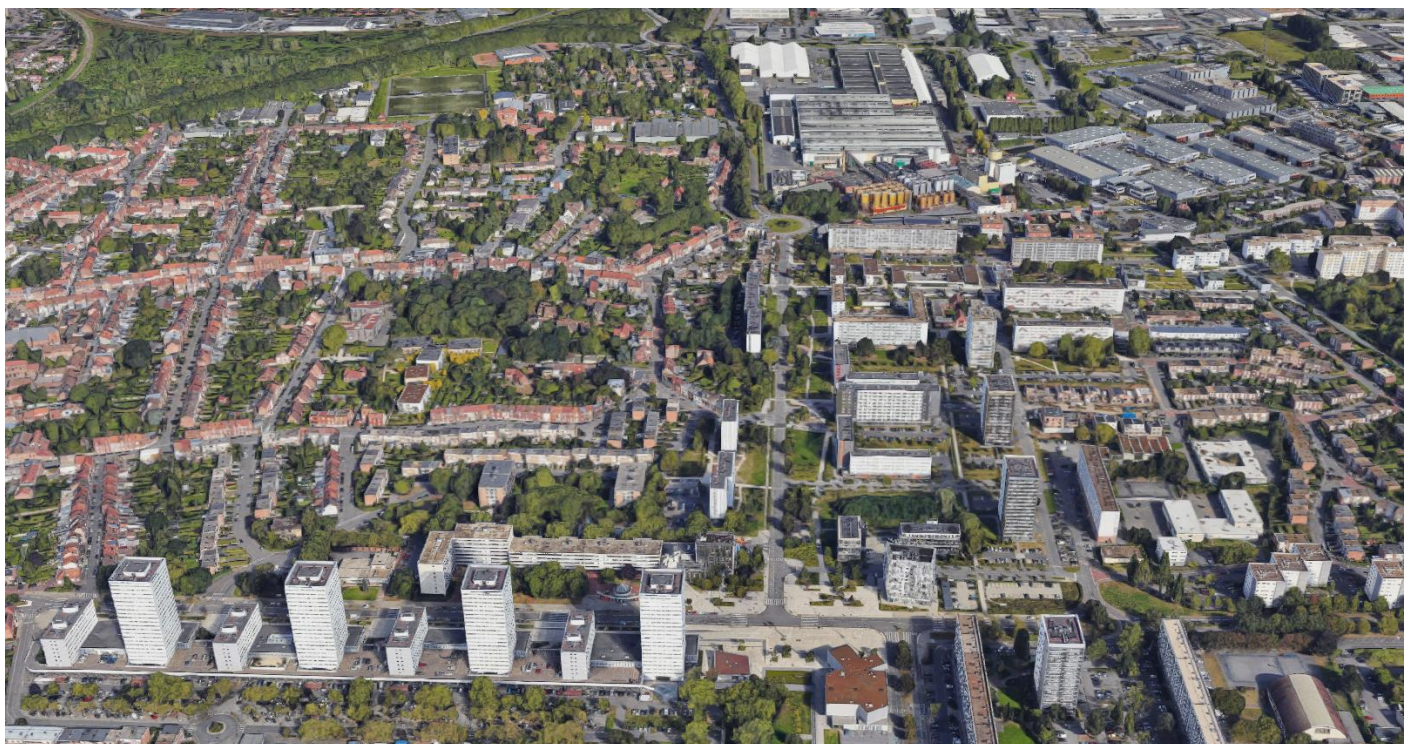


Le Nouveau Mons

Mons-en-Barœul (59)

Mémoire de réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
Hauts-de-France

Avis délibéré n° MRAe 2024 - 8077



Septembre 2024

SOMMAIRE

I.	PREAMBULE	3
II.	PRESENTATION DU PROJET	3
III.	ANALYSE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	6
III. 1.	SCENARIOS ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	7
III. 2.	PAYSAGE ET PATRIMOINE	8
III. 3.	MILIEUX NATURELS.....	10
III. 4.	RISQUES NATURELS.....	13
III. 5.	QUALITE DE L'AIR, CONSOMMATION D'ENERGIE ET EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE	14
IV.	ANNEXES.....	16

I. Préambule

Le projet de renouvellement urbain « Le Nouveau Mons » sur la commune de Mons-en-Barœul fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui soumet de façon systématique à cette procédure les opérations d'aménagement sur un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

La MRAe Hauts de France a été consultée afin de donner son avis sur la qualité de l'étude d'impact présentée dans le cadre de cette évaluation, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Cet avis a été émis le 06 août 2024 sous le numéro 2024-8077.

L'article L122-1 du code de l'environnement précise que l'avis de l'autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage. C'est l'objet du présent document, qui répond point par point aux recommandations émises.

II. Présentation du projet

L'autorité environnementale recommande de lever les incohérences entre le périmètre de la ZAC et le projet NPNRU, notamment concernant la situation de l'îlot Coty-Papin.

