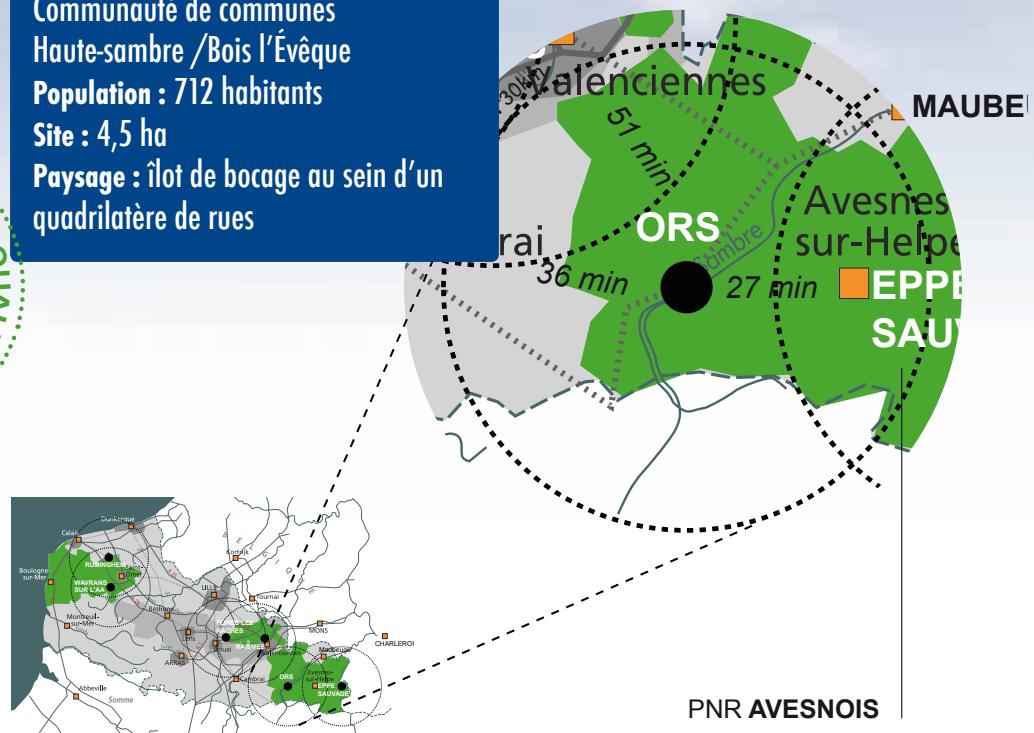




Commune du Parc naturel régional de l'Avesnois
Communauté de communes Haute-sambre /Bois l'Évêque
Population : 712 habitants
Site : 4,5 ha
Paysage : îlot de bocage au sein d'un quadrillatère de rues



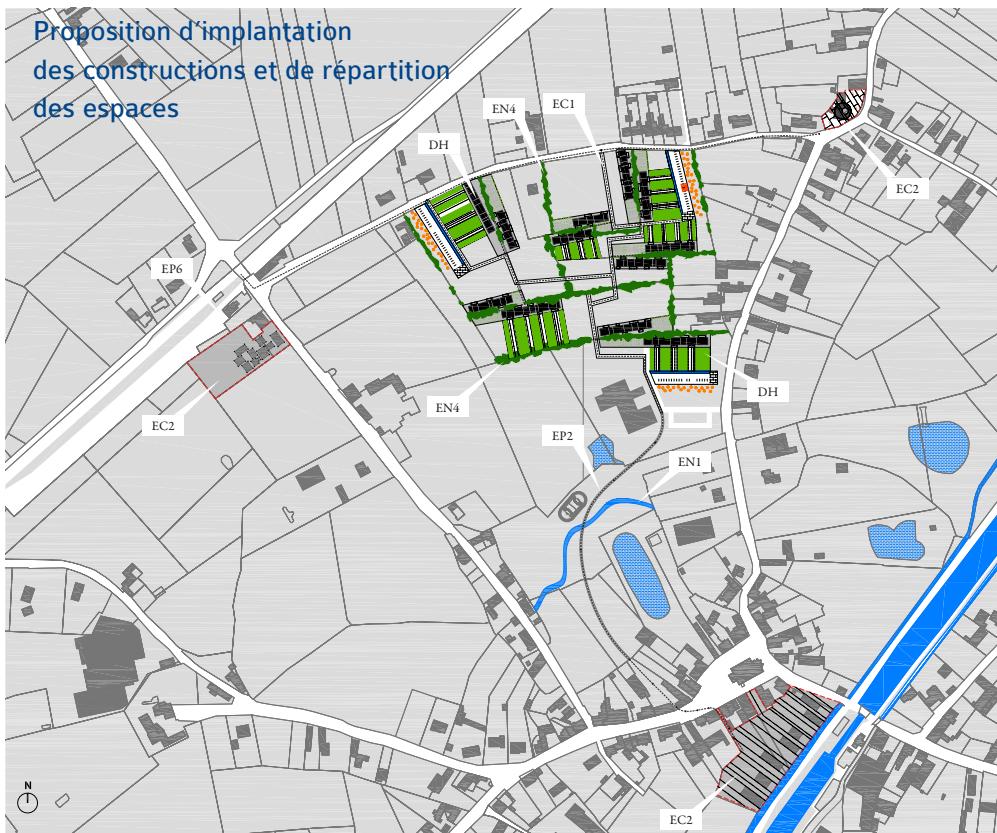
Objectifs du projet communal :

- **Accroître et diversifier** l'offre de logements (20 à 25 logements sur 5 ans)
- **Proposer** des typologies de logements diverses adaptées à différentes tranches d'âge et catégories socioprofessionnelles afin de rechercher une diversité sociale dans la population du village.
- **Préserver** le caractère rural.
- **Intégrer** les nouvelles constructions au sein du bâti traditionnel rural composé essentiellement de fermes, implantées le long des voies
- **Contribuer** à renforcer la centralité naissante autour des nouveaux équipements : école/médiathèque et parc urbain
- **Connecter** ces nouveaux espaces bâtis au centre ancien.

Enjeux du site :

La zone à urbaniser est une prairie bocagère et comprend un réseau de haies et des arbres fruitiers qui devront être intégrés au projet d'aménagement. Elle est en contact direct avec une zone nouvellement aménagée, occupée par l'école/médiathèque et un parc paysager constituant une nouvelle centralité. A côté de l'école, 8 parcelles sont partiellement bornées et reliées aux réseaux (gaz, électricité, eau, assainissement). Des propositions devront être faites pour aménager différemment ces parcelles en tenant compte de ces éléments préexistants mais non figés.





Dispositifs habités

- DH1. Logements groupés
- DH2. Logements superposés
- DH3. Espace privatif
- DH4. Socle partagé
- DH5. VRD minimum
- DH6. Stationnement mutualisé
- DH7. Rétention et épuration des eaux
- DH8. Verger
- DH9. Jardin potager
- DH10. Service / activité

Espaces publics

- EP1. Terrains de sport
- EP2. Chemins de traverse
- EP3. MEP (micro espace public)
- EP4. Plate-forme minérale
- EP5. Voirie légère créée
- EP6. Gare
- EP7. Ecole

Espaces naturels

- EN1. Cours d'eau
- EN2. Bois
- EN3. Forêt domaniale
- EN4. Haie bocagère
- EN5. Clairière
- EN6. Lisière

Effets collatéraux

- EC1. Grande traversée de village
- EC2. Acquisition foncières prioritaires

Lignes fortes de l'esquisse

L'équipe BNR développe une proposition qui s'appuie fortement sur le paysage préexistant : le bocage. Les haies existantes sur la parcelle apportent en fait plusieurs avantages en termes d'aménagement. Elles forment une trame contre laquelle le bâti vient s'appuyer, permettent de créer des espaces d'intimité en protégeant des vents et du regard des voisins proches. Elles peuvent aussi composer la trame d'un réseau de voies douces permettant de se rendre jusqu'aux habitations, ou de traverser le quartier pour circuler dans le village.

Les habitations sont regroupées par ensembles de 8 à 10 logements de part et d'autre de la haie : c'est le grain rurbain à Ors. L'équipe propose de compenser cette densité relativement forte en milieu rural en facilitant le « vivre ensemble ».

L'organisation même de l'aménagement ménage de nombreux lieux de rencontres, autour d'équipements mutualisés : chemins d'accès aux logements, parkings, jardins potagers, laverie... selon la demande des futurs habitants.



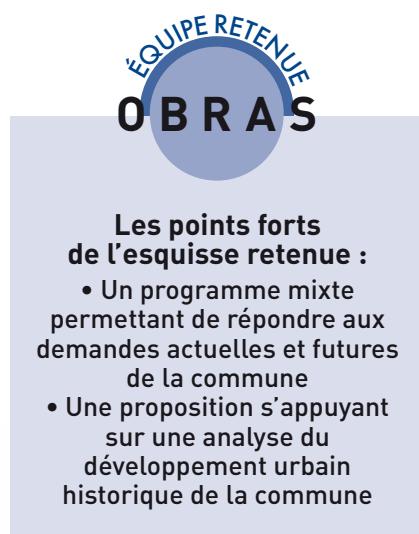
La circulation se fait de manière mixte : piéton, vélo et automobile sur la même voirie légère. Les voitures sont stationnées sur des parkings mutualisés proches des habitations, et peuvent accéder aux maisons de manière ponctuelle, pour les personnes à mobilité réduite ou pour les déménagements...

L'équipe propose également un mode opératoire original : l'autopromotion. Les personnes intéressées par le projet se font connaître et à partir de 5 ménages, la construction d'un « grain » peut être envisagée.

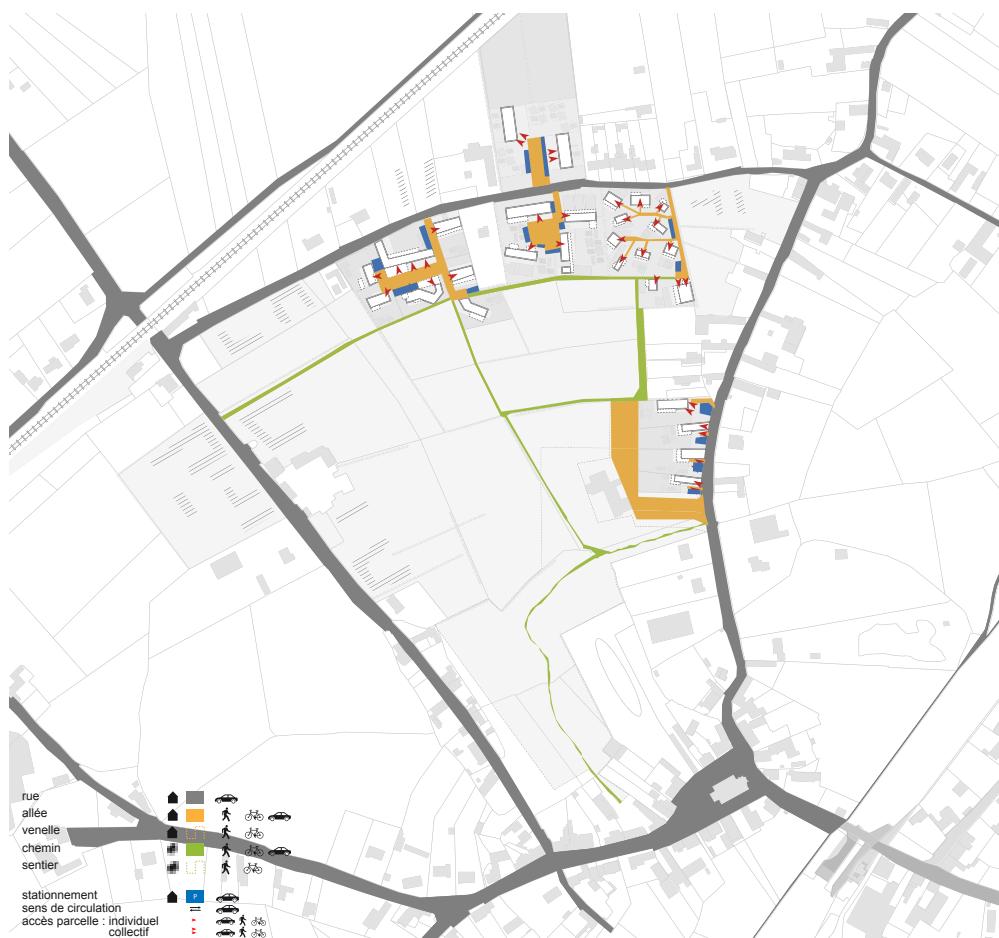
En plus de faciliter la rencontre entre les futurs habitants d'un même quartier, cette formule permet des économies d'échelles intéressantes, qui peuvent être réinvesties dans des équipements performants sur le plan énergétique.

Lignes fortes de l'esquisse

L'équipe OBRAS appuie sa proposition sur une analyse du développement historique du village : le long des voies composant le centre bourg, autour d'un quadrilatère central « vert », dont l'usage agricole permet néanmoins la promenade. Au lieu d'investir la totalité de la parcelle proposée à l'urbanisation, OBRAS propose d'en urbaniser uniquement les franges, mais de manière plus dense qu'un lotissement conventionnel, de sorte que les besoins de la commune soient satisfaits en limitant la consommation d'espace naturel. Cette proposition poursuit la logique historique d'urbanisation du village d'Ors, en proposant une densité comparable à celle existante autour de la place de l'église, ce qui introduit une vraie rupture avec les pratiques constructives développées depuis les années 1950.



OBRAS



OBRAS organise sa proposition sur 4 invariants : une diversité de logements, la préservation de vues vers le milieu rural, l'économie de voirie et une densité adaptée. De fait, les formes bâties proposées sont diverses et s'inspirent de la typologie du bâti ancien repérée sur la commune appelée « bestiaire » : longères perpendiculaires à la voie, fermes organisées autour d'une cour, maisons élémentaires imbriquées les unes au autres... L'organisation du bâti ménage des vues vers le paysage et est économique en voirie. La densité proposée confère une efficacité d'utilisation du sol.

OBRAS propose d'intégrer dès la phase avant-projet des bailleurs et aménageurs à la définition du projet, afin de garantir la faisabilité de l'opération.

Lignes fortes de l'esquisse

L'équipe PAYSAGES propose une méthode de travail qui lie fortement l'approche écologique et l'approche urbaine de l'espace proposé à l'urbanisation. De fait, toute artificialisation du sol perturbe irrémédiablement le fonctionnement écologique d'une zone, cette équipe s'est attachée à répondre à la totalité du programme de la commune sur une petite partie de la zone proposée, de propriété communale, argumentant qu'elle permettait de satisfaire les besoins de la commune à moyen terme.

De fait, la proposition de PAYSAGES s'appuie sur 3 fondamentaux : le développement d'un pôle autour de la nouvelle école, la prise en compte de la question environnementale et écologique et la diversité des logements pour répondre à une demande de mixité sociale et intergénérationnelle.

De fait, PAYSAGES a travaillé sur un plan masse de forte densité de logements. Cette densité est doublée d'une diversité de forme et de typologie, allant du petit collectif à la maison individuelle sur très petite parcelle (environ 150 m²).

