Département du Nord
Arrondissement de Cambrai

# Commune d'ORS

## Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU prescrite le : 20/03/2018

PLU Arrêté le : 17/03/2025

Enquête publique du : 03/11/2025 au 03/12/2025

PLU approuvé le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :

Le Maire,
Jacky DUMINY

# 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

# Sommaire

**SOMMAIRE** ..... **2**

**RAPPEL DE LA LOI** ..... **3**

**CONTEXTE** ..... **3**

**OAP : CŒUR DE BOURG** ..... **4**

ORIENTATIONS ..... 9

**ANNEXE** ..... **17**

# Rappel de la Loi

Article R151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

# Contexte

Il existe différentes typologies de bâti et de formes urbaines en fonction des secteurs et des périodes de constructions. Le secteur d'OAP qui se situe dans la zone du centre bourg intègre une vision générale dans le cadre d'un label écoquartier qui a été travaillé à partir de l'étude Vers un Urbanisme de Qualité mené en 2009.

Le programme global intègre la création d'espaces et d'équipements publics (parc, médiathèque, école, terrains sportifs, …), la création de logements le tout en maintenant et valorisant la trame bocagère et en développant le réseau de cheminements doux.

Une première partie du projet, intégrant le pôle d'équipements (école avec verger pédagogique et jardin potager, parc paysager en centre village, installation d'une chaudière bois avec mise en place de filière locale), la réhabilitation d'une ferme en logements locatifs et la construction de 9 logements locatifs sociaux (densité d'environ 24log/ha) est aujourd'hui achevée.

En décembre 2017, la commune a reçu le label "Eco quartier - étape 2" des ministères de la Transition écologique et solidaire et de la cohésion des territoires.

En 2021, d'après l'INSEE, 98% des logements de la commune sont des maisons et près de 90% des logements comptent au moins 4 pièces. Cette répartition est assez courante pour une commune de la typologie d'Ors.

La commune compte 20,6% de locataires dont 1,5% de logements aidés.

Au sein du SCOT du Cambrésis, Ors est une commune hors pôle avec une densité moyenne minimale pour les nouvelles opérations qui doit être de 12log/ha.

# OAP : Cœur de Bourg

## *Réglementation des OAP en Zone Urbaine ou à Urbaniser*

Article R151-8 du code de l'urbanisme

Dans le cadre de projets complexes, l'article R151-8 du code de l'urbanisme peut être appliqué afin de définir de manière plus précise les OAP, en complément du zonage et du règlement.

« *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.* »

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vaut règlement.

## *Contexte du site*

Située au cœur de la Partie Actuellement Urbanisée de la commune, le projet viendra consolider une structure existante.

Le site retenu permet de se raccorder à deux voiries principales de la commune par une logique d'aménagement global.

La zone est en dehors des zones de bruit et aucune cavité n'y est recensée.

La zone est classée en zone d'aléas faibles à modérés pour l'aléa retrait/gonflement des argiles.

Ors est classée en zone 3 (modérée) de sismicité.

La zone n'est pas dans une zone de remontée de nappe.

