taxe d'aménagement

Les constructions et aménagements à édifier dans la ZAC entreront dans le champ d'application de la Taxe d'Aménagement.

5.

Justification du parti
d'aménagement au regard des
dispositions d'urbanisme et de son
insertion dans l'environnement

5.1. Compatibilité du projet avec les documents d'orientation et de planification

Le projet du Nouveau Mons s'inscrit dans les objectifs des politiques publiques structurantes portées par la Métropole Européenne de Lille et la Ville de Mons-en-Barœul, notamment le SCOT, le Plan Local de l'Habitat et le Plan de Mobilité.

L'étude d'impact, jointe au présent rapport de présentation, a également permis de mettre en valeur toutes les contraintes liées au projet du Nouveau Mons. Le projet a ainsi été pensé en tenant compte des préconisations environnementales évoquées au sein de cette étude d'impact.

5.1.1. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le projet répond à quatre axes du PADD précisant les orientations sur les nouveaux programmes en renouvellement urbain et les quartiers en politique de la Ville :

- Ouvrir les vocations de ces quartiers pour favoriser les initiatives notamment économiques, avec notamment la diversification des fonctions. Cet axe est conforté dans le NPNRU par le soutien de l'activité commerciale existante et la création d'une petite polarité tertiaire
- Inclure ces quartiers dans les ambitions de la transition énergétique de la métropole intelligente, avec notamment la mise en œuvre d'objectif de performance énergétique dans la construction et la réhabilitation des logements
- Permettre la mise en œuvre des projets de renouvellement inscrits dans des dispositifs nationaux, qui vise à réintégrer notamment le Nouveau Mons dans les dynamiques de développement métropolitaines
- Accompagner le renouvellement de l'offre de logements dans les NPRU, avec la déconstruction du parc de logements social obsolète et diversifier l'offre de logements notamment dans les secteurs bien desservis par les transports en commun comme le Nouveau Mons.

5.1.2. Le zonage du Nouveau Mons au PLU2 et PLU3

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 orienté sur des critères morphologiques au livre 4 concerné par des projets publics. Ainsi, les règlements de 3^{ème} 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.

Sur le plan local de l'urbanisme 3 de la Métropole Européenne de Lille, le projet du Nouveau Mons se situe sur plusieurs zones dont principalement sur la zone UOP17.1 (ex : UC01.1).

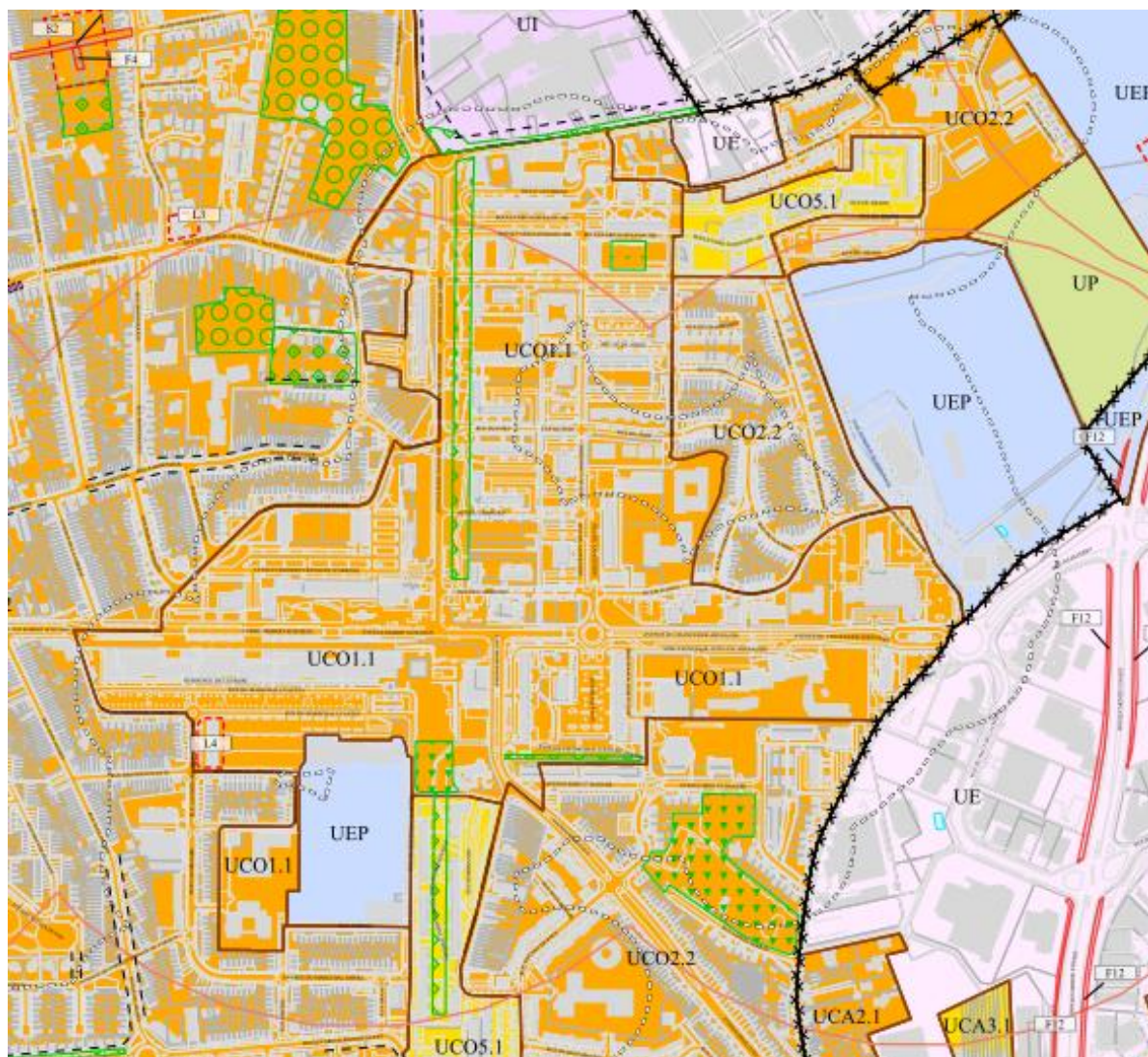


Figure 23 : Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLU2)

UOP17.1 (UC01.1 sous PLU2) : tissu urbain de centralité (secteur de la centralité et Nouveau Mons). Il est le zonage le plus développé sur le périmètre du projet de renouvellement urbain du Nouveau Mons.

« Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de service de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines se caractérisent principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés. L'intensification et la diversification des usages, ainsi que l'optimisation des potentialités foncières, sont fortement recherchées. »

A cet effet, sur le secteur de la centralité, il est envisagé une programmation mixte avec la création de plusieurs îlots de logements en diversification, la création de surface de plancher destiné à du tertiaire à l'angle de la rue Coty et Adenauer, le confortement des commerces sur les RDC de la galerie de l'Europe avec une intervention sur le stationnement à l'arrière de la galerie, une intervention sur les équipements (réhabilitation de l'hôtel de Ville, EAJE sur la galerie de l'Europe, et la reconfiguration du groupe scolaire Lamartine- Province notamment).

UOP17.2 (UCO2.2 sous PLU2) : tissu urbain mixte dense (secteur Bourgogne Est, emprise Brune et individuels bordant la plaine du fort de Mons)

« Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence de bâtiments d'activité. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense en formant le plus souvent un front bâti continu. »

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Nouveau Mons, ce secteur viendra accueillir un programme de logement en diversification, (individuel et intermédiaire dense) sur l'emprise de déconstruction de Brune.

UOP17.3 (UC05.1 sous PLU2) : tissu urbain résidentiel collectif (Bourgogne Est – secteur Gascogne, Provence Béarn)

« Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et accueillent dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services, des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant, et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière. L'amélioration des

constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions, notamment avec l'espace public, sont recherchées.»

Ce secteur sera massivement réhabilité par le bailleur social Logis métropole. La barre Béarn sera résidentialisée et les espaces publics du cœur d'îlot seront requalifiés pour accompagner l'intervention sur le bâti.

RL-L4 : Emplacement réservé

Un emplacement réservé (emplacement réservé aux logements) a été mis en œuvre sur la batterie de 40 garages sur les arrières de l'Europe.

« Un minimum de 30% de la surface de plancher dédiée aux logements sera affecté à des logements locatifs sociaux et très sociaux conformément aux objectifs du PLH en vigueur. La définition du reste de la programmation logement reste libre. Les surfaces de plancher destinées à d'autres usages que l'habitat seront autorisées en cohérence avec le zonage en vigueur du PLU. »

Servitude d'utilité publique

L'ensemble du Nouveau Mons se situe dans un périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur.

Protection environnementale et architecturale

Le projet du Nouveau Mons se situe partiellement dans un périmètre des abords au titre des monuments historiques en raison de la présence de la chaufferie centrale de la ZUP située à l'est du projet, dans le prolongement de l'avenue Adenauer. Les façades et toitures, ainsi que les éléments décoratifs extérieurs sont des éléments protégés.

Le PLU3 identifie aussi plusieurs zones de protection environnementale et architecturale en :

- « secteur paysager simple » notamment sur le Mail Sangnier nord et les plaines du Fort,
- « secteur paysager normal » pour le sud du Mail Sangnier et le sud de l'îlot Coty,
- « squares et parcs » au sud d'Allende et aux alentours de la salle d'escalade,
- « jardins familiaux », au niveau des jardins partagés.