Le choix de création d'une ZAC multisites a été guidé par le fait que le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier du Nouveau Mons (ANRU 2), porte sur des secteurs de l'ancienne Zone à Urbaniser par Priorité (ZUP) créée en 1959 qui n'avaient pas bénéficié du premier programme projet de rénovation urbaine (ANRU 1). En effet malgré un premier programme de rénovation urbaine ambitieux, visant à désenclaver le quartier et améliorer le cadre de vie des habitants, le quartier du Nouveau Mons présentait encore des dysfonctionnements urbains et des fragilités d'ordre socio-économique. Raisons pour lesquelles le quartier a été identifié dès 2015 en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), et confirmé en tant que quartier d'intérêt national du NPNRU.

Ainsi, malgré l'unité et la cohérence du projet, les zones d'intervention sont parfois espacées entre elles. Le périmètre de la future ZAC du Nouveau Mons occupe environ 17 hectares, répartis sur cinq périmètres opérationnels :

- Le secteur de la Bourgogne et les rives du Fort ;
- L'îlot Sangnier ;
- L'îlot des équipements Lamartine-Provinces ;
- Les arrières de l'Europe ;
- L'îlot Coty – Papin.

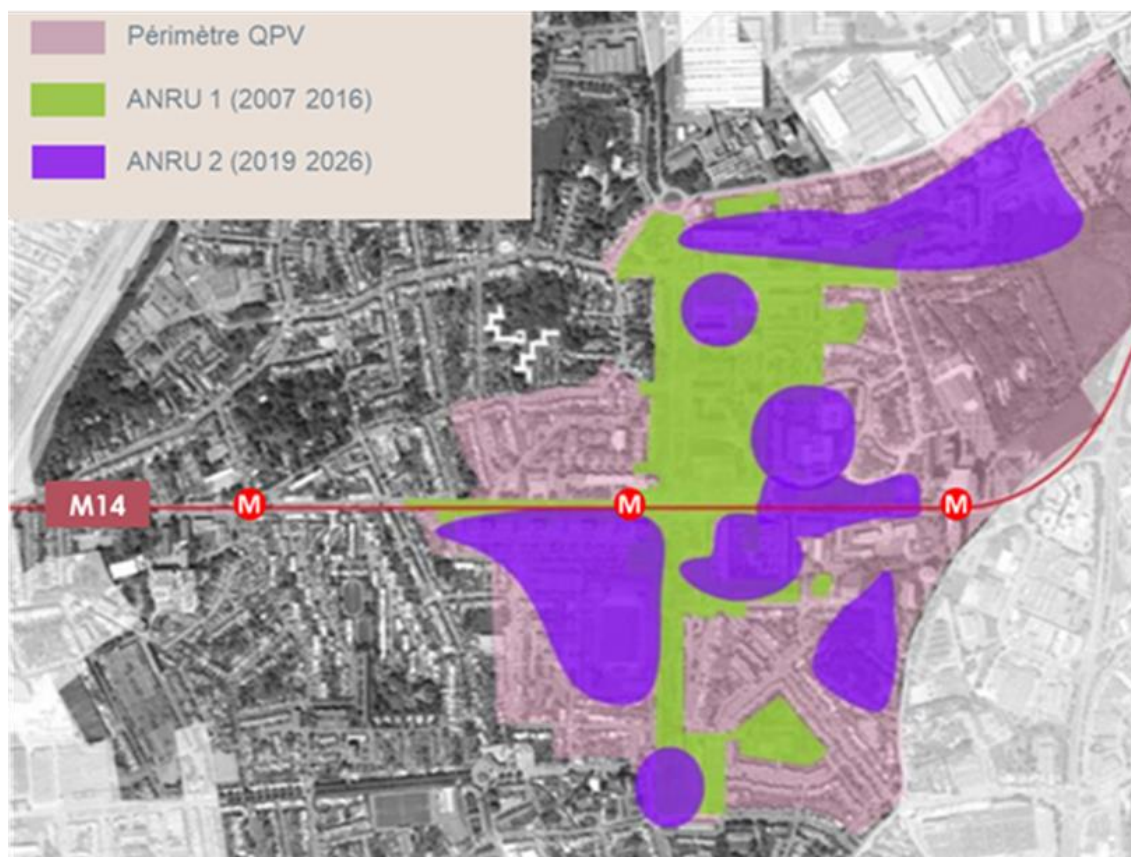


Figure 1: La répartition spatiale des interventions de l'ANRU

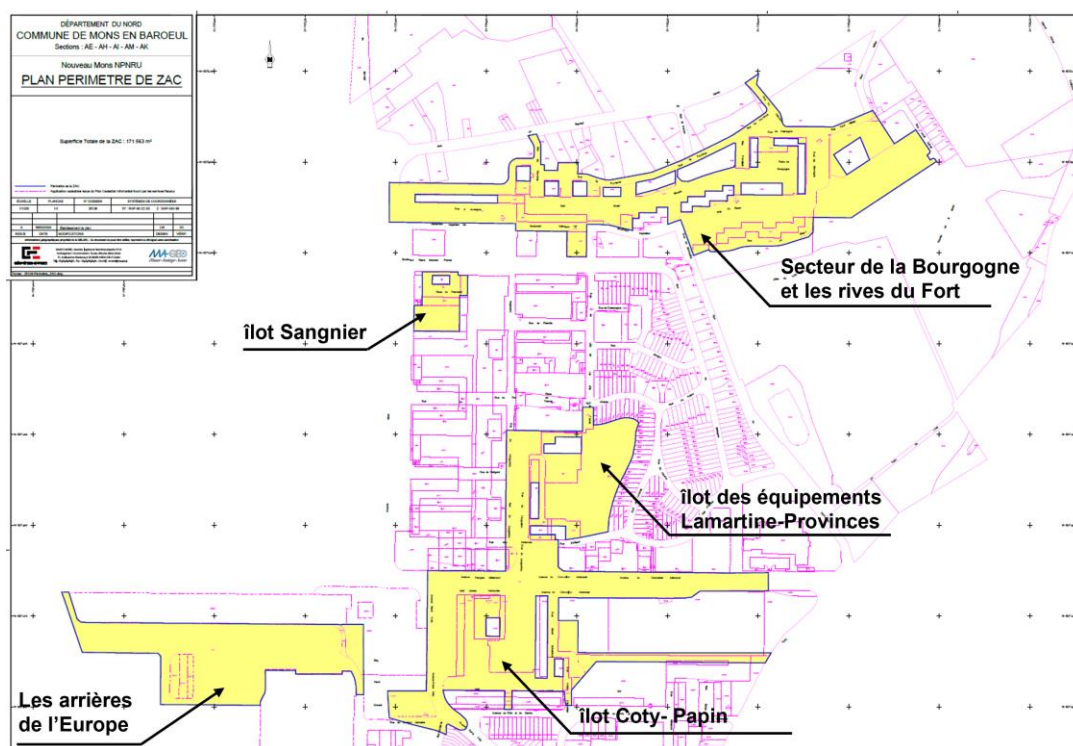


Figure 2: Le périmètre de la ZAC

Les études pré opérationnelles ont été lancées à partir de novembre 2017. Elles ont notamment permis de stabiliser le plan guide élaboré par l'urbaniste en chef Devillers & Associés.

Ce plan guide inclut au sud le secteur de la Résidence Pivoine et à l'est le Fort de Mons dans la logique des études qui ont été menées sur ce secteur de la ville de Mons-en-Barœul. Ces secteurs sont intégrés au périmètre du NPNRU mais ces interventions ne sont pas comprises dans le projet de ZAC et ne sont pas concernées par les travaux d'espaces publics.



Figure 3: Plan guide du projet (Source : Source : Devillers & associés – octobre 2023)

Les grands principes d'aménagements se déclinent de la manière suivante dans les cinq secteurs opérationnels :

Secteur de la Bourgogne et les rives du Fort

- Connecter la place de la Bourgogne aux plaines du Fort ;
- Remailler la rive Nord de Mons en repensant le plan de circulation ;
- Ouvrir le quartier sur les plaines du Fort aujourd'hui peu reliées au tissu environnant ;

- Intervenir sur le cadre bâti avec la création de logements en diversification par le biais des îlots Barry 2 et Brune;
- Continuer la dynamique du renouvellement urbain vers l'est ;
- Apporter de la diversification fonctionnelle au sein du quartier par l'implantation d'un équipement sportif, le Dojo, salle d'arts martiaux et de danse.

Secteur de l'îlot Sangnier

- Désenclaver l'îlot et l'ouvrir sur le quartier ;
- Aménager le cœur d'îlot Sangnier ;
- Prolonger les aménagements paysagers le long de la rue Sangnier.

Secteur de l'îlot des équipements Lamartine-Provinces

- Restructurer et réhabiliter les équipements scolaires et sportifs tout en les désenclavant et en créant un parvis qualitatif les reliant ;
- Réaménager la rue Languedoc pour en faire un axe structurant lisible : suppression du rond-point, refonte de la trame viaire principale ;
- Mailler l'îlot d'ouest en est en créant une pénétrante reliant le futur parvis des écoles au reste du quartier ;
- Créer un îlot de diversification le long de l'avenue Adenauer.

Secteur des arrières de l'Europe

- Réaménager et verdier l'espace de stationnement du sud de la Résidence Europe ;
- Créer des îlots de logements diversifiés ;
- Paysager le secteur aujourd'hui très minéral.

Secteur de l'îlot Coty-Papin

- Réaménager l'îlot Coty-Papin en le rendant plus perméable aux déambulations;
- Renforcer la centralité en soutenant le commerce et en développant l'activité tertiaire ;
- Réaménager les avenues Coty et Adenauer : suppression du rond-point, refonte de la trame viaire principale.

III. Analyse de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par les renvois vers les chapitres concernés, en favorisant le recours aux renvois actifs s'agissant de documents numériques.

La version numérique de l'étude d'impact a été actualisée avec le recours aux renvois vers les chapitres cités dans le texte.

L'étude d'impact est jointe en annexe 1 du présent dossier.

III. 1. Scénarios et justification des choix retenus

L'autorité environnementale recommande de développer cette partie et de justifier le scénario retenu en particulier en tenant compte de l'impact sur l'environnement, notamment vis-à-vis des émissions de gaz à effet de serre induites par les opérations de démolition-reconstruction.