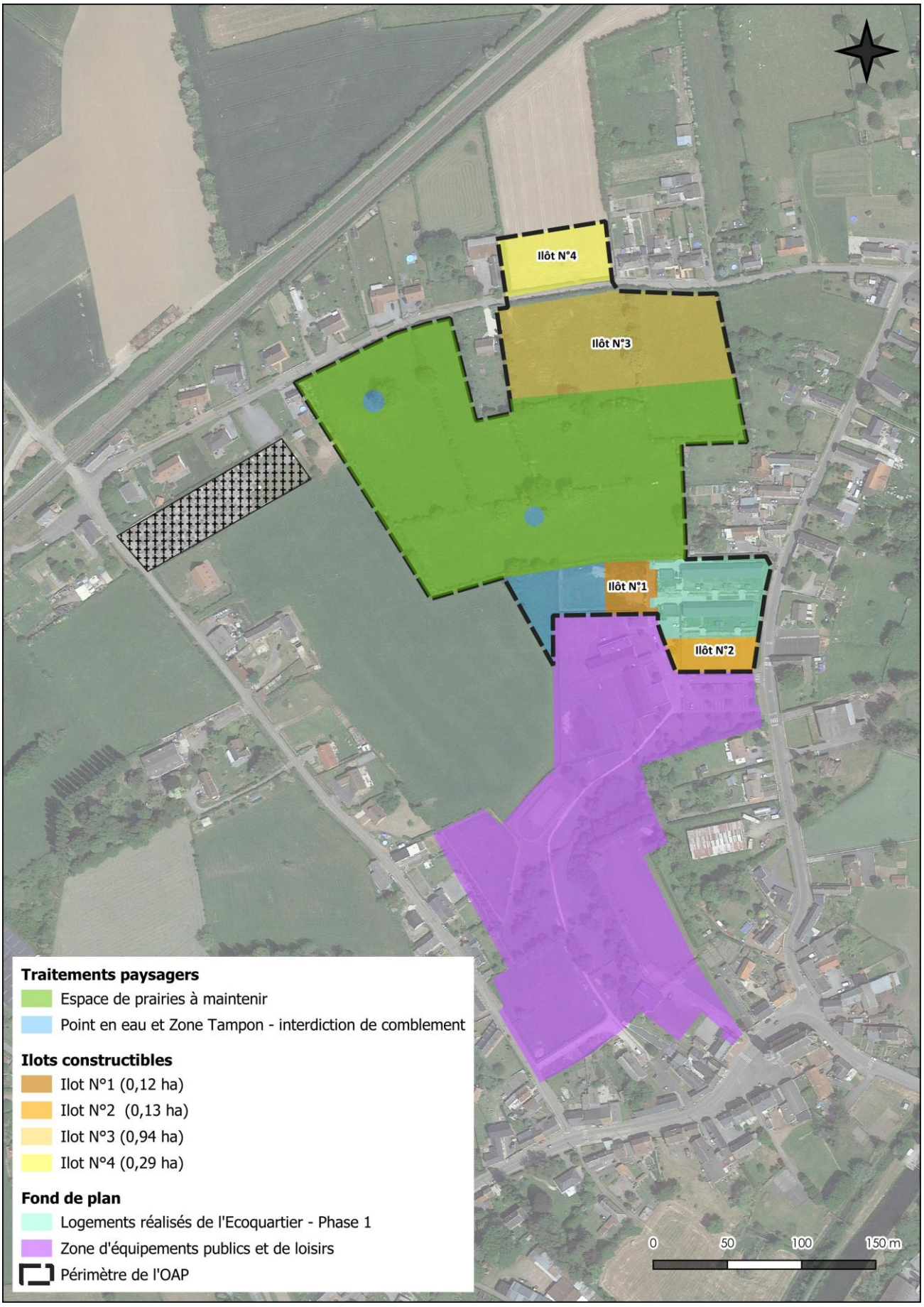
Aucun site Basias ou Basol n'est recensé sur la zone.