5.1.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme intercommunal. Le SCoT de la Métropole de Lille, couvrant le territoire du projet a été approuvé le 10 février 2017.

Le syndicat mixte du Schéma de Cohérence territoriale de la Métropole de Lille est formé par deux intercommunalités, la Métropole Européenne de Lille (MEL) et la communauté de Communes Pévèle-Carembault (CCPC) souhaitant organiser ensemble les grandes orientations stratégiques en matière d'aménagement et de développement de leur territoire d'ici 2035. Au total, 133 communes couvrent le territoire du SCoT, soit un bassin de vie de 1 260 000 habitants.

Le projet de renouvellement urbain du Nouveau Mons vient s'inscrire dans les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT de la Métropole via notamment les axes thématiques suivants :

- Répondre aux besoins en habitat dans une logique de solidarité : avec une diversification des programmes « habitat » dans une logique de mixité et la réhabilitation du parc social existant
- Renforcer la qualité du cadre de vie et viser l'exemplarité en matière environnementale : Le premier programme de renouvellement urbain a été qualifié d'« éco quartier » et a reçu la victoire d'argent du paysage. Le second programme vient conforter les ambitions en matière d'espaces publics et paysagers déployés dans le quartier.
- Satisfaire les besoins de proximité des habitants, notamment en requalifiant / développant les équipements publics : création d'un dojo, requalification du groupe scolaire Lamartine-Provinces, équipements de petite enfance notamment
- Se mobiliser sur l'économie et l'emploi de demain : création de surface de plancher en tertiaire sur un angle structurant du projet, et à proximité immédiate du métro.
- Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements : le site étant déjà très bien pourvu en transports en commun. Il est bordé par deux stations de métro. Il est prévu de travailler notamment sur les mobilités douces, sur le nord du quartier (la Bourgogne) pour le reconnecter à la centralité, et l'entrée de quartier depuis la station Fort de Mons sur l'avenue Adenauer et dans la continuité des travaux entrepris sur la rue Schuman.

5.1.4. Le Programme Local de l'Habitat 3 (PLH3)

Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Européenne de Lille adopté en juin 2022 définit les orientations et le programme prévisionnel de la politique Habitat pour la période 2022-2028.

Le premier programme de renouvellement urbain de Mons-en-Barœul a permis de répondre aux enjeux du PLH2 : en matière de réhabilitation du parc social avec près de 1000 réhabilitations pour répondre aux exigences thermiques actuelles sur ces 10 dernières années, la reconstruction de logements sociaux sur site. Par ailleurs, il a été possible de créer des programmes en diversification. Le plus emblématique étant l'immeuble appelé « la Pépîte».

Ce second programme de renouvellement urbain vient poursuivre les efforts engagés dans le premier programme, et vient s'inscrire dans le PLH3 dont les principaux défis sont :

- Mieux répondre à la diversité des besoins et des parcours
- Mobiliser davantage l'existant dans la réponse aux besoins résidentiels
- Créer les conditions d'une approche abordable et adapter l'habitat aux enjeux climatiques et environnementaux.

Le NPNRU répond à plusieurs objectifs :

- Construire et rénover davantage : pour répondre à la demande de logement des ménages qui ne cesse de croître, de se diversifier et de se précariser, le PLH3 poursuit un objectif de construction de 6200 logements neufs, durables et abordables par an, et en rénovant 8200 logements par an notamment dans les communes centrales comme Mons-en-Barœul.
- > *En créant à la fois 350 logements neufs avec des exigences environnementales et énergétiques et en réhabilitant plus de 580 logements, le projet du Nouveau Mons s'inscrit parfaitement dans cette mouvance*
- Un habitat plus mixte en proposant 30% de logements sociaux additionnels pour les familles les plus précaires : la diversité des logements représente un enjeu tout aussi fort que l'objectif quantitatif, pour que la construction neuve répondre mieux à la demande réelle des ménages de la métropole

- *Le projet du Nouveau Mons tient compte de cette prérogative, en proposant, en plus de la réhabilitation des logements sociaux existants, une diversité de logements neufs au sein du quartier qui seront soit de types locatifs sociaux, accession sociale ou accession libre.*
- Un habitat plus durable : aider à la rénovation énergétique de 5 200 logements privés et 3 000 logements sociaux tous les ans, afin de les rendre moins énergivores et alléger les charges des foyers. Cet objectif s'inscrit dans une approche sociale permettant la maîtrise des charges pour les occupants et la lutte contre la précarité énergétique.
- *La réhabilitation des résidences gérées par les bailleurs est au cœur du projet partenarial du NPNRU avec la volonté d'améliorer la performance énergétique de leurs logements.*

En effet, le projet de renouvellement urbain du Nouveau Mons va permettre de diversifier l'offre de logements dans le quartier avec la production de logements en accession sociale et en accession libre. Les logements sociaux démolis seront reconstitués, dans une logique de 1 pour 1, en partie sur la commune mais également sur d'autres commune et cela dans une logique de rééquilibrage territorial.

