



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

un outil de projet pour les PLU en faveur du développement durable

La création de lotissements, l'urbanisation de secteurs plus importants, la requalification d'un quartier vont modifier, parfois bouleverser, la physionomie du territoire communal, générant un fort impact sur le cadre de vie de la population, les activités, les modes de déplacement ou le paysage de la commune. En amont de ces opérations, les collectivités territoriales qui veulent maîtriser l'évolution et le devenir de leur territoire peuvent recourir aux orientations d'aménagement.

Celles-ci sont élaborées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet, qui se concrétise notamment dans les orientations d'aménagement.

Celles-ci constituent, ainsi, un outil privilégié pour développer les principes d'urbanisation ou de requalification d'un ou de plusieurs secteurs à enjeux de la commune sans pour autant figer les possibilités d'évolution des réalisations futures.

Article L.123-1 du code de l'urbanisme (extrait)

"... Ils (les PLU) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PRÉCISENT LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS À ENJEU

Les échelles et territoires concernés

Distinctes du PADD, les orientations d'aménagement le complètent en précisant notamment les secteurs ou les thématiques concernées ainsi que les modalités de leur développement, de leur préservation ou de leur mise en valeur.

Elles peuvent être utilisées à différentes échelles du territoire (quartiers d'habitat et d'activités, îlots, espaces publics) en cohérence avec les enjeux identifiés liés aux extensions urbaines, à leur forme, aux secteurs de requalification et de recomposition urbaine ou à la problématique des déplacements.

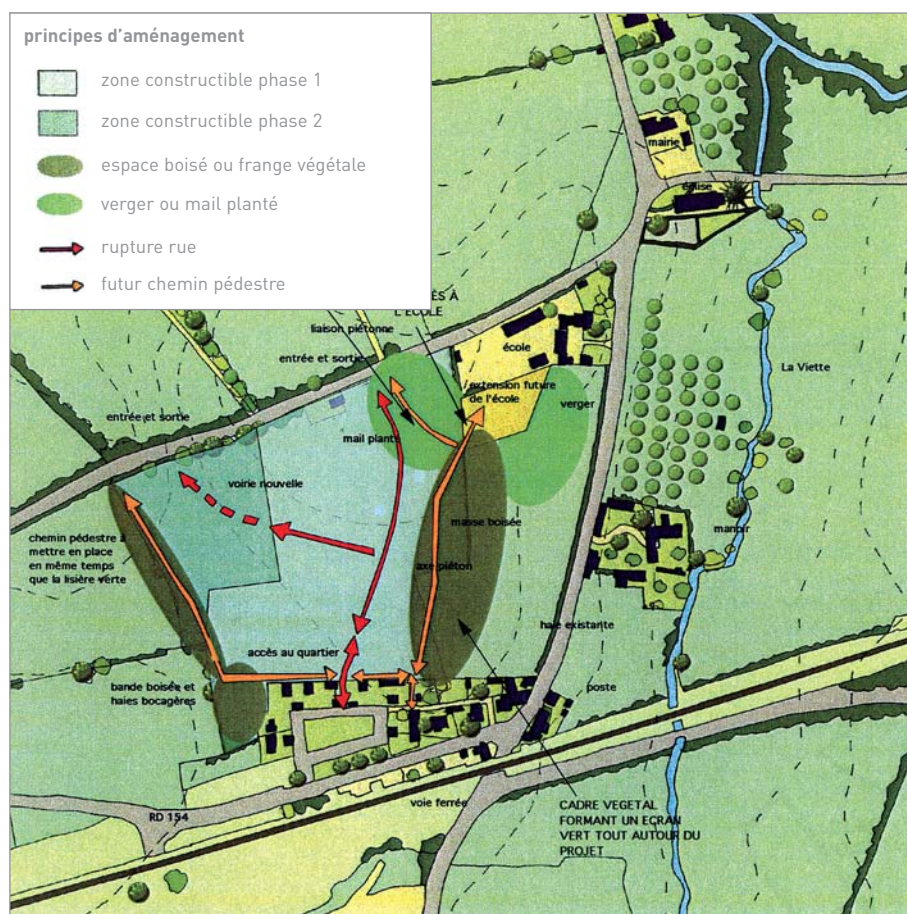
Un moment-clé pour prendre en compte le développement durable

Lors des échanges avec les différents acteurs, la collec-

tivité va notamment utiliser l'orientation d'aménagement pour inviter les aménageurs à intégrer les principes de développement durable que sont :

- la maîtrise de l'étalement urbain, en définissant des principes de densité et de formes urbaines qui limitent la consommation de l'espace,
- la qualité du cadre de vie, par un travail orienté sur les espaces publics, les trames végétales, les liaisons douces, les équipements,
- la gestion des ressources naturelles et des nuisances,
- la mixité urbaine, en intégrant des principes de diversité parcellaire, de mixité générationnelle ou sociale, de diversité des fonctions,
- l'organisation et les formes de la nouvelle urbanisation, en favorisant les continuités urbaines ou en travaillant sur la notion de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, particulièrement dans le cadre de territoires soumis à la loi Littoral ou à la loi Montagne...

