

DOUAI

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

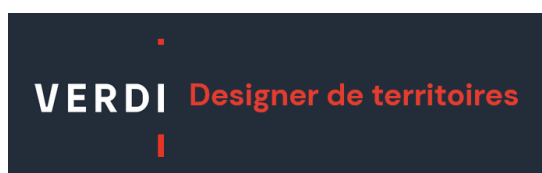
—

Quartier Caux

ADOPTION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 17 mars 2023

Le Maire



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| Introduction | 3 |
| Préambule | 4 |
| Objectifs généraux | 6 |
| 1- Expérimenter un quartier transitionnel | 6 |
| #nature en ville #corridors écologiques | 6 |
| #confort climatique #confort de vie #îlots de fraîcheur #résilience #limitation besoins énergétiques #énergies renouvelables..... | 7 |
| #gestion de l'eau #préservation de la ressource #appréhension du risque #sensibilisation | 8 |
| #valorisation des déchets #proximité #sobriété | 8 |
| #préfiguration #urbanisme temporaire et transitoire..... | 8 |
| 2- Révéler un quartier paysager | 9 |
| #héritage paysager | 9 |
| #espaces verts #biodiversité | 10 |
| #parc augmenté #désenclavement #traversée #ambiances | 10 |
| 3- Impulser un quartier à hauteur d'homme | 11 |
| #mobilités actives #maillage #services à la mobilité | 11 |
| #stationnement #mutualisation #place de la voiture | 12 |
| 4- Amplifier un quartier équipé et habité | 12 |
| #équipements et services fédérateurs #quartier attractif | 12 |
| #nouvelle offre de logements #nouveaux modes d'habiter | 13 |
| Schéma de l'OAP | 15 |
| Objectifs opérationnels | 16 |
| 1. Le secteur de la Caserne Caux | 17 |
| 2. Le secteur du jardin des plantes | 19 |
| 3. Le secteur de la Porte et de la Rue d'Arras | 22 |
| 4. Le quartier Desprat | 24 |
| L'architecture bioclimatique | 28 |
| La gestion durable et intégrée des eaux pluviales | 28 |

PARTIE I

POURQUOI CETTE OAP ?

Introduction

Douai, en tant que ville-centre du Douaisis et, plus largement, du SCoT Grand Douaisis, constitue le pôle supérieur dans l'armature urbaine territoriale. Dès lors, de son dynamisme dépend l'attractivité de tout un territoire qui passera nécessairement par la revitalisation de son centre-ville à travers des programmes d'aménagement couplant les questions de densité acceptable, d'intensité et de mixité urbaine tout en créant les conditions nécessaires à l'attractivité des nouvelles offres résidentielles à travers :

- une offre résidentielle adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs (typologie, taille des logements, espaces extérieurs, isolation/sobriété ...)
- des projets répondant aux enjeux conjoncturels actuels et futurs (coût de l'énergie, fragilité de son approvisionnement extérieur, conséquences du changement climatique [canicules, tempêtes, pics de pollution...])

Le quartier Caux est un site qui doit entrer dans cette **exemplarité d'aménagement** et s'inscrire ainsi dans les orientations du PADD :

- politique globale de transition écologique et solidaire et d'adaptation aux effets du changement climatique,
- urbanisme circulaire et urbanisme favorable à la santé,
- zéro artificialisation nette (ZAN) avec la priorité donnée à la requalification des friches urbaines,
- développement d'actions favorables à la protection et la valorisation de son patrimoine bâti,
- protection du cadre de vie, de l'environnement et de son patrimoine naturel.

PARTIE II

REGLEMENT OPPOSABLE

Préambule

Façonné par l'histoire militaire, le quartier Caux est un site complexe. Il se caractérise par la juxtaposition de grandes entités opaques. **Territoire emblématique** fortement marqué par le passé, il n'en demeure pas moins un territoire dynamique qui combine activités institutionnelles, patrimoine militaire et lieux d'habitation.

Ce site, par son histoire, son inscription géographique et urbaine, offre l'opportunité de développer pour la ville et son agglomération une démarche innovante, complémentaire avec le positionnement souhaité pour le centre-ville. Large portion de ville à reconquérir, le quartier Caux, est ainsi à la fois une entrée de ville, une trace de son passé historique, un pôle d'équipements structurants... mais quelles seront ses mutations futures ?

Tout l'enjeu est d'arriver à impulser et organiser la transformation progressive de cette pièce urbaine, en prenant en compte les spécificités de ce **quartier « mosaïque »** ; en puisant dans les ressources déjà présentes et en se fondant sur son identité singulière. Ce site est en effet militaire (les casernes, les traces des anciennes fortifications) mais aussi paysagère (le rapport avec la Scarpe, le jardin des plantes...). Il est synonyme de grandes potentialités.

Faire de ce quartier un **nouveau pôle d'attractivité**, c'est avant tout multiplier les liens avec les tissus alentours (désenclavement) et hybrider les programmes (ce qui implique une diversification de fonctions, de typologies...) pour contribuer à l'attractivité du centre-ville sans pour autant lui faire concurrence.

Ainsi, la transformation du quartier Caux doit s'intégrer dans une réflexion plus globale à mener à l'échelle de la ville, voire de l'agglomération. Elle invite l'ensemble des acteurs à se saisir des enjeux de demain pour tendre vers une ville plus durable et désirable.

Le quartier Caux constitue un **territoire hors-norme**. Il suffit d'observer la structure du tissu urbain pour en faire le constat. Si l'on fait la comparaison avec le centre ancien de Douai, cet ensemble se caractérise par la grande taille de ses îlots, leur enchevêtrement et leur faible porosité.

Le quartier en lui-même se singularise par sa **position stratégique**. Ancienne frontière militaire fortifiée, il a une position d'interface ni tout à fait dans le cœur de ville, ni tout à fait en périphérie. Il participe pourtant de la qualification de l'entrée de ville, notamment par son attache historique à la porte d'Arras et à la rue Albergotti (ancienne ligne de fortification). Sa proximité du boulevard périphérique Jeanne d'Arc en fait paradoxalement un lieu à l'interface avec les dynamiques d'agglomération mais aussi un quartier qui s'est enclavé au fur-et-à-mesure des urbanisations successives.

Il s'agit d'un **pôle d'emploi majeur** à conforter, et non une simple friche militaire et équipementière à reconverter. De plus, la mutation du territoire est déjà engagée par de multiples projets, dont l'inscription au titre des Monuments historiques de la Caserne en 2018 et sa réhabilitation ambitieuse, qui prouvent que le quartier est en mesure de se renouveler sur lui-même.

Les études de la ville identifient le quartier Caux comme un **espace à fort potentiel**, vecteur d'attractivité en appui des actions menées à l'échelle du territoire Douais. Du fait de sa fonction de **porte d'entrée**, le quartier, tout en préservant sa valeur historique évocatrice, doit se démarquer comme étant un territoire atypique, démonstrateur de la ville de demain. Le futur de ce territoire ne passera donc pas par un changement radical, mais par une transformation progressive prenant appui sur le « déjà-là », c'est-à-dire sur les dynamiques déjà à l'œuvre sur le site et aux alentours.

ENJEUX DU SITE

- *La **valorisation et la préservation d'un patrimoine remarquable** ; des Monuments historiques : Caserne Caux, ancien Couvent des Capucins, le 42-rue d'Arras, le 51-rue d'Esquerchin mais aussi, à proximité, la Porte d'Arras, auxquels s'ajoutent d'autres éléments remarquables : le jardin des plantes, l'ancien IUFM, ... ;*
- *Un site occupé par une diversité de **grands équipements** (services du Département, Lycée d'Excellence, groupes scolaires, etc.), mais aussi par l'activité militaire qui s'étend sur une grande partie du site ;*
- *Un quartier qui se prête au **développement de l'habitat** de par sa **qualité paysagère** et sa situation stratégique aux portes du centre-ville ;*
- *S'inscrire dans une vision **complémentaire** des grands projets de la ville (Action cœur de ville, Gare Scarpe Vauban) ;*
- ***Ouvrir** le quartier sur le reste de la ville et passer d'un fragment urbain historiquement isolé à un quartier ouvert et actif ;*
- *Le secteur Caux se situe au croisement de différents corridors **écologiques** et notamment entre le canal de dérivation de la Scarpe et la vieille Scarpe (ou Scarpe intérieure) ;*
- *Faire « **effet levier** » pour la ville, en proposant une programmation rayonnante tant pour le quartier que pour la commune, dans une logique de synergie et d'expérimentation.*

Objectifs généraux

1- Expérimenter un quartier transitionnel

#nature en ville #corridors écologiques

Le secteur Caux est aujourd'hui un secteur dense mais offrant un fort potentiel paysager qu'il s'agira de préserver et de révéler pour qu'il incarne véritablement le quartier.