Le projet du Nouveau Mons s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), ayant pour objectif de désenclaver et dédensifier des quartiers ciblés au niveau national. De ce fait, le projet du Nouveau Mons n'a pas fait l'objet de différents scénarii globaux par l'équipe de conception, mais uniquement des évolutions sur certains secteurs du projet.

Le quartier avait déjà fait partie du Premier Projet de Rénovation Urbaine (ANRU1) de 2007 à 2016. Cette première intervention avait été conclue par une évaluation réalisée par les partenaires et les habitants afin de lister les points à améliorer pour le second projet de l'ANRU et les bonnes pratiques à reconduire. Diverses rencontres ont donc eu lieu : des diagnostics en marchant, des marches exploratoires pour les femmes, des réunions sous forme d'ateliers, des animations avec les riverains pour exprimer leurs envies futures, etc. De plus, chaque immeuble n'ayant pas bénéficié de l'ANRU1 a fait l'objet d'un diagnostic approfondi sur le plan urbain, social et technique. Cet état des lieux a permis d'objectiver et de prioriser les interventions nécessaires sur le parc de logements.

Les grands axes du NPNRU, dont ceux du projet du Nouveau Mons, ont été contractualisés dans une convention pluriannuelle, avec l'ensemble des partenaires de l'ANRU. Cette convention regroupe des Fiches analytiques techniques (FAT) décrivant les caractéristiques de chaque projet et donc le nombre de construction et déconstruction à respecter pour mener à bien ces projets de renouvellement urbain.

Les FAT ont ciblé plusieurs résidences en fonction de plusieurs critères issus des diagnostics. En effet, les orientations stratégiques en matière de démolition ou de réhabilitation d'immeubles locatifs sociaux sont issues de diagnostics réalisés durant la phase de préfiguration du NPNRU. Des critères d'ordres urbains, techniques, patrimoniaux, financiers, économiques et sociaux ont été analysés pour orienter les choix : désenclavement d'îlot, dé-densification, attractivité et diversification de l'offre de logements et d'activités (en terme de statut d'occupation, de formes et d'usages, de besoins des ménages, de mixité sociale), par de nouvelles constructions aux dernières normes techniques et environnementales; réhabilitation thermique pour maintenir une offre de logements fonctionnels, adaptés et abordables, etc.. Des choix ont été faits par l'ANRU pour à la fois garder un maximum de résidences qui pourraient subir une réhabilitation tout en proposant de déconstruire certaines qui pourraient devenir des nouveaux produits plus modernes et adaptés aux ménages.

C'est le cas par exemple de la Résidence Coty. Résidence emblématique du Nouveau Mons, Coty était située de manière centrale, en face de la salle Allende jouxtant l'Avenue François Mitterrand et René Coty. Cependant, la résidence et sa structure étaient devenues beaucoup trop vétustes, demandant des coûts trop importants de réhabilitation. De plus sa position ne permettait pas d'ouvrir l'îlot Coty-Papin sur le quartier, créant une enclave difficile d'accès et dévalorisant la résidence Papin et Vanhoutte. En outre, l'îlot Coty Papin par sa situation centrale, présente un fort potentiel de diversification de l'offre de logements et de services. C'est pour l'ensemble de ces critères que la résidence Coty a été fléchée vers une opération de démolition.

La Résidence Languedoc fermait également l'accès au groupe scolaire Lamartine-Provinces cependant l'état du bâtiment démontrait la possibilité d'entreprendre une réhabilitation. Le choix de déconstruire

partiellement la résidence Languedoc a été fait selon des critères d'ordre urbain et d'attractivité, pour poursuivre les aménagements issus de l'ANRU 1 (prolongement de la rue), désenclaver le groupe scolaire qui sera réhabilité, et créer un parvis pour de multiples usages. Le reste du bâtiment est en cours de réhabilitation et sera résidentielisé.

Les Résidences Brune et Barry 2 ont été fléchées pour des déconstructions totales : Brune pour sa vétusté et la coupure physique qu'elle génère entre les plaines du Fort et la place de la Bourgogne qui sera totalement réaménagée, Barry 2 pour son état dégradé et pour dédensifier cette partie du quartier très dense.

La Résidence Sangnier a de son côté été partiellement déconstruite afin de s'inscrire dans les axes de la stratégie du renouvellement urbain des partenaires du projet, pour désenclaver les résidences et améliorer le cadre de vie des habitants. Il s'agit notamment de poursuivre la volonté de l'ANRU 1 de briser les « U » des résidences le long du Mail Sangnier, considérées à l'époque comme des enclaves tout en conservant le plus possible de logements pouvant être réhabilités et pour limiter les démolitions.

Concernant, le programme des équipements scolaires, le scénario d'une restructuration et réhabilitation du groupe scolaire Lamartine-Provinces a été privilégiée en lieu et place d'une opération de démolition de l'école Lamartine. En effet, les études techniques ont révélé des configurations architecturales et spatiales bien adaptées à leur fonction. A travers la restructuration des locaux, il s'agira d'optimiser les espaces intérieurs et extérieurs des deux écoles, et ce, afin de libérer de l'espace pour accueillir de nouvelles fonctions. Ce choix a permis également de retravailler les aménagements aux abords des écoles en créant un parvis qui matérialisera les futures entrées communes des deux écoles.