Les bâtiments qui seront réhabilités par les bailleurs viseront par ailleurs le label BBC rénovation. Ainsi, la labellisation BBC, sur un parc social issu des années 1960 s'inscrit dans une logique de durabilité qui va également permettre d'importantes économies d'énergie aux ménages concernés.

5.1.5. Le Plan de Mobilité (PM)

Le Conseil Métropolitain a adopté son nouveau Plan de Mobilité en octobre 2023. Il vient remplacer et actualiser les objectifs de l'ancien Plan de Déplacement Urbain visant à la fois la diminution de la dépendance automobile, l'augmentation de l'offre de transports en collectifs et le droit pour tous à la mobilité.

Le Plan de Mobilité nécessitera des actualisations car il contribue à la définition des nouvelles formes d'occupation de l'espace public et de gestion des déplacements. Il synthétise les objectifs de la MEL pour penser la mobilité de demain et faciliter la mobilité tout en réduisant ses impacts sur le changement climatique et la pollution de l'air.

Le plan est structuré par quatre enjeux majeurs :

- Organiser une mobilité pour tous qui allie qualité du cadre de vie et développement du territoire
- Développer une mobilité qui contribue au dynamisme économique, au maintien et à la création d'emplois, et au rayonnement métropolitain
- Préserver l'environnement, en favorisant les modes de déplacements moins polluants et moins émissifs en gaz à effet de serre
- Proposer une mobilité pour tous, moyennant un prix abordable, tant pour les usagers que pour les collectivités qui mettent en œuvre les solutions de mobilité

Le projet NPNRU du Nouveau Mons entre dans cette mouvance puisqu'il a pour objectif de clarifier l'espace public afin d'encourager les usagers à se déplacer davantage grâce aux modes doux et de réduire la place de la voiture : les cheminements piétons seront prédominants, les pistes cyclables rythmeront le quartier, le projet est pensé conjointement avec les services de la MEL responsables du BHNS et de l'aménagement du PEM du Fort de Mons.

5.2. Insertion du projet dans l'environnement urbain et naturel

Le projet NPNRU du Nouveau Mons s'inscrit dans la morphologie globale du quartier tout en renforçant les liens entre les différentes polarités, et ce, par le biais du réaménagement des voiries de circulation, des cheminements piétons, des places et des espaces verts. L'objectif est de restructurer le Nouveau Mons tout en assurant la compatibilité du projet avec son environnement.

Une attention particulière est portée sur la répartition raisonnée de la densité et de l'offre de logements qui vise à renforcer les polarités du quartier tout en assurant une cohérence du projet avec le tissu urbain et naturel existant. La typologie architecturale et les volumétries des logements sont imaginées en ce sens. Les interfaces entre les logements et l'espace public sont prévues pour favoriser les déambulations piétonnes et les mobilités douces.

Le projet du Nouveau Mons comprend également la réhabilitation et/ou la résidentialisation de plusieurs bâtiments (résidences et équipements publics) dans le but de conserver au

maximum le bâti existant du quartier, tout en y assurant une meilleure qualité de vie et de services.

Le projet du Nouveau Mons tient également compte des contraintes environnementales décrites dans l'étude d'impact. L'ensemble des espèces présentes au sein du quartier ont été recensées afin de limiter toutes dégradations potentielles. L'étude d'impact a ainsi permis de lister les mesures de compensation mises en œuvre pour rendre le projet compatible avec l'environnement naturel du Nouveau Mons.

Au-delà des contraintes environnementales, le projet du Nouveau Mons renforce la biodiversité déjà présente au sein du quartier. Le projet de réaménagement prévoit notamment la création de nouveaux espaces verts, le renforcement des espèces végétales avec la plantation d'arbres supplémentaires, l'utilisation de matériaux durables, la désimperméabilisation de nombreux secteurs, ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales qui pourront aussi favoriser le déploiement de nouvelles espèces au sein du quartier.

AUTRES DOCUMENTS CONTENUS DANS LE DOSSIER DE CREATION DE ZAC

- Plan de situation
- Plan de délimitation du périmètre
- Etude d'impact de 2024





le
nouveau
mons
la métamorphose continue

 **NPRU**
LES PROJETS URBAINS DE LA MEL

 **ANRU**


**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**
Liberté
Égalité
Fraternité

 **MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE**


Mons
en Barœul

 **Région
Hauts-de-France**

 **Nord**
DEPARTMENT OF THE NORTH

**ville
renouvelée**