Cela implique de faire du patrimoine paysager et vivant du secteur un élément fondamental du futur quartier. Il s'agira de :

- *maintenir des continuités écologiques nord/sud entre le canal de dérivation et la Scarpe intérieure :*
 - *En préservant et renforçant la trame végétale de pleine terre existante en cœur de quartier ;*
 - *En mettant en place des espaces relais sur la frange ouest du quartier, depuis le secteur Desprat puis en longeant le tracé des anciens remparts.*
- *renforcer la richesse paysagère et écologique des milieux :*
 - *Facteur d'une meilleure santé du végétal, un principe de continuité des sols (trame brune) entre les différents espaces du quartier devra être recherché;*
 - *Le secteur se démarquant par la présence de plusieurs essences d'arbres de hautes tiges, il sera demandé de renforcer les strates végétales intermédiaires afin de renforcer la richesse des milieux ;*
 - *Il sera conseillé de développer des milieux humides sur l'ensemble du secteur afin de favoriser la fraîcheur et le confort des espaces publics, mais aussi de faciliter la gestion des eaux pluviales (noues, jardins de pluie, etc.) ;*
 - *Les aménagements devront présenter différentes typologies d'espaces permettant différents usages : sanctuaire naturel, espaces relais pour la faune, lieux de circulation apaisée pour les habitants. Les strates où développer ces espaces ne seront pas nécessaire qu'horizontales, une réflexion devra être menée sur les végétalisations de façades et de toitures.*
- *poursuivre et développer la gestion écologique des espaces verts publics ;*
- *De faciliter l'appropriation des espaces verts par les habitants, par le biais d'espaces partagés et conviviaux ;*
- *De réintroduire l'animal en ville : habitats pour les pollinisateurs, nichoirs à oiseaux, pâturage temporaire, abris et continuités de circulation mis en place pour la petite faune etc.)*

#confort climatique #confort de vie #îlots de fraîcheur #résilience #limitation besoins énergétiques #énergies renouvelables

La commune a inscrit dans son PADD sa volonté de préserver le cadre de vie et l'environnement. Dans un contexte de changement climatique et de crise énergétique, cette ambition ne pourra être atteinte qu'en recherchant des aménagements et constructions s'appuyant sur les principes de la résilience.

Cela implique d'innover dans les formes urbaines, les aménagements et les usages. A Caux :

- *D'améliorer le confort des espaces publics en déployant des îlots de fraîcheur sur l'ensemble du secteur :*
 - *La préservation du patrimoine arboré permettra la lutte contre les îlots de chaleur, notamment au niveau des lieux d'usage dans l'espace public (espaces ombragés)*
 - *L'utilisation de revêtements et albedos adaptés aux usages, favorisant au maximum la porosité des sols, apportera un confort thermique et visuel. Il sera conseillé la conception bas carbone des espaces publics.*

- *D'intégrer le confort climatique dans les logements et leurs espaces extérieurs :*
 - *Il sera demandé de renforcer la végétalisation aux abords des futures constructions ;*
 - *Il sera demandé de prendre en compte les principes de l'architecture bioclimatique lors de la conception de tout bâtiment.*

- *De porter une ambition forte sur la passivité des nouvelles constructions, notamment par le respect de la RE 2020 (matériaux biosourcés et bas carbone, recours à la structure bois ou mixte bois-béton, etc.)*

- *De réduire les consommations énergétiques des bâtiments réhabilités. Pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural, il sera demandé de respecter les caractéristiques et les qualités existantes des édifices :*
 - *Il sera attendu un niveau ambitieux de performance énergétiques de ces bâtiments pour offrir aux habitants et usagers confort thermique et sobriété énergétique (par une reprise de l'isolation, des menuiseries, l'intégration d'Énergies Renouvelables et de Récupération (ENRR), etc.).*

- *D'interroger la place des énergies renouvelables et de récupération (ENRR) dans le secteur. La dispersion du site pourrait amener à privilégier des solutions individualisées. Cependant, des solutions collectives devront être étudiées en priorité : intégration de pompes à chaleur mutualisées à l'échelle d'un bâtiment ou d'un îlot, installation de dispositifs solaires, intégration d'une chaufferie bois, création d'un nouveau réseau de chaleur urbain...*

#gestion de l'eau #préservation de la ressource #appréhension du risque #sensibilisation

Entre la Scarpe et le canal de dérivation de la Scarpe, le quartier Caux concentre plusieurs problématiques liées à l'eau. Au-delà des risques, il s'agit d'appréhender l'eau comme une ressource et comme une composante pleine du site. Plusieurs axes sont envisagés.

Cela implique de :

- *maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et prévenir les risques liés à la présence de l'eau (risque de remontée de nappes notamment sur le secteur Desprat, retrait-gonflement des argiles, risque inondation, risque de pollution de la ressource), dans le respect des recommandations du SAGE ;*
- *généraliser les systèmes de récupération des eaux pluviales et le recours aux techniques de gestion alternative des eaux pluie ;*
 - *Dans les nouvelles opérations de construction, l'implantation de cuves de récupération enterrées (gros volumes permettant une utilisation collective pour hors alimentation et hygiène humaine), de cuves légères hors-sol (petits volumes permettant l'arrosage des plantations notamment) sera étudiée ;*
 - *Lors de leurs aménagements (nouveaux ou réhabilitations) les espaces publics et privés libres de constructions, notamment les aires de stationnement, privilégieront des sols poreux et perméables ;*
 - *Les ouvrages et aménagement utiles à la gestion de l'eau devront s'intégrer harmonieusement au paysage environnant et contribuer à sa qualité (noues, jardins de pluie, etc.).*
- *sensibiliser les habitants à la bonne gestion de la ressource en eau et au risque ;*
 - *A l'échelle du secteur, il pourra être envisagé des aménagements spécifiques supports de sensibilisation notamment aux économies d'eau ou à la faune et à la flore présente dans les milieux humides et permettant la mise en œuvre d'actions pédagogiques.*
 - *A l'échelle du bâtiment, la création d'un point d'eau de pluie pour le jardinage collectif ou encore le nettoyage des parties communes par exemple sera recherchée.*

#valorisation des déchets #proximité #sobriété

Le secteur, de par sa mixité de fonctions urbaines comporte un enjeu sur le traitement des déchets. Une approche préventive est privilégiée, pour un quartier sobre et économe en ressources.

Cela implique de :

- *mettre en place des points de collecte collectifs de biodéchets (compostage) sur site ;*
- *déployer une programmation urbaine favorable à l'économie circulaire (Recyclerie, Fab-lab, ateliers de réparation de vélos, Repair'Café, distribution de produits en circuits courts, etc.) ;*
- *La gestion des déchets n'est pas uniquement un enjeu pour les usagers finaux du quartier mais également en phase travaux, lors de la destruction, de la construction ou de la réhabilitation de bâtiments ou même dans le cadre des aménagements extérieurs. Une attention particulière sera portée par les porteurs de projet pour générer le moins de déchets possibles durant ces phases ou, a minima, d'assurer si cela est techniquement possible, le recyclage de ces derniers. Le recours à des matériaux issus du recyclage sera également encouragé.*

#préfiguration #urbanisme temporaire et transitoire

La transformation du secteur Caux, aujourd'hui peu habité, devra s'accompagner de démarches permettant l'appropriation du projet par les habitants. Ainsi, les actions d'urbanisme temporaire et transitoire, qui permettent d'appréhender le temps de l'aménagement avec souplesse, seront encouragées.

Par exemple :

- *des pépinières de quartier, jardins d'expérimentation, démarches de co-conception des espaces pourront être mises en œuvre afin d'animer les espaces publics et de faciliter leur appropriation par les habitants ;*
- *des bâtiments vacants existants à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'occupations transitoires ;*
- ...

2- Révéler un quartier paysager

#héritage paysager

La succession des emprises autonomes au fil des siècles a généré un site découpé en de nombreuses pièces juxtaposées, de natures différentes et aux ambiances contrastées. L'histoire du secteur, liée d'abord à une occupation religieuse avec le couvent des Capucins puis militaire avec la caserne Caux et qui présente aujourd'hui de nombreux équipements publics et friches a créé un quartier « mosaïque ». Une cohérence d'ensemble est à trouver, tout en respectant l'identité et la richesse des sites existants, sorte de collection de pièces paysagères.

Cela implique de s'appuyer sur cette collection d'ambiances et de la mettre en résonance pour constituer l'armature du quartier. Il s'agira de :

- *préserver le patrimoine végétal hérité, qui apporte une valeur à ce site du point de vue de la biodiversité mais également en termes d'ambiance, notamment en :*
 - *redonnant de l'ampleur à l'ancien Jardin des Plantes ce, en s'adaptant aux enjeux contemporains du site. Des sujets matures ont pu se développer sur un sol relativement préservé ; aussi, il conviendra de réduire au minimum l'artificialisation des sols du secteur et de questionner les pratiques de gestion horticole du parc.*
- *Aux portes de Douai, le secteur Caux longe également les anciens remparts de la ville qu'il s'agira de révéler, a minima par l'aménagement d'un cheminement paysager ouverts aux modes actifs suivant le tracé historique. Cette continuité sera également support de nouveaux usages et permettra le désenclavement du secteur Desprat.*

#espaces verts #biodiversité

Le secteur Caux comporte une grande diversité d'espaces verts existants et en devenir sur lesquels il conviendra de s'appuyer pour un futur quartier riche de son paysage et de la biodiversité qui s'y épanouira.