La question des déplacements est traitée par la construction d'un parking collectif semi-enterré, dispositif autorisé par la topographie de la parcelle.

La mise en œuvre de ce programme passera par un bailleur ou un aménageur.

	quantité	pourcentage
périmètre global	45000	
zone aménagée	16628	

la densité (logements à l'hectare)

sur périmètre initial	5
sur zone aménagée	14

les emprises (pourcentages de la zone aménagée)

espace public	11128	67%
espace privé	3100	19%
école	2400	14%
imperméabilisation	5289	32%
prise des logements	1629	10%
voies imperméables	2190	13%

les logements

SHON (m ²)	2165	
nombre	24	100%
accession sociale	9	38%
locatif social	7	29%
VEFA	8	33%
tots libres	0	0%

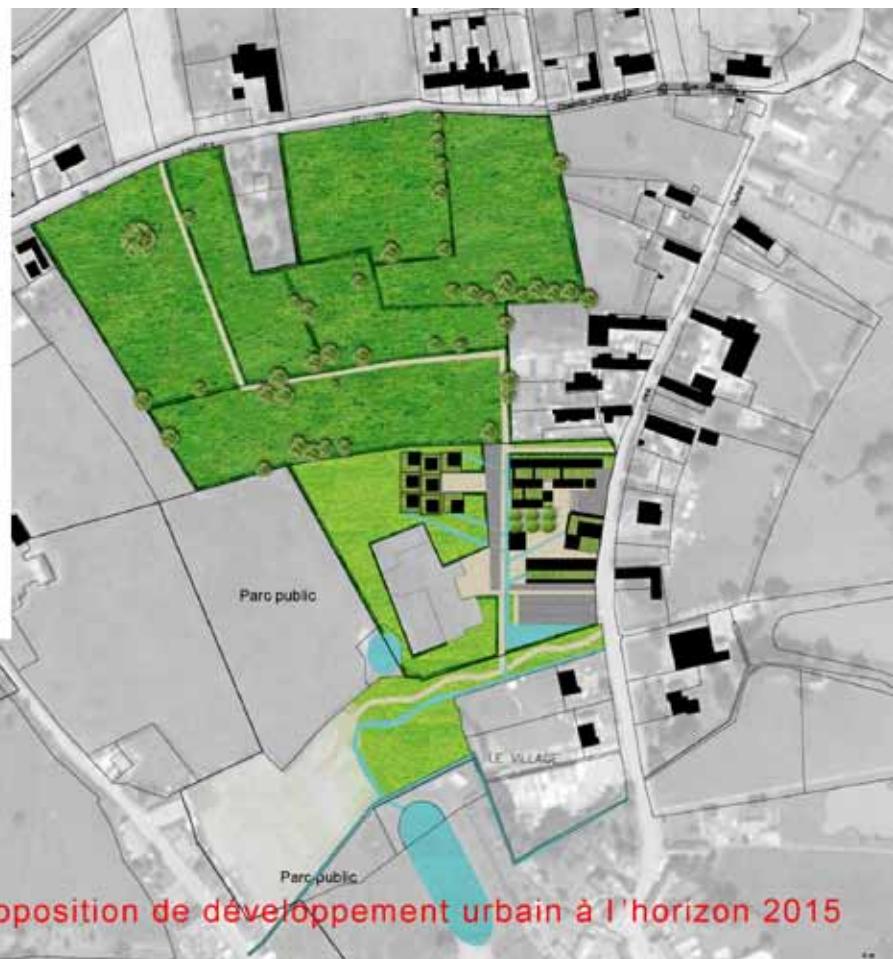
le stationnement

entre de pk	34
pk sous immeuble	34
pk de surface	0

typologie des logements

T2	3
T3	11
T4	6
T5	4

100000



avec le soutien de

