

Commune du Parc naturel régional de l'Avesnois

Programme : 14 logements dans une première phase (40 à terme)

Typologie : Maisons individuelles groupées

Documents d'urbanisme : SCOT du Cambrésis, PLU approuvé



Préserver les milieux naturels, le bocage et les pâtures

Mutualiser les réseaux et les espaces

Qualité architecturale : diversité des formes bâties, bioclimatisme et performance énergétique



Le projet, découpé en 5 lots dont la construction sera échelonnée dans le temps, correspond à une **limitation claire de l'urbanisation sur un secteur stratégique** (entre le centre village et la gare) qu'il faudra relayer dans le document d'urbanisme.

L'encadrement règlementaire, indispensable à la réussite du projet, ne suffira pas en lui-même à porter l'ambition s'il n'est pas soutenu par la **volonté des partenaires techniques et politiques de faire le choix de solutions alternatives dans l'aménagement, la construction et la gestion des espaces**. Cela peut, au besoin, passer par l'assistance d'un urbaniste conseil ou encore par l'utilisation de cahiers des charges qualitatifs associés aux actes de vente des terrains.

Le projet envisage de débuter par la réalisation du lot A (14 logements). Ce lot peut être rapidement mis en œuvre car les terrains y sont viabilisés et de propriété communale. Il constituera l'élément déclencheur du projet plus global (27 autres logements potentiels) de manière à porter les vertus qualitatives et démonstratives du projet urbain d'ensemble.



Plan de référence



Préserver les milieux naturels, le bocage et les pâtures

À Ors, le contact avec la nature est omniprésent : « Habiter Ors, c'est habiter à la campagne, au plus près du paysage rural ». Ainsi, le projet prévoit de conserver la trame bocagère historique, voire de l'étoffer, et de limiter l'urbanisation aux franges d'un quadrilatère de rues existantes sans qu'aucune voie nouvelle ne soit créée. Le projet préserve ainsi un parc bocager au cœur du site. Cet espace central ouvert reste un espace agricole suffisamment grand pour être exploité.



Des milieux préservés



Dans chaque lot, les logements sont orientés vers le paysage afin que chaque habitation puisse bénéficier d'une vue vers la campagne environnante.

Un maillage de liaisons douces permet une perméabilité du tissu urbain selon différents types de voies (allées, venelles, cours, sentiers, chemins...). Ces liaisons, plantées de haies bocagères, permettent de relier entre-eux les différents pôles d'intérêt de la commune (école, salle des fêtes, mairie, parc bocager, zones d'habitation,...). Les constructions nouvelles sont accompagnées de lieux partagés de type cours, vergers ou jardins.



Un maillage secondaire de liaisons douces

Mutualiser les réseaux et les espaces

Un **espace commun mutualisable** : l'accès aux logements se fait depuis les rues périphériques par une cour commune assurant à la fois le stationnement, les jeux, les usages collectifs et la transition entre l'espace public et l'espace privé. Le paysagement de chaque lot est ample et diversifié : noues, zones humides, boisements ou prairies. Il assure des fonctions diverses (agrément, détente, infiltration ou stockage des eaux de ruissellement) et compose un milieu intermédiaire entre la prairie agricole et les jardins privés.

Ainsi le stationnement n'est pas le seul déterminant de la forme urbaine. Pour préserver les vues sur le paysage depuis les habitations, **les parkings sont regroupés par grappes**. Néanmoins l'accès motorisé aux logements, de manière ponctuelle, reste possible (déménagements, livraisons). Chaque îlot est doté d'un point de collecte des déchets, commun à plusieurs logements, afin d'éviter une tournée de ramassage de porte à porte plus onéreuse.

Le projet propose de ne pas spécialiser les secteurs en prenant le contre-pied du schéma où le résidentiel est situé en centre-bourg et l'activité économique à la périphérie. Les nouvelles constructions pourront accueillir des entreprises (PME, artisanat) assurant une certaine mixité fonctionnelle à l'échelle du village.



L'espace commun mutualisable



Une autre gestion du stationnement

L'enjeu écologique, lié à la continuité des milieux et à la préservation de la perméabilité, associé aux contraintes financières et techniques de la mise en place d'un réseau d'eau pluviale, amène à se tourner vers des gestions « alternatives » afin de :

- réduire les surfaces imperméabilisées ;
- infiltrer l'eau le plus localement possible (gestion des eaux à la parcelle) ;
- et si nécessaire stocker et restituer de manière différée les eaux dans le réseau public d'assainissement (système de temporisation via des noues, chaussées à structure réservoir, bassins,...).