Cela implique de :

- *préserver au maximum le patrimoine végétal existant, et d'en développer de nouveaux sur l'ensemble du secteur, notamment sur des nœuds d'articulations et de nouveaux lieux de centralité :*
 - *Pour la lisière nord, le long de la rue du Bastion Caux et du boulevard Jeanne d'Arc, il conviendra de préserver et d'intensifier la frange arborée épaisse qui s'élargit pour former une porte d'entrée au quartier (au niveau de la rue d'Albergotti) ;*
 - *Pour la lisière sud, près de la porte d'Arras et de la rue d'Arras, il s'agira de valoriser un axe passant et animé en végétalisant les espaces publics, tant que possible, afin de faire le lien entre la Butte à Gibon et le cœur du quartier, autour du futur jardin des Plantes ;*
 - *Pour la lisière ouest, sur le secteur Desprat, il s'agira de faire le lien entre la frange résidentielle du boulevard Jeanne d'Arc et les espaces paysagers du secteur, par des interventions légères (cheminements doux, plantations, etc.). L'aménagement des espaces extérieurs autour du centre sportif, avec l'installation d'espaces de pratique sportive libre, permettrait également de renforcer les usages sur cet espace d'entrée de ville ;*
 - *Pour le secteur Desprat, il s'agira de préserver un patrimoine paysager d'intérêt (arbres de haute tige, cœur boisé autour de l'ancien Mess).*
- *créer de grandes continuités paysagères et des corridors écologiques permettant de relier les espaces verts et polarités du secteur ;*
 - *A travers deux grandes traversées : nord-sud (du canal de dérivation à la Scarpe intérieure), et est-ouest (du secteur Desprat à la rue d'Esquerchin et, plus loin, jusqu'au centre-ville).*

#parc augmenté #désenclavement #traversée #ambiances

Le futur jardin des plantes du quartier Caux doit s'affirmer comme un parc au large rayonnement et comme un cœur précieux et battant du quartier.

Cela implique de transformer un espace cloisonné et complexe en lieu animé et ouvert sur le reste de la ville.

Il s'agira de :

- *désenclaver le futur jardin des plantes :*
 - *en ouvrant des passages, notamment sur la rue d'Esquerchin et la rue Albergotti ;*
 - *en travaillant sur les vues et les points d'entrée comme seuils du futur parc ;*
 - *en aménageant des espaces complémentaires comme antichambres du futur parc (cour d'Armes de la caserne Caux, parvis des anciennes écuries, etc.).*

- proposer un parc augmenté s'appuyant sur les qualités spatiales du site :
 - en reconsidérant l'arrière-plan du parc, c'est-à-dire en intégrant à son aménagement des espaces voisins, dépendants des équipements existants (cours d'écoles notamment).
 - en présentant un espace vert sanctuarisé qui s'appuie sur le patrimoine végétal existant au cœur du parc (à l'emplacement de l'Espace Boisé Classé – cf. Zonage prescriptions).
- composer un parc habité et intégré dans son contexte urbain :
 - Le parc sera dédié à de multiples usages, notamment au sport et au bien-être. Les aménagements liés à ces fonctions devront se faire dans le respect de l'identité du futur parc, et dans le respect de la végétation et de la biodiversité en place.
 - En envisageant une opération de logements à l'emplacement de l'ancien IUFM. Le gabarit et l'échelle des futures constructions devront respecter les ambiances du futur parc et se fondre dans le paysage (par exemple avec un jeu de terrasses).
 - En proposant des espaces publics polyvalents selon les jours de la semaine et les saisons.

3- Impulser un quartier à hauteur d'homme

#mobilités actives #maillage #services à la mobilité

Le quartier Caux constitue un îlot bâti de grande taille qui offre peu de traversées et de porosités visuelles. Les cheminements doux y sont complexes et peu agréables pour les piétons et cyclistes. Le secteur, à la croisée de grands axes de desserte (boulevard Jeanne d'Arc, Porte et rue d'Arras, rue d'Esquerchin...) a pourtant un positionnement stratégique en entrée de centre-ville. Etendu, il n'en reste pas moins praticable à pieds ou en vélo. Les modes doux y ont donc tout particulièrement leur place.

Cela implique de diminuer l'espace dédié à la voiture pour renforcer les modes doux et actifs, dans le principe de la « ville du quart d'heure » et de désenclaver le secteur afin d'en faciliter la traversée et l'appropriation. Il s'agira de :

- déployer un itinéraire structurant, dédié aux mobilités douces et actives, qui reliera la Scarpe intérieure et son canal via le futur parc du Jardin des Plantes : une voie verte support des modes actifs sera créée et structurera le caractère paysager du site ;
- pacifier les accès du quartier par la recomposition de ses voies desserte (réduction de l'emprise dédiée à la voiture, augmentation et plantation des trottoirs, choix de revêtements adaptés, dispositifs de ralentissement de la circulation, etc.) et par la sécurisation des traversées piétonnes. Ces enjeux s'appliquent notamment à la rue d'Arras, véritable axe d'entrée dans le quartier et de desserte du centre-ville de Douai ;
- développer des lieux de halte pour les piétons et les cyclistes. Pour les piétons il s'agira de s'adapter aux polarités de destination (par exemple du mobilier de type « parc » sur la voie verte principale avec des bancs, des poubelles de tri, etc.). Pour les cyclistes, il s'agira d'adapter l'offre de stationnement vélo (abrité, sécurisé, ouvert), en fonction de la durée de stationnement projetée ;
- se raccrocher au réseau de transports en commun existant, afin de faciliter les déplacements plus long sans utiliser la voiture.

#stationnement #mutualisation #place de la voiture

Le secteur Caux se caractérise par un besoin important en stationnement liés à ses activités, équipements, commerces et logements (n'ayant pas tous une capacité de stationnement privé dédié). Les véhicules encombrant l'espace public, ne permettant pas un usage confortable et sécurisé pour les piétons. La grande variété de fonctions sur le secteur peut cependant représenter une piste de solution car elle implique des besoins différents selon les périodes de la journée.

Cela implique de réfléchir à une gestion globale stationnement qui prendra en compte les évolutions future du quartier (notamment la production de logements). Il s'agira de :

- *proposer une offre de stationnement courte durée sur voirie, règlementée :*
 - *et notamment de concentrer une offre au niveau des secteurs commerciaux : rue d'Esquerchin et rue d'Arras, tout en permettant le confortement, la végétalisation et la sécurisation des espaces piétons ;*
- *proposer une offre dédiée à la moyenne durée en poche et mutualisée sur voirie :*
 - *une offre en poche dédié aux équipements actifs en journée (conservatoire, complexe sportif, etc.) ;*
 - *une offre mutualisée sur la rue d'Arras, pour desservir le futur parc.*
- *proposer une offre longue durée ambitieuse :*
 - *la réalisation d'un parking Silo moteur de l'offre longue durée résidentielle, sur le quartier Desprat, au débouché de la rue d'Albergotti devra être étudiée. A noter que cette offre peut également répondre aux besoins d'une potentielle opération de logements à l'emplacement de l'ex-IUFM et, à terme, accueillir les usagers des stationnements rue Albergotti dans une logique d'amélioration du partage modal de la rue.*

4- Amplifier un quartier équipé et habité

#équipements et services fédérateurs #quartier attractif

Le secteur Caux concentre un grand nombre de bâtiments patrimoniaux dont certains sont occupés (bâtiment du CIO par exemple), ou vacants (anciennes écuries, ex-IUFM, ancienne infirmerie, etc.). Ces derniers sont souvent dans un état vétuste, dû à de nombreuses années sans occupant. Proposant néanmoins des espaces et des localisations d'intérêt, leur préservation et transformation est un enjeu fort pour le futur quartier.

Cela implique de proposer une programmation mixte, adaptée et évolutive aux habitants actuels et futurs du quartier. Il s'agira de :

- *prévoir des équipements rayonnants qui valorisent le site et le patrimoine :*
 - *un espace festif et de convivialité (type restaurant de plein air, « guinguette » par exemple) dans le couvent des Capucins. Ce nouveau lieu, au cœur du futur parc, sera propice aux événements et animations. Il sera demandé de respecter l'architecture du bâtiment, témoin du passé religieux du secteur, dans la composition de ses façades et toitures, ses ouvertures, et les matériaux utilisés.*
 - *le confortement du Conservatoire avec l'installation d'un pôle danse et théâtre dans la bibliothèque actuelle (sous réserve du déménagement de cette dernière) est à étudier.*