Concernant les espaces publics, la volonté du projet est d'améliorer les déambulations et de proposer des espaces publics déminéralisés et agréables pour les résidents. Cependant, les équipes de maîtrise d'œuvre ont fait en sorte de conserver au maximum les structures de voiries en bon état et pouvant supporter les objectifs de circulation attendus. Ainsi, plusieurs voiries seront conservées pour limiter les coûts, et les émissions de gaz à effet de serre générés par les besoins en matériaux et les travaux d'aménagement de nouvelles voiries en enrobé. Les matériaux utilisés sont également choisis pour être le plus durable. Le réemploi de matériaux est également une des pistes pour proposer des projets de constructions plus durables.

Les émissions de gaz à effet de serre générées par les démolitions-reconstructions ont donc été prises en compte lors de l'établissement de la stratégie du projet. Avec l'objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants du quartier, des arbitrages ont été faits pour limiter au maximum la démolition-reconstruction permettant ainsi de : réduire le volume des déchets issus des démolitions à évacuer et à traiter, réduire les besoins en matériaux et prélever ainsi les ressources naturelles, ...

III. 2. Paysage et patrimoine

L'autorité environnementale recommande :

- ***de joindre au dossier, le cas échéant, l'avis de l'architecte conseil ;***
- ***de consulter dès à présent l'architecte des bâtiments de France (ABF) et de préciser les prescriptions que le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre.***

L'avis de l'architecte conseil en date du 05 juillet 2023 est joint en annexe 2 de ce présent document.

Les remarques formulées par l'Architecte Conseil de l'Etat, concernent le secteur des arrières de l'Europe sur lequel les enjeux suivants ont été identifiés : la conservation du patrimoine arboré, la configuration du lot Lyautey C, et les gabarits des bâtiments du lot Lyautey A.

Ces remarques ont bien été prises en compte dans l'élaboration du plan guide par l'urbaniste en chef du projet.

En ce qui concerne **le patrimoine arboré**, sur l'ensemble du projet, le plan guide a cherché à préserver un maximum d'arbres existants. A cet effet, un plan de préservation et d'abattage des arbres a été élaboré sur la base d'une étude phytosanitaire réalisée par le bureau d'études Perilhon Elagage en octobre 2023.

Les arbres abattus sont ceux qui :

- Présentent un danger potentiel pour les habitants et usagers ;
- Sont en mauvais état phytosanitaire ;
- Sont situés sur des futurs espaces minéraux et circulés par les usagers ;
- Sont incompatibles avec les évolutions du nivellement.

Dans le secteur des arrières de l'Europe, le plan guide prévoit de conserver un maximum d'arbres au niveau du parking, et d'en replanter davantage afin de créer un parc végétalisé se mêlant avec les poches de stationnement. A ce stade des études il n'est pas possible d'indiquer le nombre d'arbres qui seront abattus et plantés. Toutefois, parmi les scénarii proposant un nombre variable de places de stationnement allant de 375 à 400 places, le scénario choisi est celui qui propose 385 places et permet la prolongation en partie ouest du parc paysagé central, tout en maintenant un nombre conséquent de places de stationnement pour assurer la desserte des équipements aux alentours.

La création de **l'îlot de logements Lyautey C** se justifie par le besoin de reconstruire de nouveaux logements qui étaient à l'origine fléchés au niveau de l'école Lamartine, bâtiment qui ne sera finalement pas démoli contrairement à ce que prévoyait les premières esquisses, ainsi qu'à l'abandon du programme de logements au niveau du secteur Milliez en raison de la présence d'une ligne à haute tension et la volonté de préserver les plaines du Fort, un des espaces verts les plus importants de la commune.

Le placement de cet îlot en face de la salle Renaissance a été étudié pour assurer une continuité paysagère avec les tours de l'Europe, être suffisamment éloigné de Lyautey A, créer un parvis pour la salle Renaissance et conserver son accès tout en assurant un maximum de stationnement.

Le gabarit de Lyautey A se justifie par le paysage urbain hétérogène qui jouxte l'emplacement de ce nouvel îlot. La forme urbaine de l'îlot a été pensée pour assurer une continuité avec les maisons mitoyennes du côté sud (R+4 vis-à-vis de R+1) et assurer une hauteur assez conséquente au nord vis-à-vis des tours de l'Europe (R+14 vis-à-vis de R+20).