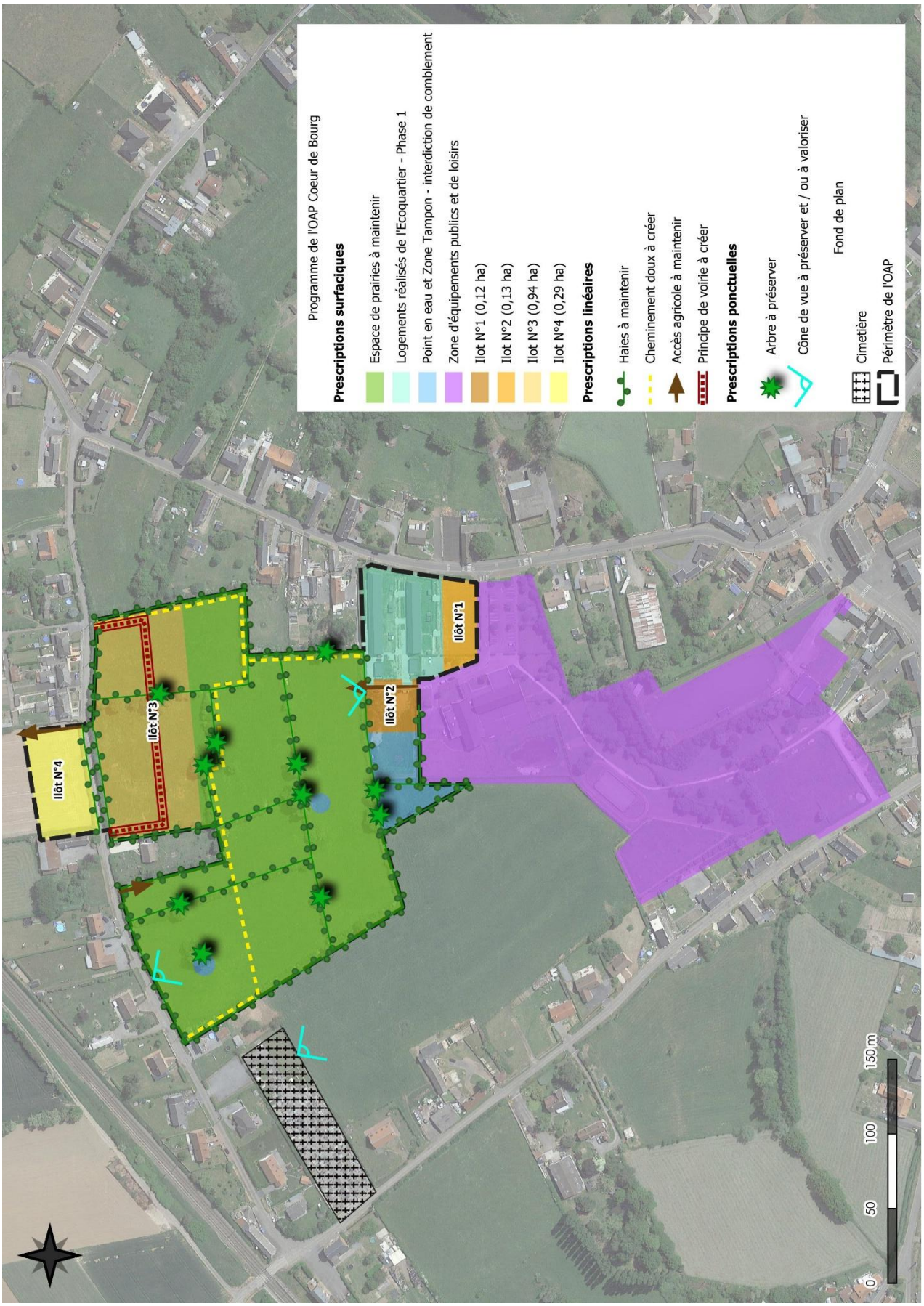
La zone ne comprend pas d'axe de ruissellement avéré ou potentiel.

Le site est concerné par la ZNIEFF II « Plaine alluviale de la Sambre en amont de Bachant ».

La zone est en dehors des ZICO et des sites Natura 2000.

Actuellement, la zone est à vocation agricole (prairies temporaires).


Ilôt N°4
Ilôt N°3
Ilôt N°1
Ilôt N°2
Traitements paysagers
Espace de prairies à maintenir
Point en eau et Zone Tampon - interdiction de comblement
Ilots constructibles
Ilot N°1 (0,12 ha)
Ilot N°2 (0,13 ha)
Ilot N°3 (0,94 ha)
Ilot N°4 (0,29 ha)
Fond de plan
Logements réalisés de l'Ecoquartier - Phase 1
Zone d'équipements publics et de loisirs
Périmètre de l'OAP
0
50
100
150 m