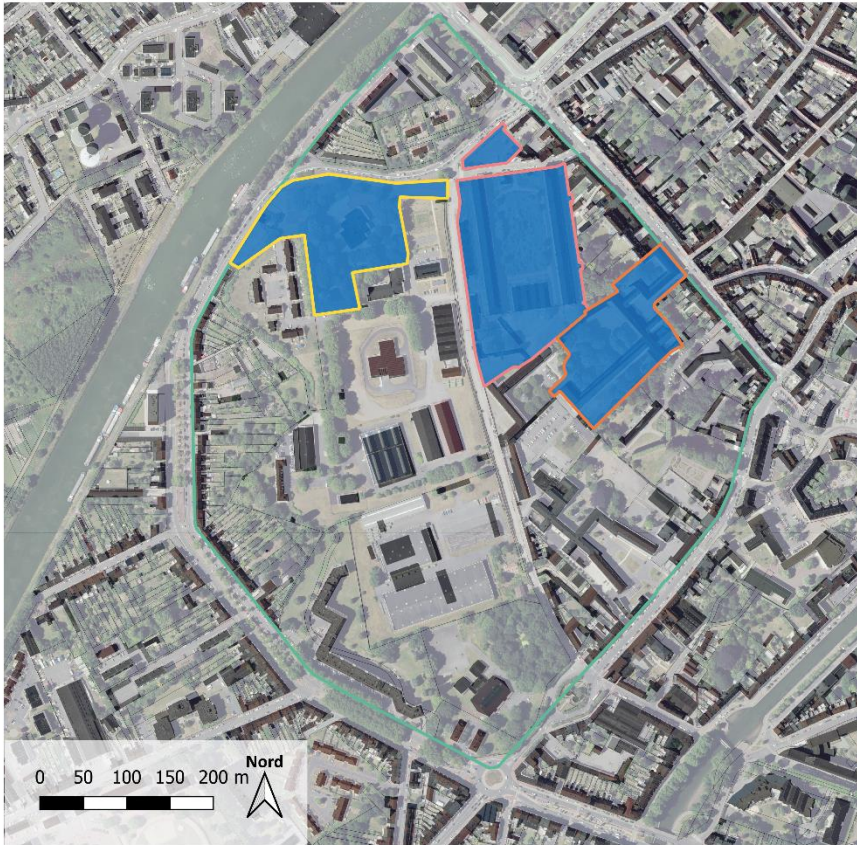
- *L'ex-infirmerie pourrait devenir le site pour l'installation d'un espace dédié au quartier. Il sera demandé de respecter l'architecture du bâtiment dans la composition de ses façades et toitures, ses ouvertures, et les matériaux utilisés.*
- *Les anciennes écuries de la caserne de Caux, situées sur un espace stratégique au cœur de la caserne et de ses logements, mais aussi du futur parc, pourrait accueillir un équipement de proximité tourné vers la petite enfance et/ou l'économie sociale et solidaire. Il sera demandé de respecter l'architecture du bâtiment dans la composition de ses façades et toitures, ses ouvertures, et les matériaux utilisés.*
- *L'école Andrieu étant à l'étroit dans ses locaux, il pourrait être envisagé de la déménager dans les locaux de l'ancienne école Parents, à proximité immédiate du futur parc.*
- *Les annexes de la caserne de Caux le long de la rue Albergotti pourraient accueillir une programmation d'espaces de travail. Il sera demandé de respecter l'architecture des bâtiments dans la composition de ses façades et toitures, ses ouvertures, et les matériaux utilisés.*

#nouvelle offre de logements #nouveaux modes d'habiter

Le secteur de Caux est aujourd'hui peu habité. Dense et complexe dans sa composition, il ne laisse que peu d'opportunités pour la création d'une nouvelle offre de logements. Le développement d'une offre résidentielle ne pourra donc s'envisager que de manière ponctuelle, par un travail de couture urbaine. Une grande attention sera portée à l'intégration paysagère des bâtiments, et à la possibilité de créer des traversées douces vers le futur parc.

Cela implique de proposer une programmation d'habitat adaptée aux besoins des ménages, et attractives pour les actifs travaillant sur Douai mais n'y vivant pas (encore), les jeunes ménages et les familles notamment de primo-accédants. L'enjeu est également de ne pas accentuer la vacance du centre-ville.

- *Pour contrebalancer l'offre en petites typologies proposées par le projet de restructuration et de transformation en logements de la caserne Caux, il sera recommandé de privilégier la réalisation de moyens et grands logements sur le reste du secteur ;*
- *Les futures opérations de logements devront se démarquer de par leur qualité, leur respect des modes de constructions durables, et les aménités proposées (espaces extérieurs dont terrasses et/ou jardins, espaces collectifs, locaux vélos, etc.) ;*
- *Les formes bâties devront s'adapter au contexte urbain et paysager alentours :*
 - *Le long du boulevard Jeanne d'Arc il s'agira de se conformer aux formes urbaines existantes : secteur de maisons en bandes de basses hauteurs (Rez-de-chaussée +1 étage à Rez-de-chaussée +1 étage +combles) ;*
 - *Au nord du secteur Desprat, le long de la rue Bastion de Caux, il sera possible de réaliser des collectifs plus denses, dans la mesure où cette voie serait réaménagée avec un caractère plus urbain d'entrée de quartier. Les opérations devront toutefois s'adapter au caractère paysager et végétal très fort du secteur (préservation des essences remarquables) ;*
 - *Aux franges du futur parc, il sera privilégié la réalisation de petits collectifs offrant des abords végétalisés et s'intégrant au caractère paysager du futur parc.*
- Pour s'assurer de la complémentarité de l'offre en logements avec le centre-ville et, notamment, ne pas faire concurrence au travail engagé pour lutter contre la vacance et pour optimiser les dernières ressources foncières constructibles, les friches et principaux espaces de mutation de ce secteur sont soumises à un **phasage** et une **densité** (cf. cartographie ci-après).



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP Quartier Caux
- Bâti

Objectif : Assurer la complémentarité des projets et de leurs livraisons avec les actions de lutte contre la vacance en centre-ville.

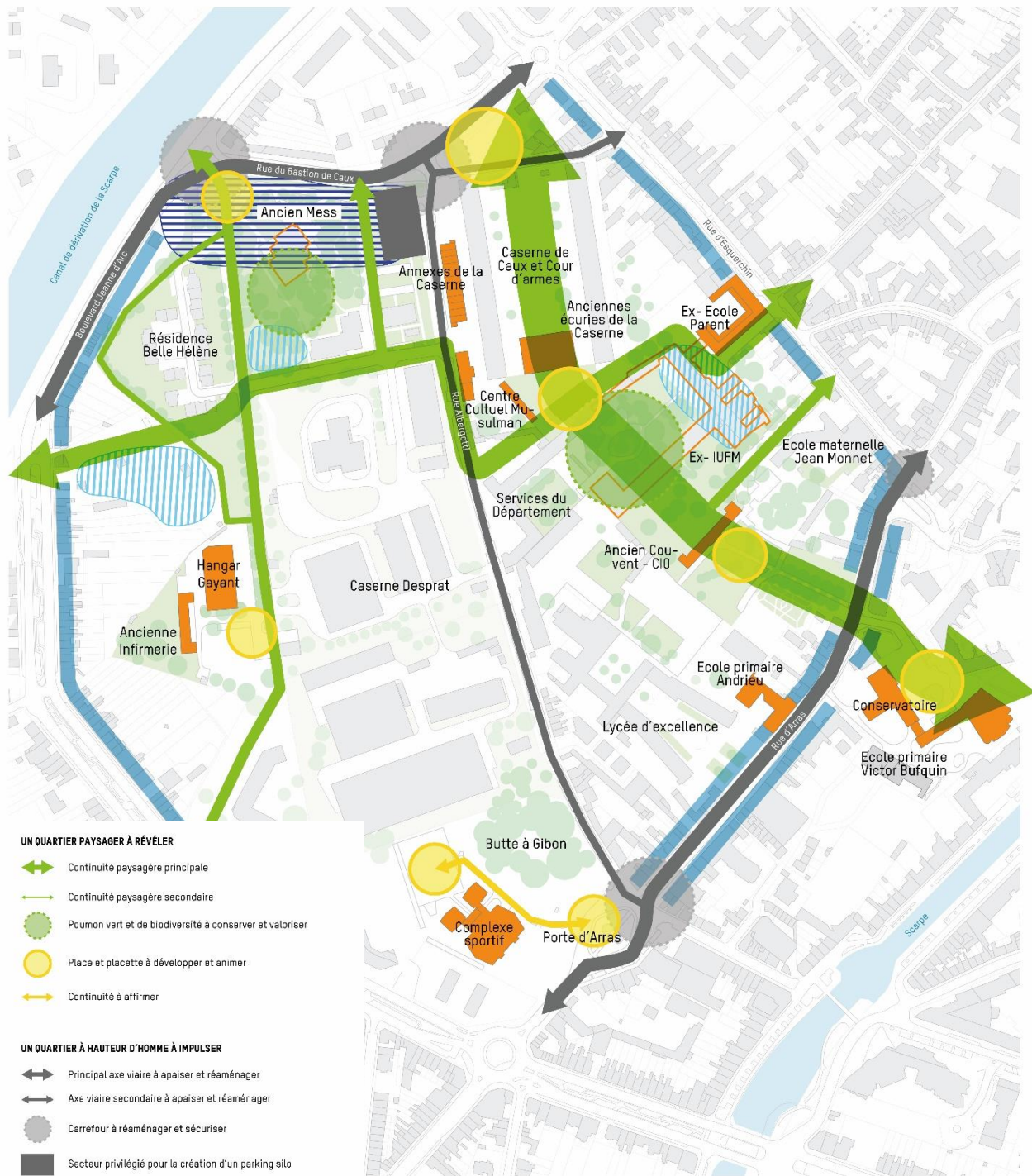
- Phase 1 : livraison (achèvement de travaux) de logements autorisée d'ici à 2025
- Phase 2 : livraison (achèvement de travaux) de logements autorisée entre 2026 et 2030
- Phase 3 : livraison (achèvement de travaux) de logements autorisée après 2030

Objectif : Optimiser la ressource foncière.

Imposition d'une densité résidentielle moyenne* nette totale de 80 logements à l'hectare sur l'ensemble des secteurs identifiés

*Le ratio pourra varier jusqu'à 10% en dessous ou au-dessus des objectifs retenus.

Schéma de l'OAP



UN QUARTIER PAYSAGER À RÉVÉLER

- Continuité paysagère principale
- Continuité paysagère secondaire
- Poumon vert et de biodiversité à conserver et valoriser
- Place et placette à développer et animer
- Continuité à affirmer

UN QUARTIER À HAUTEUR D'HOMME À IMPULSER

- Principal axe viaire à apaiser et réaménager
- Axe viaire secondaire à apaiser et réaménager
- Carrefour à réaménager et sécuriser
- Secteur privilégié pour la création d'un parking silo

UN QUARTIER ÉQUIPÉ ET HABITÉ À AMPLIFIER

- Bâtiment patrimonial et/ou équipement faisant l'objet d'une attention particulière
- Bâtiment patrimonial et/ou équipement dont la démolition totale ou partielle est à questionner
- Secteur de densification importante de l'habitat
- Secteur de densification légère de l'habitat
- Secteur de mutation potentielle de l'habitat le long des principaux axes viaires

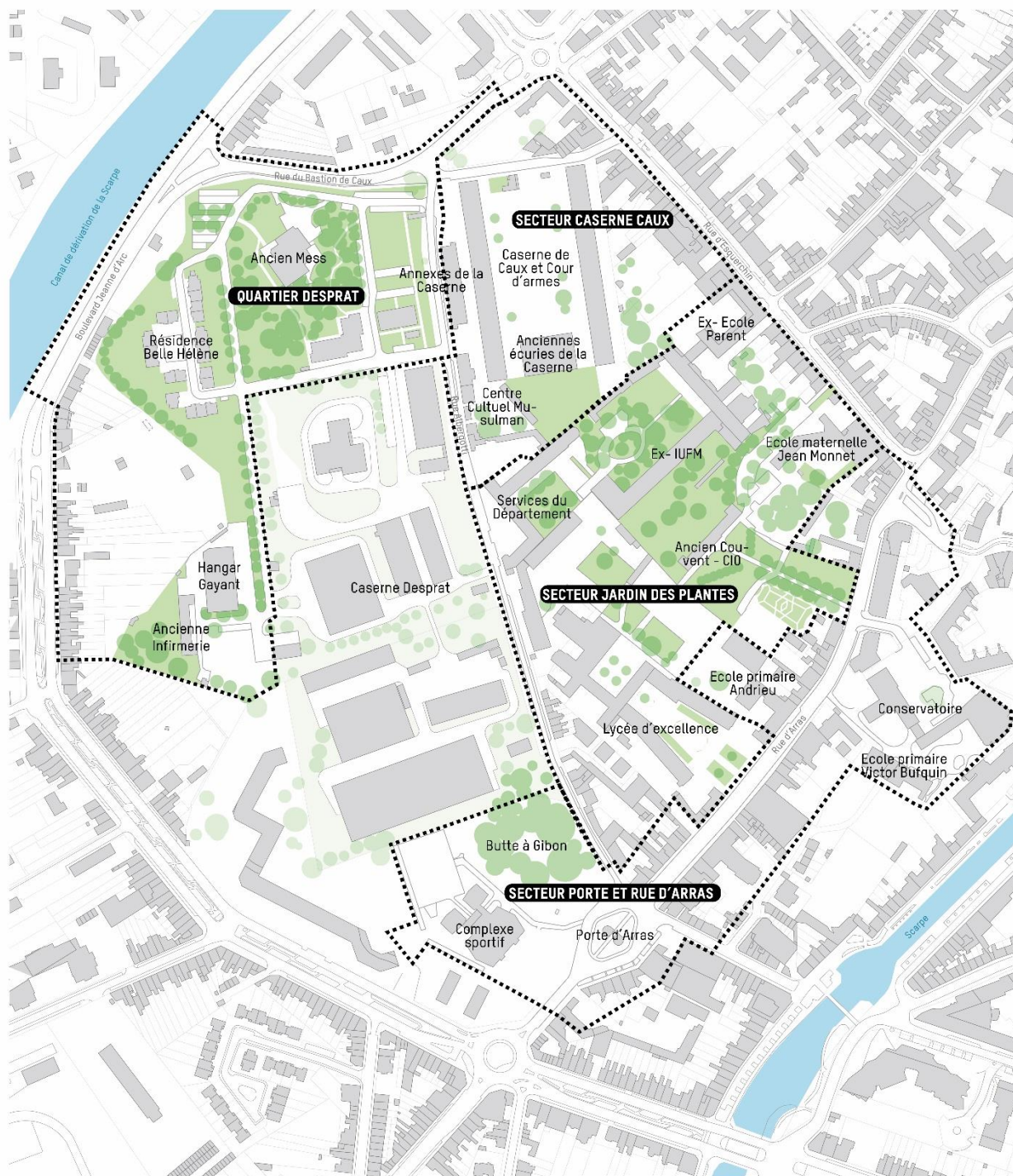
SCHÉMA DE L'OAP



ECH : 1/2000

Objectifs opérationnels

Carte - Périmètre des quatre secteurs concernés par l'OAP



SECTEURS CONCERNÉS PAR L'OAP  ECH : 1/2000

1. Le secteur de la Caserne Caux

INTRODUCTION

Ce secteur est le secteur emblématique du quartier Caux. Il s'articule autour de la Caserne Caux, ensemble architectural militaire qui a fait l'objet d'une opération de réhabilitation et de création de logements.

L'enjeu principal autour de ce secteur est d'en améliorer les accroches (au nord vers la rue du Bastion de Caux, à l'ouest vers la rue Albergotti et au sud vers le futur parc / jardin des Plantes). Le secteur sera également traversable pour les piétons et cyclistes. L'aménagement de la cour d'Armes, dans le respect de la vocation résidentielle de la caserne, sera donc un enjeu.

PRESERVATION DU CARACTERE PATRIMONIAL DU SECTEUR DANS UNE UNITE BATIE

Le secteur comporte un nombre important de bâtiments militaires avec une architecture de grand intérêt. Outre les deux ailes de la Caserne, concernées par une opération de logements, le site accueille :

- *des anciennes écuries (aujourd'hui vacantes et dans un état dégradé) au sud de la cour d'Armes. Ce bâtiment se compose de quatre travées surmontées de toitures à double pente. De par sa composition structurelle, il serait envisageable d'ouvrir le bâtiment sur un axe nord-sud (vers la cour d'Armes au nord et vers le futur parc au sud). Une travée pourrait également être rendue passante et constituer un espace ouvert mais couvert. Il est envisagé d'y implanter un programme de proximité, potentiellement tournée vers la petite enfance et/ou l'Economie Sociale et Solidaire (ESS).*
- *des bâtiments annexes à l'ouest de la caserne, le long de la rue Albergotti. Ces bâtiments vacants présentent de grands volumes permettant la création de mezzanines, et sont surmontés de sheds. Leur grande proximité avec la caserne et ses logements pourrait conditionner une future occupation, compatible avec le caractère résidentiel des lieux. Il est envisagé d'y implanter un programme économique, autour d'espaces de travail et/ou de petits ateliers.*

Comme évoqué plus haut, dans la partie [Objectifs généraux](#), la rénovation thermique et énergétique (isolation, changement des menuiseries...) du bâti ancien est encouragée ; tous les travaux visant à améliorer le confort des usagers également. Cependant, sur ce secteur, il faudra particulièrement veiller à ce que cela n'altère pas les caractéristiques architecturales des façades et toitures existantes.

De manière générale, afin de préserver le caractère très urbain du secteur et le patrimoine ancien, qui constitue l'identité patrimoniale du secteur, il s'agira de :

Dans le cadre des opérations de ravalement de façades :

- *conserver ou recréer une harmonie d'ensemble avec les autres façades du secteur et notamment avec la caserne Caux ;*
- *préserver l'unité d'ensemble du bâti : ne pas traiter individuellement (différemment) chaque façade du bâtiment. Par ailleurs, en cas de restauration ou remplacement d'un élément altéré, veiller à l'homogénéité de la surface travaillée avec l'existant ;*
- *en cas de nettoyage des façades, veiller à utiliser une méthode qui n'altère pas les matériaux d'origine ;*

Si nécessaire après un nettoyage, rejointoyer les murs de briques ponctuellement ou entièrement avec un mortier de composition adéquate et au coloris cohérent avec le style architectural de la bâtisse.

En cas de travaux sur les baies et ouvertures :

- *Dans la mesure du possible, conserver et restaurer les portes anciennes (forme, couleurs, etc.).*

En cas de projets de production d'énergies renouvelables et de récupération :

En cas d'installation de dispositifs solaires (panneaux/ tuiles solaires thermiques ou photovoltaïque) :

- *ceux-ci devront être non visibles depuis l'espace public (vue d'un piéton, depuis le bas de l'immeuble faisant face au bâtiment concerné) ;*
- *s'ils sont installés sur rue, les dispositifs solaires devront être encastrés dans la couverture (une implantation en surépaisseur de toiture est interdite),*
- *Il s'agira de veiller à une implantation sur la toiture qui assure une intégration harmonieuse avec le bâti existant.*

Traitement des éléments techniques :

- *Les sorties de ventilation en façade principale seront, si techniquement possible, à éviter.*
- *Les dispositifs techniques sur façade ou toiture tels que, lignes de vie, rampes de parking, édicules et gaines techniques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé, blocs de climatisation, gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, etc. devront, lorsque cela est techniquement possible, être dissimulés. A minima, ils devront :*
 - *faire l'objet d'un traitement soigné ;*
 - *être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ;*
 - *limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public (vue d'un piéton) ;*
 - *ce, afin de garantir leur parfaite insertion, dans le paysage proche et lointain.*

MARQUER L'ENTREE DU FUTUR PARC /JARDIN DES PLANTES

L'aménagement des espaces privés (jardins, abords des bâtiments) devra se faire dans le respect de l'identité paysagère du secteur, avec un principe de végétalisation généralisé, qui permettra d'offrir un cadre de vie de qualité aux résidents. Les stationnements résidentiel devront être végétalisés, et proposer des revêtements des sols poreux.