En obligeant les aménageurs à s'investir pleinement et à être imaginatifs sur la création des futures formes urbaines, sur la question de la mixité, sur les espaces publics, sur la gestion environnementale de l'espace communal, les orientations d'aménagement peuvent contribuer directement aux objectifs de gestion économique et équilibrée du territoire. Ces principes s'imposent désormais aux collectivités ayant à élaborer un document d'urbanisme.



Une orientation d'aménagement en secteur rural

Le Mesnil-Mauger (14)

Il s'agit au travers de l'extension de l'urbanisation de venir "raccrocher" un lotissement isolé avec le centre-bourg identifié par la concentration des équipements (mairie, école, église).

L'orientation d'aménagement peut définir les principes d'aménagement indépendamment du phasage de mise en œuvre.

Extrait du PLU de Mesnil-Mauger, Agence Schneider.

2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PERMETTENT AUX COLLECTIVITÉS DE MIEUX MAÎTRISER LEUR TERRITOIRE

La collectivité influe sur les projets structurants de son territoire même si elle ne maîtrise pas le foncier

Même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, la collectivité peut définir les principes d'aménagement à réaliser, lorsqu'elle l'estime nécessaire, de façon à donner une cohérence à l'échelle du bourg ou de l'agglomération.

La possibilité d'orienter sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier est d'un grand intérêt. Elle constitue notamment un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier mais qui souhaitent néanmoins une forte cohérence des opérations sur leur territoire.

Les orientations d'aménagement peuvent conduire à mettre en place des outils de maîtrise foncière complémentaires

La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers d'outils comme les Emplacements Réservés (ER) ou faire usage du Droit de Préemption Urbain (DPU). Ces dispositifs rendent possibles des opérations d'équipement d'intérêt général, tels que l'aménagement d'espaces publics, la création de voiries, la construction d'équipements ou de logements sociaux, la mise en place d'une trame végétale...

En s'investissant dans la maîtrise foncière, en amont de la phase de réalisation, la collectivité obtient un meilleur encadrement d'un projet précisé par l'orientation d'aménagement sur un secteur donné et assure sa mise en œuvre. Elle applique ainsi plus aisément sa politique d'aménagement exprimée dans le PADD.

- LIAISONS**
- ↔ liaisons mixtes véhicules/piétons à restructurer
 - ↔ liaisons mixtes à créer
 - ↔ liaisons piétonnes à créer
 - ① restructuration rue J.Cessou
 - ② création liaison piétonne entre la place de la Libération et la rue J.Cessou
 - ③ création liaison piétonne entre le parc Vauzelle et la rue P. Doumer
- PRÉSERVATION**
- bâtiment remarquable à préserver, à valoriser
 - plantations remarquables à préserver
 - ∇ cônes de vue à dégager
 - ④ préservation du mur existant
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS**
- jardin à aménager ou à valoriser
 - équipement existant
 - place à restructurer ou à créer
 - ⑤ réaménagement et élargissement du parc Vauzelle
 - ⑥ aménagement du parvis de la mairie / entrée du parc Vauzelle
 - ⑦ traitement de l'articulation entre la place de Libération et le parc Vauzelle
- ORDONNANCEMENT URBAIN**
- ||||| ordonnancement front bâti continu
 - ||||| commerces et services en RdC
 - ↔ façades sur le parc Vauzelle
 - ↔ traitement architectural particulier
 - élargissement visuel du parc vers les espaces privés plantés
- DIVERS**
- recomposition foncière



Une orientation d'aménagement en milieu urbain

Le parc Vauzelle aux Mureaux (78) Ce schéma final est la résultante d'une démarche de projet sur le secteur du Parc Vauzelle. Il s'appuie sur un diagnostic, définit des intentions et teste leur faisabilité. L'orientation d'aménagement précise un mode d'intervention (sous forme d'actions ou de moyens à mettre en œuvre) et une forme urbaine qui répondent aux enjeux déclinés en 4 points :

- Améliorer et développer les espaces publics
 - Réaménager et agrandir le parc urbain
 - Préserver et valoriser le patrimoine urbain, architectural et paysager remarquable
 - Consolider et moderniser le tissu urbain du centre ville.
- Extrait du PLU des Mureaux, Atelier JAM, atelier d'Architecture et de d'Urbanisme, Alphaville, Programmation urbaine, Cheuvreux, Juriste

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, DES OUTILS SOUPLES ET NÉCESSAIRES, BIEN QUE FACULTATIFS

Une forme libre

Aucune forme n'est imposée par le code de l'urbanisme concernant le mode d'expression graphique ou écrit des orientations d'aménagement : "elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement".