Programme de l'OAP Coeur de Bourg
Prescriptions surfaciques
Espace de prairies à maintenir
Logements réalisés de l'Ecoquartier - Phase 1
Point en eau et Zone Tampon - interdiction de comblement
Zone d'équipements publics et de loisirs
Ilot N°1 (0,12 ha)
Ilot N°2 (0,13 ha)
Ilot N°3 (0,94 ha)
Ilot N°4 (0,29 ha)
Prescriptions linéaires
Haies à maintenir
Cheminement doux à créer
Accès agricole à maintenir
Principe de voirie à créer
Prescriptions ponctuelles
Arbre à préserver
Cône de vue à préserver et / ou à valoriser
Fond de plan
Cimetière
Périmètre de l'OAP
Ilôt N°1
Ilôt N°2
Ilôt N°3
Ilôt N°4
0
50
100
150 m

**Surface de l'OAP :** 5,30 ha dont 1,48 ha destinés à l'habitat.

***Objectifs :***

L'aménagement de ce secteur situé au Nord du cœur du village doit être conçu comme une continuité du centre-bourg, contribuant à articuler la partie ancienne d'Ors, dans l'esprit de l'écoquartier.

Ainsi, le programme prend en compte la première phase du projet global d'écoquartier. Il en est la continuité tout en préservant un espace de prairie en zone tampon avec les îlots 3 et 4.

Parmi les objectifs, le programme devra :

- Participer à la diversification de l'habitat à proximité du cœur de village et assurer la transition morphologique entre deux tissus urbains différents, qui réinterprètent les formes bâties traditionnelles.

- Assurer l'insertion paysagère de ce secteur situé en surplomb du cœur du village (effet de plateau), relativement perceptible depuis le reste du territoire communal, et prendre en compte la topographie du site le long de la Rue de la Louvière.

- Valoriser les éléments paysagers existants,

- Contribuer à la perméabilité piétonne du village en reliant, via un réseau de chemins, supports aux déplacements actifs, le projet ainsi que les constructions environnantes au pôle d'équipements (violet) dont l'école et la médiathèque afin de le conforter.

Maintenir les zones de points bas (bleu) captant des eaux pluviales et assurer la conservation de leurs fonctionnalités. Des études de ruissellement pourront être demandées afin de s'assurer de la préservation de ces espaces tampons.

***Programme envisagé :***

Dans les îlots repérés au plan graphique de l'OAP, seuls sont autorisés l'habitat et les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Pour autant, les commerces, activités de services ainsi que les bureaux peuvent être autorisés en complément de l'habitat, qui doit rester majoritaire sur le site.

***Phasage envisagé :***

Chaque ilot pourra être réalisé indépendamment l'un de l'autre. Pour autant chaque îlot devra être traité en une tranche unique.

Dans tous les cas, les cheminements doux identifiés sur l'ensemble de la zone seront à prévoir.

# *Orientations*



## 1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

### INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DU PROJET :

L'aménagement du secteur devra être conçu pour s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Les nouvelles constructions devront privilégier des volumes simples, respectueux de l'environnement et adaptés au relief naturel du terrain.

Les constructions principales et les annexes devront former une unité de conception s'inspirant du modèle vernaculaire des maisons et des fermes de l'Avesnois, tant sur la volumétrie que l'aspect des matériaux.

### MATERIAUX ET ASPECT EXTERIEURS

L'urbanisation envisagée devra refléter une unité architecturale en cohérence avec le caractère historique du centre-bourg.

Les toitures auront un coloris ardoise.

Les teintes en contradiction avec l'environnement sont interdites : couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes.

Les dispositifs techniques en saillie - tels que les conduits (à l'exception des descentes d'eaux pluviales) - et machineries (pompes à chaleur, climatiseurs, …) sont proscrits en façade sur rue et seront nécessairement intégrés et discrets s'ils peuvent être visibles depuis les cheminements.

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

*Pour les îlots 3 et 4 :*

- Les toitures monopentes sont proscrites.

**HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS :**

Le projet de construction principale ou son extension (hors constructions agricoles) aura une hauteur maximale de :

- 7 m à l'acrotère,
- 12m au faîtage.

Pour les constructions annexes (hors constructions agricoles) : la hauteur ne pourra pas excéder 4,50 m au point le plus haut.