L'aménagement des espaces publics (voiries, cheminements doux, placettes et espaces verts), devra se faire dans le prolongement des aménagements du futur parc / jardin des plantes. Ainsi, un principe d'ouverture et de continuité physique entre le cœur du futur parc et la rue du Bastion de Caux devra être respecté.

Secteur complexe (une composition urbaine fermée héritée du passé militaire), le secteur de la Caserne Caux se positionne à l'articulation entre la frange nord et le futur parc, mais également entre le quartier Desprat et cet espace vert majeur. Il sera donc envisagé la création de continuités physiques afin de désenclaver le futur parc. Cette ouverture devra se traduire par l'aménagement de cheminements piétons, potentiellement cyclables, et la création de placettes aux usages affirmés (parvis d'équipement, espace de jeux, de détente, etc.). Dans cette optique, l'accès principal de la caserne Caux sera transformé en parvis apaisé marquant l'entrée dans le secteur et au futur parc. Un principe de mixité d'usages sera à retenir pour l'ensemble du secteur de la Caserne, entre logements, espaces publics, petites activités et équipements.

2. Le secteur du jardin des plantes

INTRODUCTION

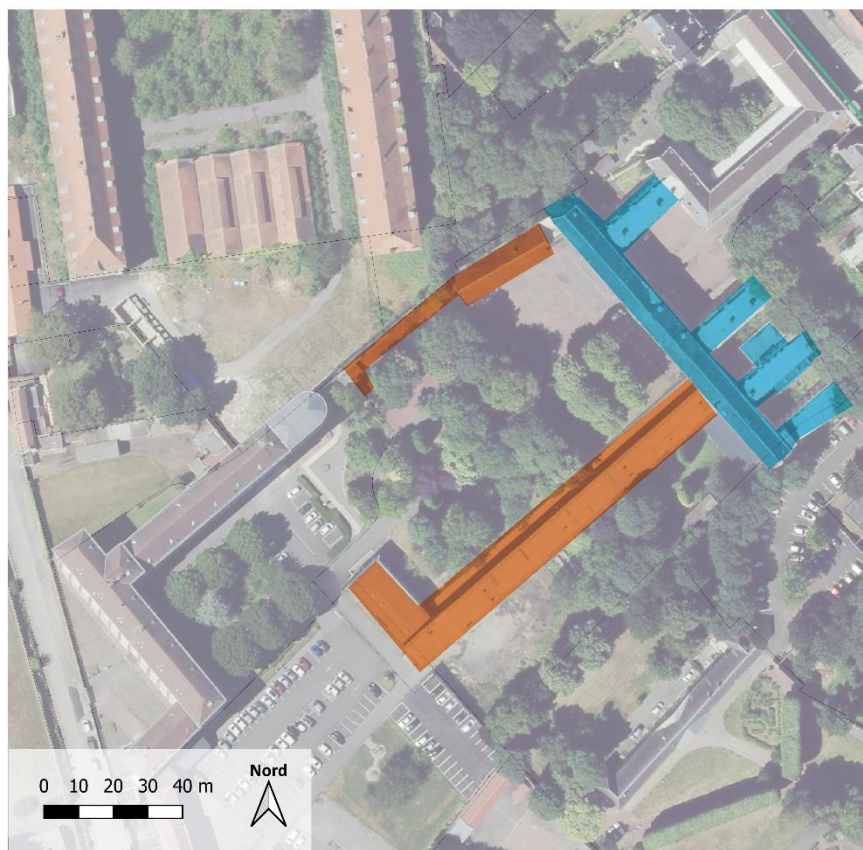
Ce secteur constitue le cœur battant du quartier Caux. Il s'articule autour de l'ancien jardin des plantes ; du nord au sud, des anciennes écuries à la rue d'Arras, et d'est en ouest, de la rue d'Albergotti à la rue d'Esquerchin.

L'enjeu principal autour de ce secteur est d'y créer un parc, un nouveau jardin des plantes, en s'appuyant sur les grandes qualités paysagères du cœur d'îlot. Témoin direct de l'évolution historique du secteur de par son architecture et le tracé de ces espaces extérieurs, le secteur a été petit à petit urbanisé, notamment avec plusieurs équipements scolaires. Un enjeu sera également d'ouvrir le futur parc sur la ville et en particulier sur le centre-ville, et de le rendre traversable pour les piétons et les cyclistes.

PRESERVATION DU CARACTERE PATRIMONIAL DU SECTEUR DANS UNE UNITE BATIE

Le secteur comporte un nombre important de bâtiments au patrimoine varié et avec une architecture de grand intérêt :

- **Le bâtiment de l'ancien Couvent des Capucins** qui accueille aujourd'hui le CIO : Il est envisagé la transformation de ce bâtiment en lieu festif et convivial (type bar, guinguette) qui pourrait constituer à termes le cœur animé du futur du parc. Composé d'une travée centrale (son ouverture sera à étudier) pour permettre une traversée piétonne via le bâtiment) et de deux ailes de dimension importante, propice à l'organisation d'événement. A noter que la transformation du bâtiment ne pourra s'envisager qu'après le déménagement du CIO. La potentielle réhabilitation et / ou transformation de ce bâtiment devra s'envisager dans le respect de son architecture initiale, et notamment de l'une de ses spécificités : le traitement différent de la façade avant et de la façade arrière.
- **Le bâtiment de l'ex IUFM**, aujourd'hui vacant, représente un vaste ensemble architectural composé d'une partie ancienne sur laquelle se greffent plusieurs petites ailes, et d'une grande aile. Cette dernière coupe en deux le périmètre envisagé pour le futur parc. Compte-tenu de l'état de dégradation et de pollution potentielle du bâtiment, il est possible d'envisager une démolition partielle du bâtiment (cf. carte ci-après), afin de rendre possible la réalisation du futur parc et de sa continuité nord-sud. Secteur propice à la réalisation de logements de type collectif, il sera privilégié la conservation de la partie ancienne du bâtiment, dont l'architecture (porche, cour) comporte des particularités intéressantes. Dans le cadre d'une potentielle opération de construction, il sera demandé de conserver un passage piéton depuis le cœur d'îlot (futur parc), vers la rue d'Esquerchin.



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP Quartier Caux
- Objectif :** Valoriser le patrimoine remarquable du secteur - Point sur l'ex-IUFM
- Conservation obligatoire pour mettre en oeuvre un programme de réhabilitation
- Préservation à étudier et privilégier - démolition possible

- **Le bâtiment de l'ex école Parent**, aujourd'hui vacant, est un ensemble architectural à proximité de l'ex IUFM. Organisé autour d'une cour et le long de la rue d'Esquerchin, il présente un potentiel de transformation intéressant. Il est envisagé d'y relocaliser l'école Andrieu, aujourd'hui à l'étroit dans ses locaux. En cas de transformation de ce bâtiment, il sera demandé de conserver la cour et d'en accentuer la végétalisation.

Comme évoqué plus haut, dans la partie [Objectifs généraux](#), la rénovation thermique et énergétique (isolation, changement des menuiseries...) du bâti ancien est encouragée ; tous les travaux visant à améliorer le confort des usagers également. Cependant, sur ce secteur, il faudra particulièrement veiller à ce que cela n'altère pas les caractéristiques architecturales des façades et toitures existantes.

De manière générale, afin de préserver le caractère très urbain du secteur et le patrimoine ancien, qui constitue l'identité patrimoniale du secteur, il s'agira de :

Dans le cadre des opérations de ravalement de façades :

- *conserver ou recréer une harmonie d'ensemble avec les autres façades du secteur, tout en tenant compte de la diversité des architectures existantes ;*
- *préserver l'unité d'ensemble du bâti : ne pas traiter individuellement (différemment) chaque façade du bâtiment. Par ailleurs, en cas de restauration ou remplacement d'un élément altéré, veiller à l'homogénéité de la surface travaillée avec l'existant ;*
- *en cas de nettoyage des façades, veiller à utiliser une méthode qui n'altère pas les matériaux d'origine ;*

Si nécessaire après un nettoyage, rejointoyer les murs de briques ponctuellement ou entièrement avec un mortier de composition adéquate et au coloris cohérent avec le style architectural de la bâtisse.

En cas de travaux sur les baies et ouvertures :

- *Dans la mesure du possible, conserver et restaurer les portes anciennes (forme, couleurs, etc.).*

En cas de projets de production d'énergies renouvelables et de récupération :

En cas d'installation de dispositifs solaires (panneaux/ tuiles solaires thermiques ou photovoltaïque) :

- *ceux-ci devront être non visibles depuis l'espace public (vue d'un piéton, depuis le bas de l'immeuble faisant face au bâtiment concerné) ;*
- *s'ils sont installés sur rue, les dispositifs solaires devront être encastrés dans la couverture (une implantation en surépaisseur de toiture est interdite),*
- *Il s'agira de veiller à une implantation sur la toiture qui assure une intégration harmonieuse avec le bâti existant.*

Traitement des éléments techniques :

- *Les sorties de ventilation en façade principale seront, si techniquement possible, à éviter.*
- *Les dispositifs techniques sur façade ou toiture tels que, lignes de vie, rampes de parking, édicules et gaines techniques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé, blocs de climatisation, gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, etc. devront, lorsque cela est techniquement possible, être dissimulés. A minima, ils devront :*
 - *faire l'objet d'un traitement soigné ;*
 - *être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ;*
 - *limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public (vue d'un piéton) ;*
 - *ce, afin de garantir leur parfaite insertion, dans le paysage proche et lointain.*

En cas de démolition partielle ou d'extension de bâtiment :

- *La démolition partielle devra se faire dans le respect du principe de composition et de la structure du bâtiment*
- *La réalisation d'une extension ne pourra s'envisager que de manière ponctuelle et dans une proportion compatible avec l'architecture d'origine du bâtiment (forme, toiture, composition des façades, etc.). Il sera possible de réaliser une extension architecturale contemporaine, à condition que celle-ci s'intègre à l'architecture d'origine du bâtiment.*

En cas de densification : construction, démolition / reconstruction :

- *La nouvelle construction devra, si elle s'implante le long du futur grand parc, proposer des façades et une échelle architecturale garantissant une bonne intégration à cet espace paysager (hauteurs moins importantes le long de ce dernier, orienter les balcons et terrasses vers le futur parc...).*

COMPOSER UN ENSEMBLE PAYSAGER RICHE ET COHERENT

L'aménagement des espaces privés (jardins, abords des bâtiments) devra se faire dans le respect de l'identité paysagère du secteur, avec un principe de végétalisation généralisé, qui permettra d'offrir un cadre de vie de qualité aux résidents. Les stationnements résidentiels devront être végétalisés et présenter des revêtements des sols poreux.