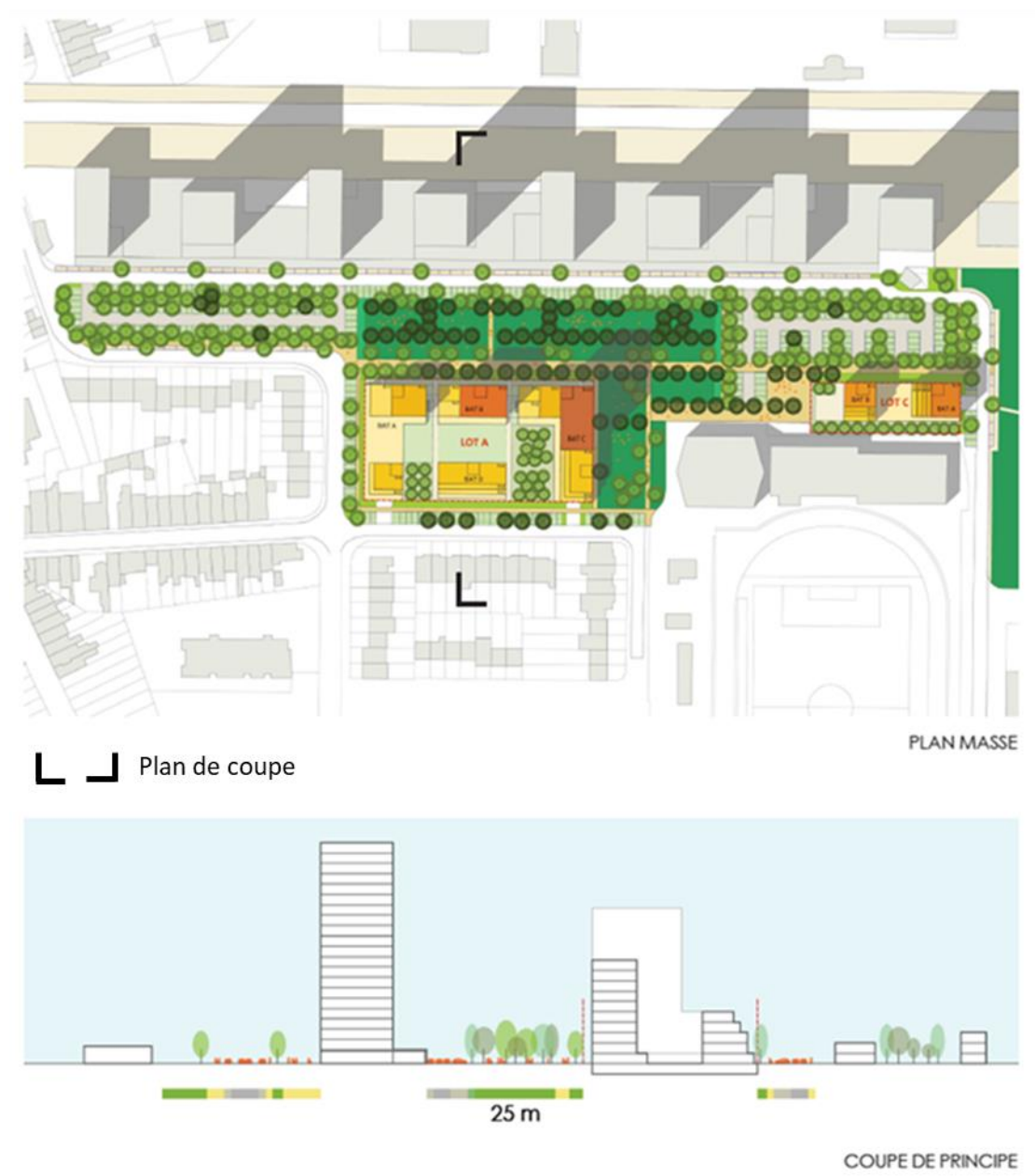


Figure 4: Plan masse et coupe des arrières de l'Europe

III. 3. Milieux naturels

L'autorité environnementale recommande :

- **déterminer l'emplacement des pieds de Chicorée sauvage afin d'assurer leur préservation ;**

L'emplacement des pieds de Chicorée sauvage est précisé sur la figure présente en page 228 de l'étude d'impact. Elle est reprise ci-dessous.

Les pieds de cette espèce patrimoniale (elle n'est pas réglementairement protégée contrairement à l'Ophrys abeille) sont identifiés dans les fissures au pied l'immeuble Brune, qui sera démoli. Sa présence dans des prairies fleuries proches laissent supposer une origine anthropique.

A noter que la SEM Ville Renouvelée n'est pas porteuse des aménagements sur les bâtiments. Partenord Habitat est alerté de la présence de cette espèce afin qu'il puisse mettre en œuvre sa démarche Evitement – Réduction- Compensation (ERC). Notons cependant que son implantation dans les fissures rend son transfert aléatoire. Plutôt qu'un transfert des pieds mères, une récolte de semences puis réimplantation dans un espace adapté (ex : Prairies du fort ou autres espaces verts) est à privilégier.



Figure 5: Cartographie des stations d'espèces végétales remarquables

Source : Alfa Environnement – 2023

L'autorité environnementale recommande :

- ***mettre en place des mesures sur l'ensemble du bâti qui va faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter les impacts sur les oiseaux et les chauves-souris ;***

Afin d'éviter des impacts négatifs sur les oiseaux et les chauves-souris, plusieurs mesures sont mises en place dans le cadre du projet du Nouveau Mons.

En phase chantier, le planning d'intervention est adapté de manière à réduire les impacts sur la faune et la flore. Pour éviter la destruction des nichées en particulier des oiseaux : les coupes d'arbres notamment doivent ainsi avoir lieu entre septembre et février.