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :**

Par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions principales et leurs éventuelles extensions pourront soit s'implanter en limite soit observer un recul d'au moins 3 mètres.

Les constructions principales doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance d'au moins 3 mètres.

**CLOTURES :**

Les clôtures sont exposées à deux types de réglementation.

*Si elles sont implantées en limite de voie et / ou d'emprise publiques :*

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 m,
- Les clôtures seront constituées soit :
    - D'une haie vive composée de plusieurs essences locales,
    - D'une grille ou d'une clôture grillagée, obligatoirement doublée d'une haie vive composée de plusieurs essences locales.

*Si elles sont implantées en limite séparative :*

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures seront composées de haie bocagère d'essences locales et pourront être interrompues ponctuellement pour laisser le passage aux piétons. Néanmoins, les clôtures dialoguant avec le paysage bocager de la commune pourront être autorisées en maintenant, notamment, les cônes de vues.

## 2. Mixité fonctionnelle et sociale.

**L'ENSEMBLE :**

Pour répondre à la diversité de la demande en logement, l'aménagement des différents ilots prévoira une variété dans les formes urbaines et les typologies de logements.

Les opérations pourront comprendre des logements intermédiaires (cf. annexe). Dans ce cas une dégradation des hauteurs sera imaginée afin de prendre en compte la topographie en pente sur un axe Nord-Sud. Cet épannelage permettra ainsi de limiter les masques solaires entre projets.

Le secteur du projet d'aménagement comprendra des équipements ludiques et sportifs visant à favoriser le lien social et intergénérationnel.

**ILOT N°1 :**

Sur ce secteur de 1 200m² environ, 2 logements minimum pourront prendre place, en accession à la propriété ou en lots libres.
*Densité minimale de 16 logements à l'hectare.*

**ILOT N°2 :**

Les 1 300 m² d'espaces disponibles pourront accueillir la construction de 3 logements minimum, en logements aidés (locatifs ou accession) de petites typologies.
*Densité minimale de 20 logements à l'hectare.*

**ILOT N°3 :**

Le principal secteur d'une superficie de 9 400 m² environ pourra recevoir des logements à hauteur d'au moins 18 logements. Au moins 50% des logements seront des logements aidés (locatifs et/ou accession) de petites et moyennes typologies.
Des espaces mutualisés de stationnement (couvert ou non) pourront être imaginés, permettant ainsi de réaliser des voies partagées.
*Densité minimale de 18 logements à l'hectare. A noter que cette densité tient compte des aménagements prévus en domaine commun (préservation des haies, cheminements doux, espace de gestion des eaux pluviales, etc.).*

**ILOT N°4 :**

Le secteur d'une superficie de 2 900 m² environ pourra accueillir 4 logements minimum, en accession à la propriété ou en lots libres.
*Densité minimale de 14 logements à l'hectare.*

## 3. Qualité environnementale et prévention des risques.

### TRAITEMENT PAYSAGER :

La démarche de conception s'efforcera de prendre en compte le paysage actuel en réalisant une recherche d'intégration optimale dans l'environnement agricole et urbain existant ainsi que le paysage bocager et la topographie.

Autant que faire se peut, l'aménagement devra maintenir des haies ainsi que des arbres principaux (hors motifs phytosanitaires ou de sécurité publique). Dans le cas d'une suppression, par exemple dans le cas de la création d'un accès, une compensation du nombre de sujets arborés ou de mètres linéaires de haie devra être réalisée sur l'ilot concerné. Dans ce cas, l'emploi d'essences locales est obligatoire (cf. annexe du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme).

L'espace de prairies, central dans l'opération devra être conservé avec pour seuls aménagements possibles des circulations douces et des accès agricoles.

Afin de conserver un paysage cohérent, l'intégration du terrain naturel dans le projet est demandée afin de profiter du relief pour créer une forme urbaine soucieuse d'une parfaite insertion au tissu existant.

L'aménagement du secteur devra être conçu en continuité du tissu urbain existant. Une attention particulière sera portée sur l'implantation, l'échelle et la volumétrie des constructions.
Au sein du secteur habitat, un minimum de 20 % de l'emprise globale sera destiné à la végétalisation.

### PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE :

En application de l'article L.111-16 du *Code de l'Urbanisme*, il est interdit d'opposer une disposition d'urbanisme pour refuser l'utilisation de matériaux de construction durable ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Les projets devront participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolations par l'extérieur, capteur solaire…

Toute construction neuve supérieure à 150 m² de surface de plancher devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Le niveau de performance recommandée pour les futures constructions est une consommation énergétique réduite de 20 % par rapport à la consommation énergétique de référence.

Les toitures terrasses pourront être conçues sous forme de toiture végétalisées, d'insertion de panneaux photovoltaïques ou de toitures accessibles, de manière qualitative.

Une même construction pourra prévoir plusieurs types de toiture. Les débords de toiture, les auvents et les marquises sont autorisées pour leur rôle de protection contre le rayonnement du soleil.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée par le règlement pourra être autorisé dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif de production d'énergies renouvelables, permettant l'amélioration de la performance énergétique globale du bâtiment.

Sauf disposition contraire précisée au règlement de zone ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisées à l'intérieur des marges de recul prescrites :

- Les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques),

- Les débords de toiture, les auvents ou marquises sans appui au sol.

**COEFFICIENT DE BIODIVERSITE PAR SURFACE :**

Le Coefficient de Biodiversité par Surface minimum à atteindre est le suivant :

- Surface de l'unité foncière inférieure ou égale à 500m² : 0,4
- Surface de l'unité foncière comprise en 500 et 800m² : 0,5
- Surface de l'unité foncière supérieure ou égale à 800m² : 0,7

La définition du CBS est en annexe 1 du règlement.

*Cas particulier :*

Le CBS concerne tout projet de construction neuve. En revanche, il ne s'applique pas :

- Aux extensions au sol qui sont limitées : extensions inférieures à 30m² et aux extensions dont la surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction principale,
- Aux extensions en surélévations,
- Aux réhabilitations de construction,
- À la construction d'annexe.

**PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :**

Les secteurs d'aménagement ne sont pas concernés par des zones à risques. Néanmoins, les secteurs de point bas, zone de convergence des eaux pluviales, devront être maintenues.
Les eaux pluviales issues du projet devront être infiltrées à la parcelle par l'intermédiaire de techniques alternatives, excepté en cas de contraintes techniques.



## 4. Besoins en matière de stationnement.

Le stationnement devra être traité en matériaux perméables.

*Pour l'ensemble des ilots :*

- Chaque logement devra comprendre au moins 1 place de stationnement dans le domaine privé (hors garage).

*En sus, pour l'îlot 3 :*

- L'aménageur devra favoriser la mutualisation du stationnement public à hauteur de 1 place de stationnement minimum par tranche de 2 logements réalisés.



## 5. Desserte par les transports en commun et la mobilité douce.

Une liaison douce permettant de connecter la Rue de la Louvières à la Rue du 4 Novembre 1918 sera réalisée, notamment pour permettre de relier les îlots bâtis au pôle scolaire.

Une réflexion devra être menée sur l'aménagement de parcs à vélos.

## 6.Desserte par les réseaux et voiries.

**BRANCHEMENTS ET RACCORDEMENTS AUX RESEAUX :**

L'opération devra identifier et prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone. L'assainissement, la desserte électrique et l'accès à l'eau potable sont assurés au droit de la zone.

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Toute évacuation des eaux usées en direction du milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou du réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des effluents issus d'activités économique doit faire l'objet d'un pré-traitement spécifique. En aucun cas, ils ne pourront être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Pour diminuer la production des eaux de ruissellement l'aménagement des espaces extérieurs sera réalisé de manière à réduire leur imperméabilisation. Il est donc demandé à infiltrer toutes les eaux pluviales issues du projet, et de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées sur les parcelles, en particulier au niveau des zones de stationnement et des terrasses (éviter les surfaces en enrobé et en béton).

Les réseaux secs seront enterrés.