L'aménagement du futur parc devra respecter un principe d'ouverture et de continuité physique entre la Caserne de Caux (et vers la rue du Bastion de Caux), et la rue d'Arras (et vers la Scarpe), mais aussi vers la rue d'Esquerchin et la rue d'Albergotti. Les aménagements devront respecter une simplicité paysagère et garantir la préservation des essences végétales existantes. Le futur parc a vocation à devenir un écrin paysager apaisé réservé aux modes doux (piétons et cycles). Il ne sera pas possible d'y faire circuler des véhicules.

3. Le secteur de la Porte et de la Rue d'Arras

INTRODUCTION

Ce secteur constitue la porte d'entrée sud du quartier, mais aussi l'une des entrées de la ville de Douai. Du complexe sportif et de la porte d'Arras, jusqu'au croisement avec la rue d'Esquerchin, la rue d'Arras est un axe d'importance, à l'aspect aujourd'hui très routier.

L'enjeu principal autour de ce secteur est d'apaiser et valoriser cet axe, en améliorant le confort des piétons et des cyclistes, sans nuire au bon fonctionnement du linéaire commercial et d'équipements.

VALORISATION D'UN AXE D'ENTREE DANS LE QUARTIER CAUX ET LA VILLE DE DOUAI

Le long de la rue d'Arras se déploie une architecture résidentielle composée majoritairement de maisons à étage et de petits collectifs à l'architecture typique du centre-ville, voire plus récente (type années 1930 ou 1970). Parmi ces édifices ;

- *l'équipement du Conservatoire présente un intérêt architectural qu'il conviendra de préserver. Il y est envisagé l'extension du pôle de danse, à la condition du déménagement de la bibliothèque ;*
- *Le centre sportif de la rue d'Arras, également dans le secteur, présente un potentiel d'amélioration et d'animation de ses espaces extérieurs. Il y est notamment envisagé le développement d'espaces sportifs pour tous.*

Comme évoqué plus haut, dans la partie « [Objectifs généraux](#) », la rénovation thermique et énergétique (isolation, changement des menuiseries...) du bâti ancien est encouragée ; tous les travaux visant à améliorer le confort des usagers également. Cependant, sur ce secteur, il faudra particulièrement veiller à ce que cela n'altère pas les caractéristiques architecturales des façades et toitures existantes.

De manière générale, afin de préserver le caractère très urbain du secteur et le patrimoine ancien, qui constitue l'identité patrimoniale du secteur, il s'agira de :

Dans le cadre des opérations de ravalement de façades :

- *conserver ou recréer une harmonie d'ensemble avec les autres façades du secteur, tout en tenant compte de la diversité des architectures existantes ;*
- *préserver l'unité d'ensemble du bâti : ne pas traiter individuellement (différemment) chaque façade du bâtiment. Par ailleurs, en cas de restauration ou remplacement d'un élément altéré, veiller à l'homogénéité de la surface travaillée avec l'existant ;*
- *en cas de nettoyage des façades, veiller à utiliser une méthode qui n'altère pas les matériaux d'origine;*

Si nécessaire après un nettoyage, rejointoyer les murs de briques ponctuellement ou entièrement avec un mortier de composition adéquate et au coloris cohérent avec le style architectural de la bâtisse.

En cas de travaux sur les baies et ouvertures :

- *Dans la mesure du possible, conserver et restaurer les portes anciennes (forme, couleurs, etc.).*

En cas de projets de production d'énergies renouvelables et de récupération :

En cas d'installation de dispositifs solaires (panneaux/ tuiles solaires thermiques ou photovoltaïque) :

- *ceux-ci devront être non visibles depuis l'espace public (vue d'un piéton, depuis le bas de l'immeuble faisant face au bâtiment concerné) ;*
- *s'ils sont installés sur rue, les dispositifs solaires devront être encastrés dans la couverture (une implantation en surépaisseur de toiture est interdite),*
- *Il s'agira de veiller à une implantation sur la toiture qui assure une intégration harmonieuse avec le bâti existant.*

Traitement des éléments techniques :

- *Les sorties de ventilation en façade principale seront, si techniquement possible, à éviter.*
- *Les dispositifs techniques sur façade ou toiture tels que, lignes de vie, rampes de parking, édicules et gaines techniques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé, blocs de climatisation, gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, etc. devront, lorsque cela est techniquement possible, être dissimulés. A minima, ils devront :*
 - *faire l'objet d'un traitement soigné ;*
 - *être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ;*
 - *limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public (vue d'un piéton) ;*
 - *ce, afin de garantir leur parfaite insertion, dans le paysage proche et lointain.*

En cas de démolition partielle ou d'extension de bâtiment :

- *La démolition partielle devra se faire dans le respect du principe de composition et de la structure du bâtiment ;*
- *La réalisation d'une extension ne pourra s'envisager que de manière ponctuelle et dans une proportion compatible avec l'architecture d'origine du bâtiment (forme, toiture, composition des façades, etc.). Il sera possible de réaliser une extension architecturale contemporaine, à condition que celle-ci s'intègre à l'architecture d'origine du bâtiment.*

En cas de densification : construction, démolition / reconstruction :

- *La nouvelle construction devra, si elle s'implante le long de la rue d'Arras, proposer des façades et une échelle architecturale garantissant une cohérence d'ensemble (alignement des constructions, respect des hauteurs, cohérence de la trame des ouvertures, etc.).*

VEGETALISER L'ENTREE DE QUARTIER

L'aménagement des espaces privés (jardins, abords des bâtiments) devra se faire dans le respect de l'identité paysagère du secteur, avec un principe de végétalisation généralisé, qui permettra d'offrir un cadre de vie de qualité aux résidents. Les stationnements résidentiels devront être végétalisés et présenter des revêtements des sols poreux.

Par ailleurs, la végétalisation des façades sera encouragée. Néanmoins, celle-ci doit utiliser un procédé qui n'endommage pas le matériau de la façade, les réseaux souterrains ou la voirie. En cas de plantation en domaine public, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation et un accompagnement de la municipalité pourra être prévu (cf. [OAP patrimoine paysager et biodiversité](#)).

Il sera conseillé le réaménagement de la rue et de la porte d'Arras avec pour objectifs :

- *La reprise du profil de voirie pour laisser plus d'espace aux modes doux, et notamment l'agrandissement des trottoirs lorsque cela est possible ;*
- *La plantation d'arbres le long de l'axe, afin de garantir un meilleur confort thermique l'été ;*
- *L'amélioration et la sécurisation de la continuité cyclable le long de la rue d'Arras. Etant un axe cycle secondaire, il n'est pas envisagé la création de piste cyclable propre si le gabarit de la voie ne le permet pas ;*
- *L'apaisement de la circulation autour de la porte d'Arras avec la reprise du carrefour permettant de dégager une placette plantée en contrebas de la butte à Gibon ;*
- *La réduction légère et l'optimisation de l'offre en stationnement le long de la rue d'Arras pour permettre sa végétalisation.*

4. Le quartier Desprat

INTRODUCTION

Ce secteur au fort potentiel se situe en limite immédiate du périmètre de l'ancien cœur de ville, initialement ceint de remparts. Il se situe entre le boulevard Jeanne d'Arc, la rue d'Albergotti, et la porte d'Arras. Le site qui a actuellement une occupation militaire, pourrait présenter un potentiel de mutation sur sa frange nord, le long du boulevard Jeanne d'Arc. En effet quelques terrains appartenant à l'Etat et non utilisés par les militaires pourraient trouver une nouvelle vocation.

Le secteur se démarque également par sa grande qualité paysagère et notamment ses arbres de haute tige. Au nord, le boulevard représente une rupture routière forte avec le canal de dérivation de la Scarpe.

L'enjeu principal autour de ce secteur est sa mutation à long terme, notamment tournée vers le logement. Du fait de la qualité paysagère du site et de l'enjeu de ne pas concurrencer l'offre de logement en centre-ville, il sera privilégié le développement de petites opérations de logements dans des formes peu denses. Les nouveaux bâtiments ne pourront, par leur hauteur, faire obstacle au rôle de signal de la caserne Caux.