Lors des réhabilitations des résidences autour de la place de la Bourgogne et des résidences Provinces, les bailleurs sociaux ont entrepris le bâchage des façades en attente de réhabilitation en période de nidification, et le positionnement de nichoirs sur les façades réhabilitées pour faciliter la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux, notamment les moineaux domestique, les martinets noirs et les Choucas des tours.

Pour certaines espèces pouvant exploiter les cavités dans les arbres et dans le bâti, telles que les chauves-souris, le projet vise à conserver les arbres aux abords des plaines du Fort afin de favoriser l'implantation de chauves-souris. Ces arbres seront renforcés par la densification des espèces végétales notamment au niveau du mail Samain afin de favoriser la biodiversité et les continuités vertes au sein du projet.

L'autorité environnementale recommande :

- ***prévoir la présence d'un écologue lors de l'abattage des arbres afin de s'assurer qu'aucun individu ne sera détruit ;***

Le suivi de chantier (mesure MS1 décrite en page 439 de l'étude d'impact) intègre la bonne réalisation des mesures à vocation « biodiversité ». L'encadrement des mesures sensibles tels que les abattages est intégré dans cette mission.

L'autorité environnementale recommande :

- ***mettre en place des mesures pour la préservation du Hérisson commun ;***
- ***prévoir dans le règlement de la ZAC que les éventuelles clôtures puissent laisser passer la petite faune.***

Le projet porte une attention particulière à concilier paysage urbain et nature dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers mais aussi de développer les potentialités écologiques du site en favorisant la préservation et le développement d'une faune et d'une flore locales.

La non-densification du réseau routier limite les effets négatifs sur l'espèce. Le maintien de coulée verte importante dans le quartier, s'il ne peut exclure des traversées de voies, permet néanmoins la circulation de l'espèce à moindre risque.

Le maillage viaire du quartier s'accompagne en effet d'un maillage végétal structurant, capable de transformer les espaces verts en milieux écologiques propices au renforcement, au développement et à la circulation de la biodiversité. L'aménagement de ces espaces seront ainsi conçus comme de véritables milieux écologiques participant à un cadre de vie agréable et favorable au développement d'une nature en ville force d'exemplarité et de pédagogie ; avec notamment la plantation d'essences locales et la mise en œuvre d'une gestion différenciée.

Certains secteurs peuvent devoir être clôturés. Ces clôtures peuvent présenter des obstacles pour la dispersion des espèces de petites ou moyenne taille, telles que le hérisson. Pour éviter l'interruption des

échanges écologiques, telle que le prévoit la mesure MR9 décrite en page 436 de l'étude d'impact, des ouvertures dans les clôtures seront aménagées ou des clôtures à mailles larges en bas seront mises en place (mini 30x15cm). Ces ouvertures sont notamment importantes aux abords des bandes boisées pour faciliter les échanges vers les zones « naturelles ».

Ces mesures seront détaillées dans les fiches de lot pour la construction des nouveaux lots.

III. 4. Risques naturels

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en présentant les mesures prévues concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles et de justifier la construction de logements sur une zone d'aléa fort.

La commune de Mons-en-Barœul est exposée au phénomène naturel de retrait-gonflement des sols argileux. Le quartier du Nouveau Mons se situe sur des terrains où l'exposition est globalement moyenne pour les secteurs nord et forte pour les secteurs sud.

La construction de nouveaux îlots sur une zone d'aléa à fort gonflement d'argile se justifie par la nécessité de créer de nouveaux logements dans le quartier et notamment aux arrières de l'Europe pour répondre aux besoins en logements des ménages, tout en proposant une offre de qualité. Comme précisé précédemment, les îlots Lyautey A et C ont été fléchés par les partenaires pour accueillir de nouveaux logements tout en rééquilibrant la densité. En effet ces îlots sont placés à des endroits stratégiques, près des commerces, des équipements publics et des transports en commun. De plus, leur forme urbaine permettra d'être cohérente avec les tours de l'Europe existantes.

Pour protéger les constructions dans une zone d'exposition moyenne ou forte et réduire le nombre de sinistres, des dispositions constructives visant à réduire les désordres liés au retrait-gonflement des argiles ont été introduites dans le cadre législatif et réglementaire, notamment l'obligation de réaliser une étude géotechnique préalable. De plus des mesures seront mises en place conformément aux règles de l'art et aux techniques existantes au jour des constructions, comme par exemple l'adaptation des fondations (la profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort), et la prise en compte des variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement et à l'action de la végétation.

Les caractéristiques physiques connues des sols pour la construction de Lyautey A et C seront mises à disposition des futurs promoteurs. Pour se faire, des fiches de lot détailleront les caractéristiques géotechniques des sols afin de mettre en œuvre les mesures constructives nécessaires en matière de retrait-gonflement d'argile.