L'orientation d'aménagement permet de projeter les intentions dans l'espace et de définir les conditions de sa mise en œuvre.

L'expression des intentions sous forme graphique (schémas, croquis, en plans ou en coupes...), offre une compréhension plus immédiate que l'écrit. Ce dernier permet cependant d'énoncer les intentions ou de décrire des ambiances attendues.

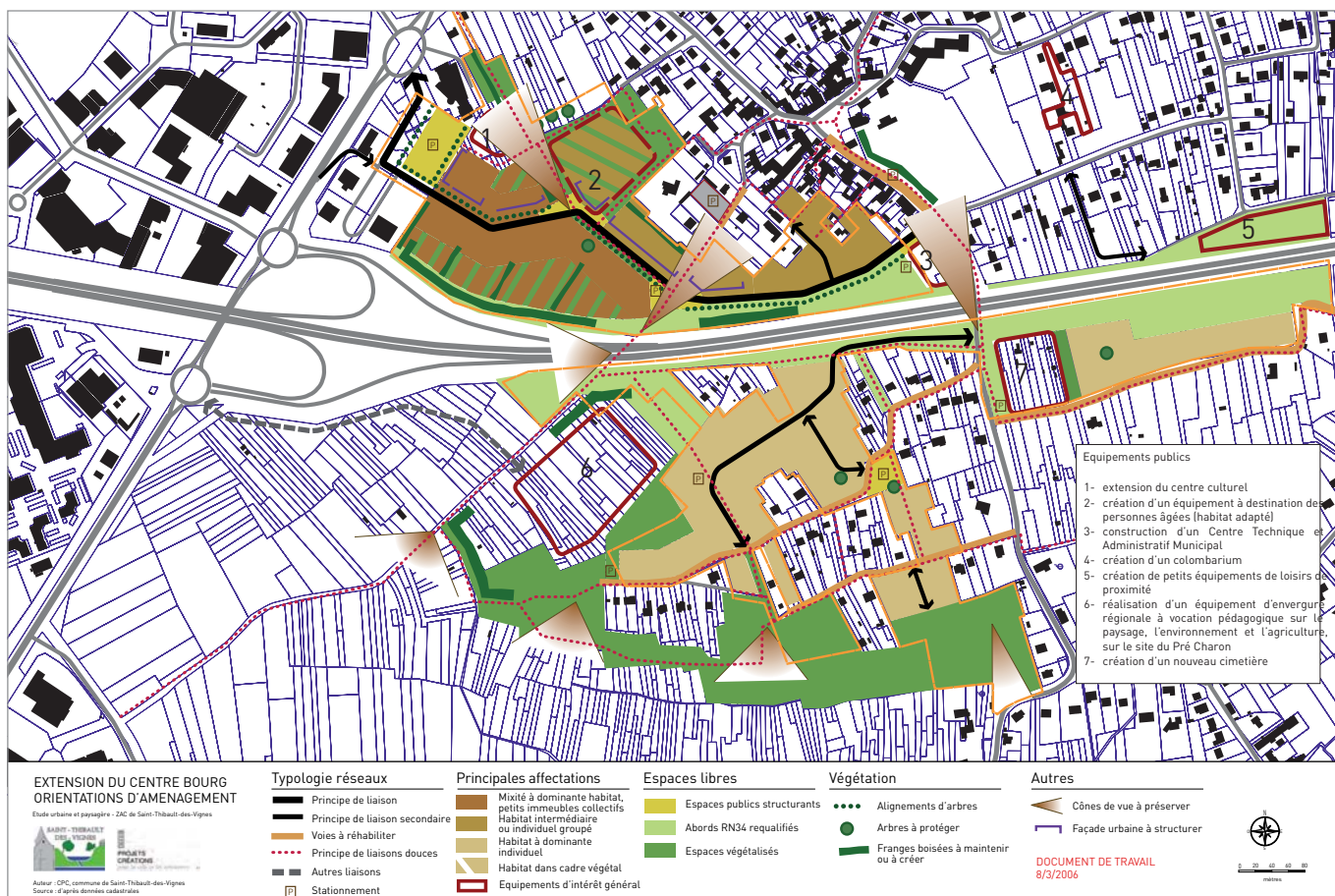
Le degré de précision de l'orientation d'aménagement est fonction des principes auxquels la collectivité tient et ce qu'elle veut exprimer.