UN NOUVEAU QUARTIER RESIDENTIEL AUX PORTES DU CENTRE-VILLE

Le secteur Desprat se caractérise par des ensemble architecturaux divers, hérités de son usage militaire : deux résidences pour les militaires, un ensemble de maisons dédiées aux familles (résidences Belle Hélène). Quelques édifices présentent des potentiels de mutation

- *L'ancien Mess, aujourd'hui vacant, ne présente pas d'intérêt architectural majeur. Sa démolition est envisageable.*
- *L'ancienne infirmerie présente une architecture d'intérêt. Dans un état moyen, il est envisagé sa réhabilitation et sa transformation pour un usage dédié au quartier.*

Comme évoqué plus haut, dans la partie « [Objectifs généraux](#) », la rénovation thermique et énergétique (isolation, changement des menuiseries...) du bâti ancien est encouragée ; tous les travaux visant à améliorer le confort des usagers également. Cependant, sur ce secteur, il faudra particulièrement veiller à ce que cela n'altère pas les caractéristiques architecturales des façades et toitures existantes.

De manière générale, afin de préserver le caractère très urbain du secteur et le patrimoine ancien, qui constitue l'identité patrimoniale du secteur, il s'agira de :

Dans le cadre des opérations de ravalement de façades :

- *conserver ou recréer une harmonie d'ensemble avec les autres façades du secteur, tout en tenant compte de la diversité des architectures existantes ;*
- *préserver l'unité d'ensemble du bâti : ne pas traiter individuellement (différemment) chaque façade du bâtiment. Par ailleurs, en cas de restauration ou remplacement d'un élément altéré, veiller à l'homogénéité de la surface travaillée avec l'existant ;*
- *en cas de nettoyage des façades, veiller à utiliser une méthode qui n'altère pas les matériaux d'origine ;*

Si nécessaire après un nettoyage, rejointoyer les murs de briques ponctuellement ou entièrement avec un mortier de composition adéquate et au coloris cohérent avec le style architectural de la bâtisse.

En cas de travaux sur les baies et ouvertures :

- *Dans la mesure du possible, conserver et restaurer les portes anciennes (forme, couleurs, etc.).*

En cas de projets de production d'énergies renouvelables et de récupération :

En cas d'installation de dispositifs solaires (panneaux/ tuiles solaires thermiques ou photovoltaïque) :

- *ceux-ci devront être non visibles depuis l'espace public (vue d'un piéton, depuis le bas de l'immeuble faisant face au bâtiment concerné) ;*
- *s'ils sont installés sur rue, les dispositifs solaires devront être encastrés dans la couverture (une implantation en surépaisseur de toiture est interdite),*
- *Il s'agira de veiller à une implantation sur la toiture qui assure une intégration harmonieuse avec le bâti existant.*

Traitement des éléments techniques :

- *Les sorties de ventilation en façade principale seront, si techniquement possible, à éviter. Cependant, s'il existe une contrainte technique obligeant leurs implantations en façade principale, les dispositifs devront faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite intégration à la composition architecturale du bâtiment (harmonie des coloris, forme, longueur de débord minimum recherchée...).*
- *Les dispositifs techniques sur façade ou toiture tels que, lignes de vie, rampes de parking, édicules et gaines techniques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé, blocs de climatisation, gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, etc. devront, lorsque cela est techniquement possible, être dissimulés. A minima, ils devront :*
 - *faire l'objet d'un traitement soigné ;*
 - *être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ;*
 - *limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public (vue d'un piéton) ;*
 - *ce, afin de garantir leur parfaite insertion, dans le paysage proche et lointain.*

En cas de démolition partielle ou d'extension de bâtiment :

- *La démolition partielle devra se faire dans le respect du principe de composition et de la structure du bâtiment. Par exemple, il sera privilégié la démolition d'une travée si cela permet de conserver l'esthétique globale du bâtiment.*
- *La réalisation d'une extension ne pourra s'envisager que de manière ponctuelle et dans une proportion compatible avec l'architecture d'origine du bâtiment (forme, toiture, composition des façades, etc.). Il sera possible de réaliser une extension architecturale contemporaine, à condition que celle-ci s'intègre à l'architecture d'origine du bâtiment.*

En cas de densification : construction, démolition / reconstruction :

- *La nouvelle construction devra :*
 - *Si elle s'implante le long du boulevard Jeanne d'Arc, proposer des façades et une échelle architecturale garantissant une cohérence d'ensemble (alignement des constructions, respect des hauteurs, cohérence de la trame des ouvertures, etc.). Il sera possible de proposer sur la frange nord du secteur des ensembles bâtis plus denses et hauts accompagnés de locaux d'activités en rez-de-chaussée. La hauteur du bâti ne pourra cependant pas être plus haute que la hauteur à l'égout du toit des bâtiments de la caserne Caux pour que celles-ci continuent à jouer leur rôle de signal urbain.*
 - *Si elle s'implante sur l'ancien site du Mess, concerné par une protection de son boisement, proposer des formes architecturales peu denses et respectueuses du caractère naturel du lieu. Les constructions devront s'implanter dans le respect des bâtiments existants d'ensemble (alignement des constructions, respect des hauteurs, cohérence de la trame des ouvertures, etc.).*

UN QUARTIER OUVERT ET VEGETALISE

L'aménagement des espaces privés (jardins, abords des bâtiments) devra se faire dans le respect de l'identité paysagère du secteur, avec un principe de végétalisation généralisé, qui permettra d'offrir un cadre de vie de qualité aux résidents. Les stationnements résidentiels devront être végétalisés et présenter des revêtements de sols poreux.

Par ailleurs, la végétalisation des façades sera encouragée. Néanmoins, celle-ci doit utiliser un procédé qui n'endommage pas le matériau de la façade, les réseaux souterrains ou la voirie. En cas de plantation en domaine public, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation et un accompagnement de la municipalité prévu (cf. [OAP patrimoine paysager et biodiversité](#)).

L'aménagement des espaces publics devra s'envisager avec des interventions légères permettant notamment de conserver la trame viaire et les espaces verts existants. Il sera recommandé :

- *L'ouverture du secteur sur sa frange nord, grâce au prolongement des voies existantes vers le boulevard Jeanne d'Arc. Ces continuités pourront s'accompagner de l'aménagement de placettes pour animer le futur quartier ;*
- *La préservation du cœur vert autour de l'ancien Mess ;*
- *L'aménagement d'une continuité piétonne le long des anciens remparts, sorte de promenade historique du boulevard Jeanne d'Arc à la rue d'Arras, en passant par le centre sportif ;*
- *L'apaisement du boulevard Jeanne d'Arc par un aménagement plus urbain (réduction de la vitesse, plantation, création de piste cyclable, etc.) et l'amélioration du lien au canal de dérivation de la Scarpe.*

UN TRAITEMENT AMBITIEUX DU STATIONNEMENT

Futur quartier résidentiel, le quartier Desprat est d'une part un secteur pouvant présenter un besoin en stationnement futur, mais aussi un secteur avec un fort potentiel d'amélioration de la présence du stationnement à l'échelle de tout le quartier Caux. Ainsi il est envisagé :

- *Le traitement à la parcelle des besoins en stationnement, le stationnement résidentiel ne devant pas s'opérer sur l'espace public.*
- *Afin de délester les espaces publics du quartier, la potentielle création d'un parking silo mutualisé intégré à une opération de logements. Ce programme pourrait avoir une vocation de stationnement pour tout le quartier (résidents voire utilisateurs des équipements), multimodale (locaux vélos, aire de covoiturage, etc.), et de proximité (locaux pour les résidents du quartier). Ce parking silo devra être situé le long du boulevard Jeanne d'Arc, de préférence avec un accès depuis une rue secondaire pour ne pas perturber la circulation.*

PARTIE III

ANNEXE

L'architecture bioclimatique

L'architecture bioclimatique est une discipline dont l'objectif est de tirer parti des caractéristiques et particularités propres au lieu d'implantation - son climat, son microclimat, sa géographie et sa géomorphologie - pour améliorer les conditions de vie des usagers et habitants.

Par exemple : La conception d'une maison bioclimatique peut se décliner brièvement par:

- ✓ Des espaces "tampons" au nord (buanderie, rangements, escalier, cellier etc.) ;
- ✓ Des pentes de toits orientés selon les vents dominants ;
- ✓ De larges ouvertures au sud ;
- ✓ Des apports solaires passifs directs et stockés dans des murs masse (murs capteurs) permettant une économie d'énergie de 30 à 50% ;
- ✓ Un confort d'été assuré par des pergolas végétalisées, brise-soleil ou débord de toit.

Dans la maison bioclimatique, l'énergie solaire est une composante essentielle.

La gestion durable et intégrée des eaux pluviales

La gestion à la source des eaux pluviales ou gestion durable et intégrée des eaux pluviales s'articule autour de plusieurs principes fondamentaux :

- *gérer l'eau au plus près de son point de chute ;*
- *ne pas concentrer et ne pas enterrer l'eau ;*
- *ne pas faire ruisseler l'eau (le ruissellement représente 85% de la pollution de la goutte d'eau) ;*
- *ne pas imperméabiliser ;*
- *stocker puis gérer l'eau via la boîte à outils des techniques alternatives ;*
- *donner a minima deux fonctions à un même espace.*

Source : Gestion à la source des eaux pluviales & contribution à la lutte contre le changement climatique - FAQ (mai 2021), Agence de l'eau Rhin Meuse, en lien avec l'association ADOPTA. Téléchargeable ici : https://adopta.fr/wp-content/uploads/2021/05/adopta-FAQ_GIEP_06_05-21.pdf