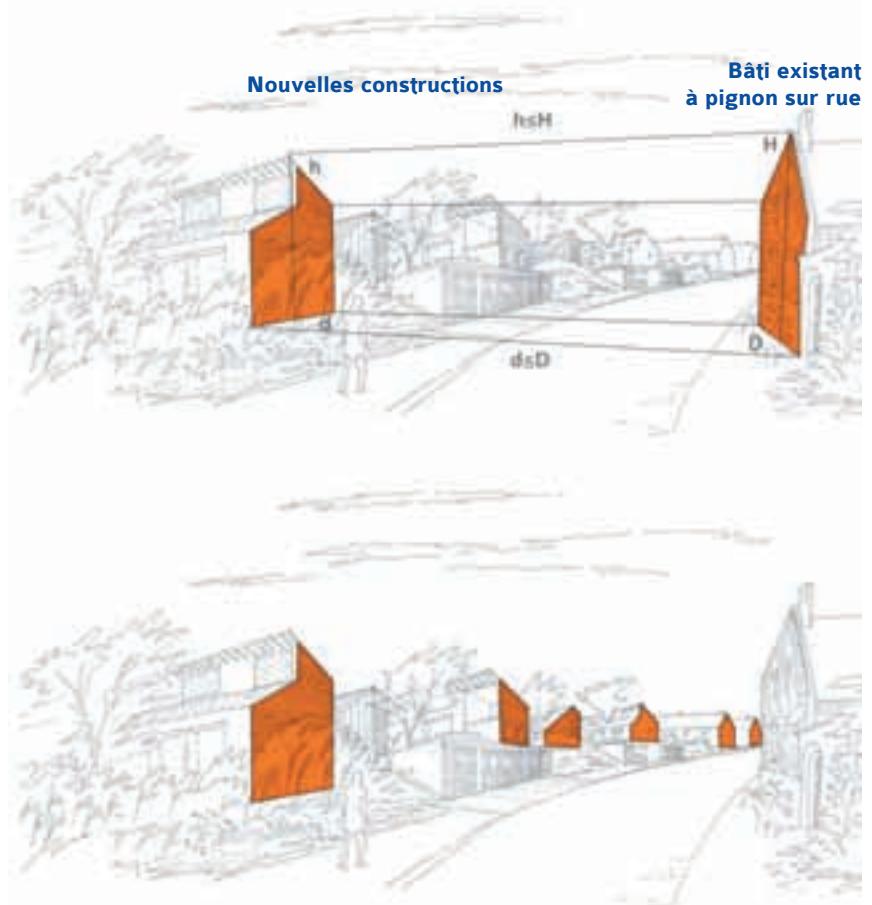
Le scénario de la gestion des eaux à la parcelle suppose une responsabilisation des habitants et la **mutualisation de certains ouvrages pour en limiter les coûts**.

Qualité architecturale : diversité des formes bâties, bioclimatisme et performance énergétique

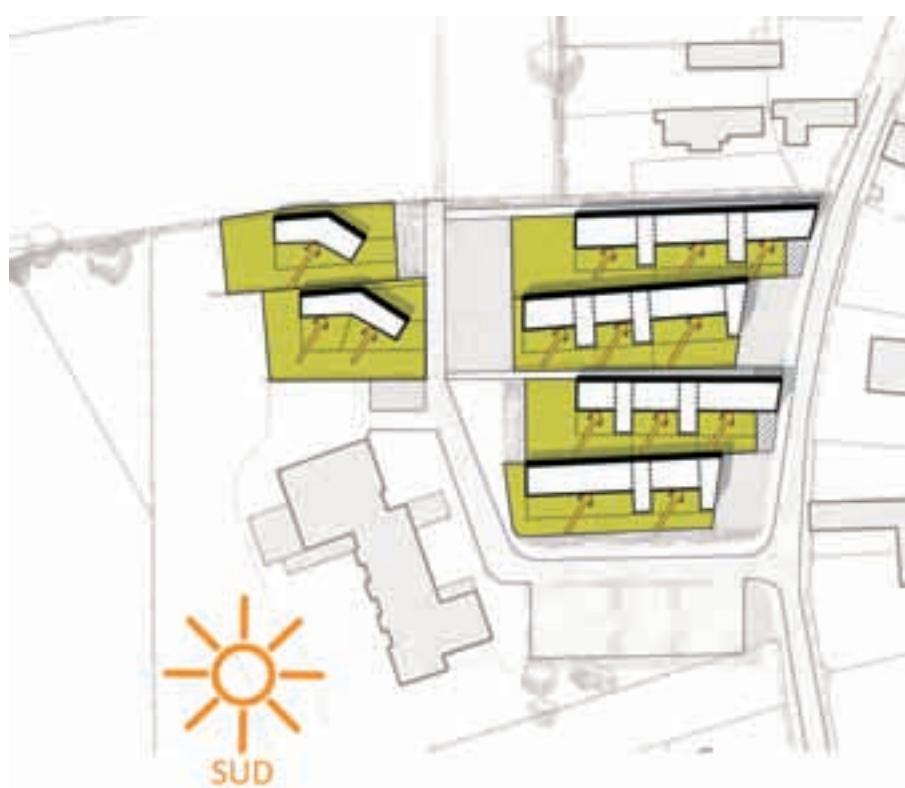
Entre l'espace public (la rue, la place, la prairie) et les espaces privatisés liés à l'habitat (le jardin, la maison), le projet propose des espaces de transition : cours, jardins partagés. Chaque logement offre ainsi, une vue, véritable fenêtre paysagère, ouverte vers le jardin et poursuivie par le paysage agricole bocager.

Afin de favoriser l'intégration du nouveau quartier dans le tissu urbain, la diversité des constructions existantes donne la mesure et oriente la forme des constructions futures (respect des volumétries, du rythme des façades à pignon sur rue, de la hauteur).

La performance énergétique de chacun des logements devra satisfaire les exigences du bâtiment basse consommation. Les concepts du bioclimatisme seront respectés. Ainsi, chaque logement sera orienté au sud pour profiter de l'ensoleillement naturel. Les logements seront traversants ou bénéficieront d'une double orientation dans l'objectif d'apporter à chaque habitant un confort thermique et une qualité de vie certaine.



Perspective d'ambiance de la rue d'Ovie (lot A) : respect des volumétries et du rythme des façades à pignon sur rue



Principe d'orientation des logements pour garantir confort thermique et qualité de vie (lot A)