Les différentes pièces du PLU en lien avec les orientations d'aménagement

Le rapport de présentation expose les motifs des orientations d'aménagement.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les différentes pièces du PLU, notamment le PADD qui traduit un projet politique global d'urbanisme et le règlement écrit et graphique qui assure le cadre juridique.

Les orientations d'aménagement complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement. En zones AU directement urbanisables, les orientations d'aménagement et le règlement définissent leurs conditions d'aménagement et d'équipement.



Le principe de compatibilité

La philosophie des orientations d'aménagement consiste à cadrer les opérations futures sans figer leur contenu définitif.

L'élaboration d'orientations d'aménagement n'est pas obligatoire. Cependant, dès lors qu'elles sont validées dans le PLU, elles deviennent opposables aux opérations de construction et d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Elles doivent donc être respectées dans l'esprit mais non au pied de la lettre, se distinguant du règlement auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer.

Par exemple, s'il est inscrit dans une orientation d'aménagement qu'une liaison est à assurer entre deux voies, que des liaisons douces ou des espaces verts sont à créer, qu'une haie sera maintenue ou que des formes urbaines sont définies, l'opération projetée devra intégrer ces intentions.

Une souplesse pour les projets futurs

Une orientation d'aménagement offre la possibilité à la collectivité d'organiser et de penser une extension urbaine, résidentielle ou d'activités, un quartier à restructurer ou à créer. Elle permet d'imposer les aménagements majeurs, tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manœuvre. Celle-ci est nécessaire à l'enrichissement du projet dans sa conception et peut aussi permettre de faire face aux aléas des phases opérationnelles dus par exemple à la nature des sols ou à la faisabilité financière de l'opération.

Il faut également tenir compte des phases de maturation des projets, notamment lorsque ceux-ci sont porteurs d'enjeux majeurs pour l'avenir d'une commune. L'orientation d'aménagement permettra alors d'exprimer les grandes lignes d'un projet sans que les élus s'engagent dans une démarche contrainte et insuffisamment partagée.

Une orientation d'aménagement en milieu périurbain

Saint-Thibault-des-Vignes (77) (page de gauche)

L'orientation d'aménagement peut porter simultanément sur plusieurs secteurs afin d'en montrer les articulations et de lister les prescriptions qui leur sont communes. Ainsi, l'orientation d'aménagement peut être le reflet de la complexité des aménagements à venir.

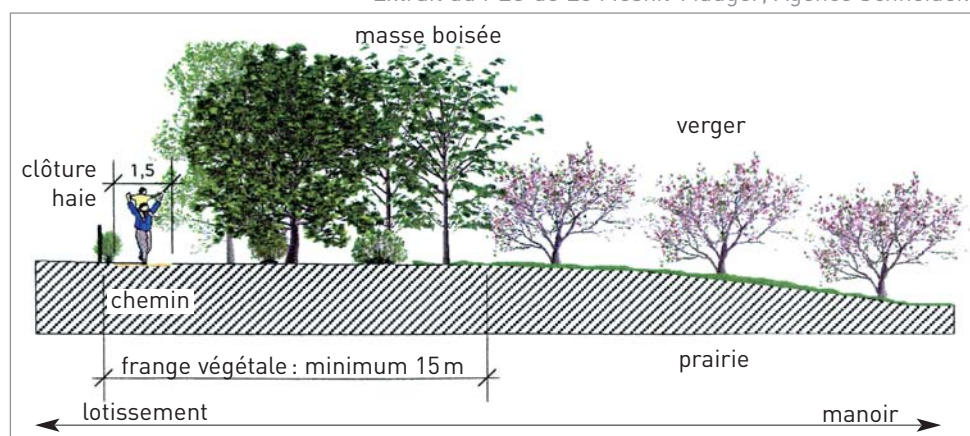
Dans cet exemple, outre l'affectation générale des sols (habitat, équipements structurants, espaces publics...), l'orientation d'aménagement définit les types d'habitats dominants par secteur ("petits immeubles collectifs", "habitat intermédiaire", "habitat individuel"), induisant ainsi des densités différentes. Elle précise également les alignements sur voies imposés, le traitement des franges et des perspectives à préserver.