III. 5. Qualité de l'air, consommation d'énergie et émission de gaz à effet de serre

L'autorité environnementale recommande :

- ***de compléter l'étude d'impact en précisant la façon dont il a été tenu compte des conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ;***
- ***de définir un scénario pour développer le potentiel en énergie renouvelable du projet.***

L'étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelable, qui a pour objectif d'identifier les énergies mobilisables sur le site, montre qu'en première approche différentes techniques d'exploitation des énergétiques renouvelables et de récupération semblent envisageables pour répondre aux besoins du projet. Des études techniques complémentaires sont cependant nécessaires pour vérifier la faisabilité technico-économique des différentes solutions sur la base de mesures sur site et d'expertises propres à chaque solution envisagée.

Les solutions d'approvisionnement en énergie envisageables sont les suivantes : l'énergie solaire (photovoltaïque et thermique) ; l'énergie éolienne (petite et micro-éolienne) ; l'aérothermie ; la géothermie (exploitation de la chaleur de l'eau de la nappe) ; et l'exploitation de la biomasse.

La mise en place d'un réseau de chaleur est également une solution pertinente qui présente plusieurs avantages et qui a donc été étudiée et retenue. L'intérêt d'un réseau de chaleur repose notamment sur les économies d'échelle et de ressources apportées par la mutualisation :

- Mutualisation de la livraison du combustible (biomasse, géothermie, chaleur de récupération...);
- Mutualisation de l'investissement et de l'entretien : un système de production de chaleur pour l'ensemble des bâtiments de la ZAC ;
- Economie sur le prix d'achat de la chaleur qui doit être compétitive avec les énergies traditionnelles (gaz, électricité).

Les réseaux de chaleur sont des installations lourdes qui représentent un investissement initial important, plus que les autres réseaux d'énergie. Cependant le quartier du Nouveau Mons est déjà desservi par un réseau de chaleur dont le mix énergétique est composé d'un peu plus de 50% d'énergie renouvelable (biomasse principalement), et environ 38% des surfaces des bâtiments existants sein de la ZAC sont déjà raccordés à ce réseau.

Par ailleurs, depuis le 1er juillet 2023, les bâtiments neufs, ou changeant de chaudière, situés à proximité des réseaux de chaleur de Lille, Mons-en-Barœul, Roubaix et Wattrelos seront tenus de s'y raccorder.

En complément, dans les fiches de lot, la possibilité sera laissée aux promoteurs de faire des choix individuels d'utilisation d'alimentation par des énergies renouvelables (pour les besoins en électricité notamment).

L'autorité environnementale recommande de compléter le bilan carbone, en indiquant les matériaux utilisés pour la construction et la réutilisation ou non des déchets et matériaux issus des opérations de démolition, aménagements et bâtiments compris.

L'avancement du projet actuel ne permet pas de définir précisément les matériaux qui seront utilisés pour la construction des nouveaux bâtiments. Cependant les caractéristiques de construction pourront être encadrés dans les fiches de lot comme l'utilisation de matériaux durables. Les matériaux définitifs seront connus selon l'avancement de la commercialisation des lots et des permis de construire.

En parallèle, les nouvelles constructions dépendront de la réglementation environnementale RE2020 qui a pour objectifs :

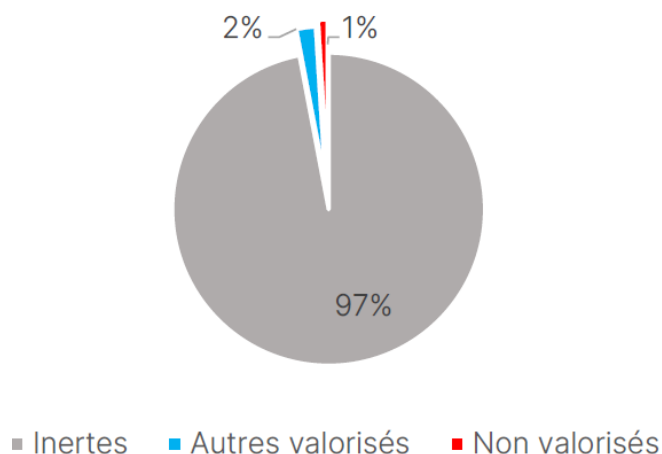
- d'encourager la sobriété énergétique et l'efficacité énergétique ;
- de diminuer l'impact carbone sur le cycle de vie des bâtiments neufs en incitant à recourir plus fortement aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés ;
- de garantir la fraîcheur des bâtiments en cas de forte chaleur.

Concernant la démolition des bâtiments, les bailleurs sont les maitres d'ouvrages. Nous reprenons ci-dessous les données transmises par Vilogia pour une de leurs opérations. L'opération concernée étant toujours en cours de finalisation, le taux de valorisation annoncé n'est pas encore définitif.

Suite à la déconstruction de l'immeuble Coty, qui comprenait 96 logements répartis sur 6 entrées en R+8, il en ressort les quantités suivantes de matériaux ressources :

Eléments	Tonnes	Eléments	Tonnes
Béton/ Pierres/ Briques	13 294 T	Menuiserie	21 T
Bois	70 T	Métaux	40T
Mélange	84 T	Plâtre	172 T

A ce stade de l'opération, il est annoncé une valorisation de l'ordre de 99%



IV. Annexes

Annexe 1 – Etude d’impact- Nouveau Mons – MA-GEO – septembre 2024

Annexe 2 – Avis de l’architecte conseil de l’Etat - juillet 2023