Le raccordement à un réseau de chaleur (type chaufferie bois mutualisée) est fortement recommandé.

**DECHETS :**

Une réflexion devra être menée sur la thématique des déchets en lien avec l'organisme compétent.

Il est recommandé de prévoir à minima un composteur par ilot.

**ACCES ET VOIRIES :**

Pour les véhicules motorisés, les accès principaux aux îlots N°1 et N°2 se feront sur la Rue du 4 Novembre 1918 et les accès principaux aux îlots N°3 et N°4 se feront par la Rue de la Louvière.

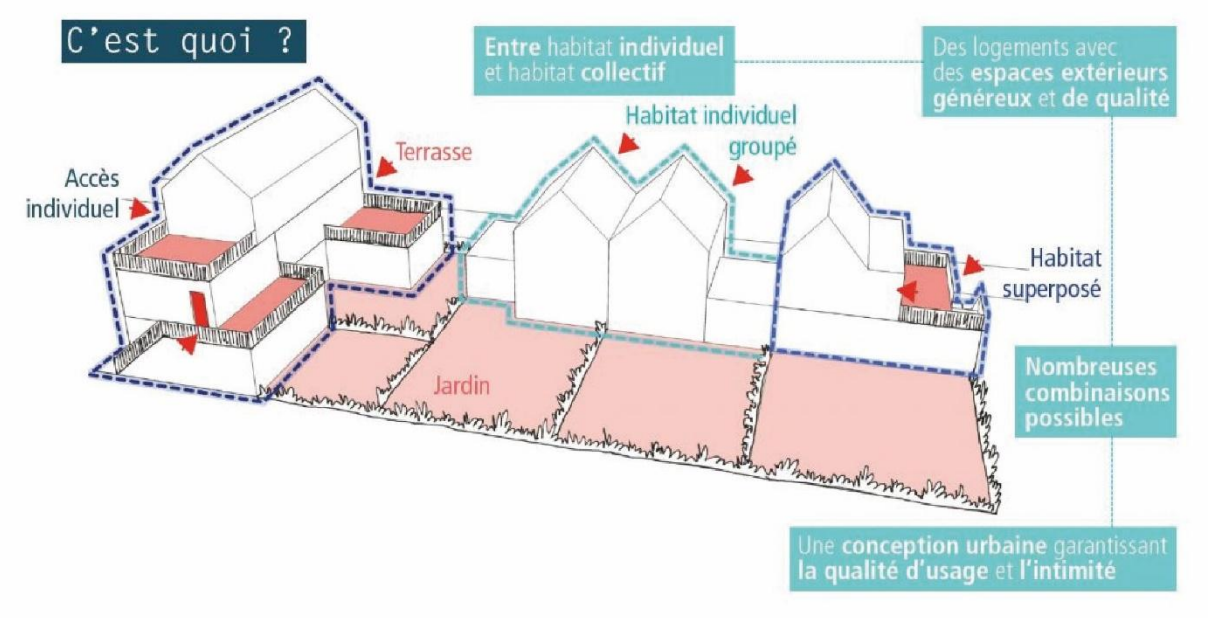
L'ensemble de ces accès devront garantir la sécurité de tous les usagers.

Il est recommandé de traiter les voies nouvelles en zone mixte (zone de rencontre limitée à 20 km/h), favorisant ainsi la rencontre piétons/voitures/deux-roues.

Les abords de la voirie seront traités qualitativement et les aménagements limiteront le ruissellement des eaux pluviales (ex : intégration de noues paysagères).

➔ Afin de ne pas enclaver d'éventuelles parcelles agricoles, un passage entre les prairies temporaires et le pôle d'équipements ainsi qu'entre les prairies entre-elles devront être maintenus.

# Annexe


C'est quoi ?
Entre habitat individuel et habitat collectif
Des logements avec des espaces extérieurs généreux et de qualité
Habitat individuel groupé
Terrasse
Accès individuel
Habitat superposé
Jardin
Nombreuses combinaisons possibles
Une conception urbaine garantissant la qualité d'usage et l'intimité