Extrait du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes, Agence Cité Projets Créations.

Le Mesnil-Mauger (14)

Une coupe peut utilement montrer le rapport avec les aménagements paysagers projetés.

Extrait du PLU de Le Mesnil-Mauger, Agence Schneider.



À RETENIR...

1. Les orientations d'aménagement sont utiles pour :

- **maîtriser des projets** qui auront un impact fort sur le paysage, le territoire.
- **répondre utilement aux enjeux actuels** que sont notamment l'étalement urbain et les questions d'environnement, que ce soit en milieu urbain ou rural.

2. Les orientations d'aménagement sont des outils de politique urbaine souples qui permettent :

- **d'apporter des réponses** adaptées aux choix politiques et aux enjeux identifiés,
- **de laisser une latitude d'action** aux décideurs et concepteurs des futurs projets d'aménagement.

3. Les orientations d'aménagement ne sont pas des pièces déconnectées du PLU :

- elles sont le **fruit des réflexions issues du diagnostic**,
- elles doivent être **en cohérence avec le PADD**,
- elles trouvent toute leur pertinence **dans une complémentarité à rechercher avec le règlement d'urbanisme du PLU.**

atelier URBA :

C.A.U.E. du Calvados (14)

t.02.31.15.59.60

www.caue14.fr

C.A.U.E. de la Drôme (26)

t. 04 75 79 04 03 f. 04 75 79 04 17

www.caue.dromenet.org

C.A.U.E. de l'Eure (27)

t. 02 32 33 15 78

C.A.U.E. d'Eure et Loir (28)

t.02.37.21.21.31

www.caue28.org

C.A.U.E. du Loir et Cher (41)

t.02.54.51.56.50

www.caue41.fr

C.A.U.E. du Loiret (45)

t.02.38.54.13.98

www.archi.fr/CAUE45

C.A.U.E. de la Manche (50)

t. 02 33 77 20 77

www.caue50.fr

C.A.U.E. du Nord (59)

t. 03 20 57 67 67

www.caue-nord.com

C.A.U.E. de l'Oise (60)

t.03.44.58.00.58

www.caue60.com

C.A.U.E. de Seine-Maritime (76)

t.02.35.72.94.50

www.caue76.org

C.A.U.E. de Seine-et-Marne (77)

t.01.64.03.30.62

C.A.U.E. des Yvelines (78)

t.01.39.07.78.66

www.archi.fr/CAUE78

Membres de l'atelier URBA :

Jean-Pierre Alliard, Arnaud Dolley, Thierry Guillet (C.A.U.E. 14) | Walter Acchiardi (C.A.U.E. 26) | Michel Rousset (C.A.U.E. 27) | Marie-Laure Gaillard (C.A.U.E. 28) | Emmanuel Brochard, Sylvain Pierre (C.A.U.E. 41) | Hervé Cividino (C.A.U.E. 45) | Patrick Opezzo, Laurent Calmesnil (C.A.U.E. 50) | Vincent Bassez (C.A.U.E. 59) | Gérald Réman (C.A.U.E. 60) | Évelyne Forest, Virginie Tiret (C.A.U.E. 76) | Dominique Bonini, Philippe Grandjean (C.A.U.E. 77) | Élisabeth Rojat-Lefebvre, Pascale d'Anfray-Legendre, Pascale Czobor (C.A.U.E. 78)

Comité de Rédaction :

Pascale d'Anfray-Legendre, Laurent Calmesnil, Hervé Cividino, Thierry Guillet, Patrick Opezzo

Synthèse et conception graphique :

C.A.U.E. de la Manche

Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.) ont un rôle de conseil sur les documents d'urbanisme auprès des communes et des établissements publics. Ce rôle a été affirmé par la loi SRU (article L.121.7 du code de l'urbanisme).

Les C.A.U.E. incitent à l'utilisation des orientations d'aménagement car elles vont dans le sens d'une meilleure maîtrise des territoires par les collectivités qui en sont les responsables et les gestionnaires.

Deux aspects de la mission d'élaboration des orientations d'aménagement sont à promouvoir :

- la réalisation des orientations d'aménagement doit être prise en compte dans les cahiers des charges de consultation afin d'être réellement intégrée et financée dans le cadre des PLU,
- elles doivent être réalisées par des équipes pluridisciplinaires afin que soit développée la qualité des réflexions urbaines, architecturales et paysagères.

avec le concours de



t.01 43 22 07 82
www.fncaue.fr