

Les orientations d'aménagement

Définition de l'opposabilité en terme de compatibilité

Le PLU contient 4 documents principaux :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui énonce des orientations générales. Il est obligatoire.
- Des orientations d'aménagement relatives à certains quartiers. Elles sont facultatives.
- Un règlement et un Plan de zonage.

1. Qu'est ce qu'une orientation d'aménagement ?

Les orientations d'aménagement viennent préciser, sur certains secteurs, des actions d'aménagement que la commune souhaite entreprendre. Elles peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités. Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

Le Ministère précise que les orientations d'aménagement « *permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.* ».

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme indique que :

«Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

- Ils 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 oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes 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. »

2. Les orientations d'aménagement font-elles parti du PADD ?

NON. C'est souvent une source de confusion. Alors que la loi SRU intégrait dans le PADD les orientations d'aménagement, la loi UH en a fait un document à part entière.

Source : Ville de Joinville le Pont

Le Ministère de l'Équipement précise que « dans la loi SRU, les orientations d'aménagement étaient une partie du PADD, ce qui était peu lisible. La loi Urbanisme et Habitat en fait un élément spécifique du PLU. »

3. Les orientations d'aménagement sont elles opposables ?

OUI mais...seulement en terme de compatibilité

La plaquette du Ministère de l'Équipement (Loi Urbanisme et Habitat – service après vote) précise que les orientations d'aménagement sont opposables en terme de compatibilité.

Ainsi, « *Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.*

Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire. »

La loi UH (article 19) prévoit donc désormais quatre niveaux d'opposabilité :

Pièces du PLU	Niveau d'opposabilité	commentaires
le rapport de présentation et les annexes	Aucune opposabilité	Dépourvus de toute fonction normative
Le PADD (orientations générales)	Impose une compatibilité avec les différentes pièces du PLU	C'est une cohérence interne au PLU. Le PADD n'est pas opposable au permis de construire ni à aucuns travaux.
Les orientations d'aménagement	Impose une compatibilité avec les futures opérations de construction et d'aménagement	Elles s'imposent « dans l'esprit » et non à la « lettre »
Le règlement et ses documents graphiques	Directement opposables à toute personne publique ou privée	S'impose strictement à la réalisation de tout projet de travaux ou autre opération d'occupation du sol

4. Pourquoi les orientations d'aménagement doivent-elles seulement être respectées « dans l'esprit » et non « à la lettre » ?

Pour s'imposer « à la lettre » aux futures opérations de construction, il faudrait que les orientations d'aménagement définissent précisément graphiquement (sous la forme d'une plan masse à une grande échelle) les aménagements futurs.

Ce n'est pas leur fonction. L'idée est bien de donner une orientation d'aménagement à un secteur en imposant que les futures opérations respecteront le sens (l'esprit) donné dans le PLU.

5. Qu'est ce que la compatibilité ?

" La compatibilité d'une opération avec une orientation donnée suppose que cette dernière ne l'interdise pas, ou du moins qu'il n'y ait pas de contradiction entre elles ».

Jacques-Henri Driard, professeur de droit, souligne que l'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas

Source : Ville de Joinville le Pont

exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels.