



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT



Pour certaines actions bien ciblées, les concepteurs du plan de développement peuvent aller jusqu'à proposer une esquisse et définir une estimation des coûts d'aménagement.



LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan

Comme de nombreux départements français, le Morbihan est confronté depuis plusieurs années à une croissance urbaine forte. Face à cette pression, les élus peuvent éprouver de réelles difficultés à maîtriser correctement ce phénomène, conduisant de ce fait à certains dysfonctionnements :

- Une forte consommation d'espace liée à l'urbanisation et à ses modes de développement (habitat pavillonnaire, zones d'activités, infrastructures routières, ...).
- Avec des effets induits sur la qualité de vie et l'environnement :
 - des espaces urbains spécialisés, sans mixité urbaine ou sociale,
 - des surfaces agricoles et naturelles qui disparaissent,
 - une uniformisation des paysages,
 - l'augmentation des déplacements automobiles,
 - une consommation énergétique en hausse,
 - l'artificialisation des milieux naturels,
 - la dégradation de la qualité de l'eau et de l'air,
 - ...

Différentes raisons peuvent expliquer ces difficultés à l'échelon communal :

- Le manque de vision prospective et de réflexion globale en amont des projets (éviter le coup par coup).
- Des documents d'urbanisme trop orientés sur l'aspect réglementaire et peu inscrits dans une démarche de projet.
- Le problème de la maîtrise foncière (absence de vision sur le long terme, peu d'anticipation, méconnaissance des outils existants, coûts du foncier, ...).
- Des réticences à financer des études d'ingénierie en amont.
- Des moyens humains insuffisants pour assurer le suivi des projets.

Pourtant les aides publiques sont de plus en plus conditionnées à l'existence de réflexion globale, préalable, intégrant la problématique du développement durable (par exemple le dispositif ECOFAUR du conseil régional de Bretagne).

Le plan de développement définit les axes prioritaires du projet urbain

Le plan de développement communal est un **acte politique majeur** mettant en perspective l'avenir de la commune et son développement dans ses composantes spatiale, économique, sociale, culturelle et environnementale, pour les 10 prochaines années.

Mis en oeuvre sur le principe du développement durable, ce plan constitue une **véritable boîte à outils** pour les élus et les professionnels de l'aménagement. Il doit servir de guide tant lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (carte communale, PLU) que lors de la mise

en oeuvre des projets d'aménagement (renouvellement urbain, ouverture de secteurs à l'urbanisation, réalisation d'équipements publics, requalification d'espaces publics, mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, ...).

Ce plan, établi sur la base de la participation citoyenne, permet d'avoir une **vision commune et partagée du projet urbain communal**, à la fois par les élus et les habitants. Document à caractère politique et stratégique, il constitue un cadre de référence sans valeur réglementaire car il ne s'inscrit dans aucune procédure administrative.

Une approche globale et transversale indispensable

Le plan de développement doit :

- Etre mené et réalisé par une équipe pluridisciplinaire (avec des compétences en urbanisme, paysage et architecture, ...), et dont la composition est définie en fonction des enjeux du territoire.
- S'inscrire dans un contexte supracommunal (Schéma de cohérence territoriale, plan local de l'habitat, plan de déplacements urbains, etc.).
- Etre porté par la municipalité en associant la population dans le cadre d'une démarche participative (enquête, exposition, groupes de réflexion, réunions publiques, registre d'observation, site internet, médias locaux, etc.).

Les temps forts de la construction du plan de développement

- 1 Diagnostic et analyse urbaine.
- 2 Définition des enjeux et choix des scénarii d'aménagement.
- 3 Validation des actions et mise en place d'un programme (estimation des coûts, phasage, outils, ...).
- 4 Mise en application opérationnelle et retour sur projet.

Références

L'habitat individuel autrement - Pour une maîtrise du développement urbain dans l'Hérault
CAUE de L'Hérault

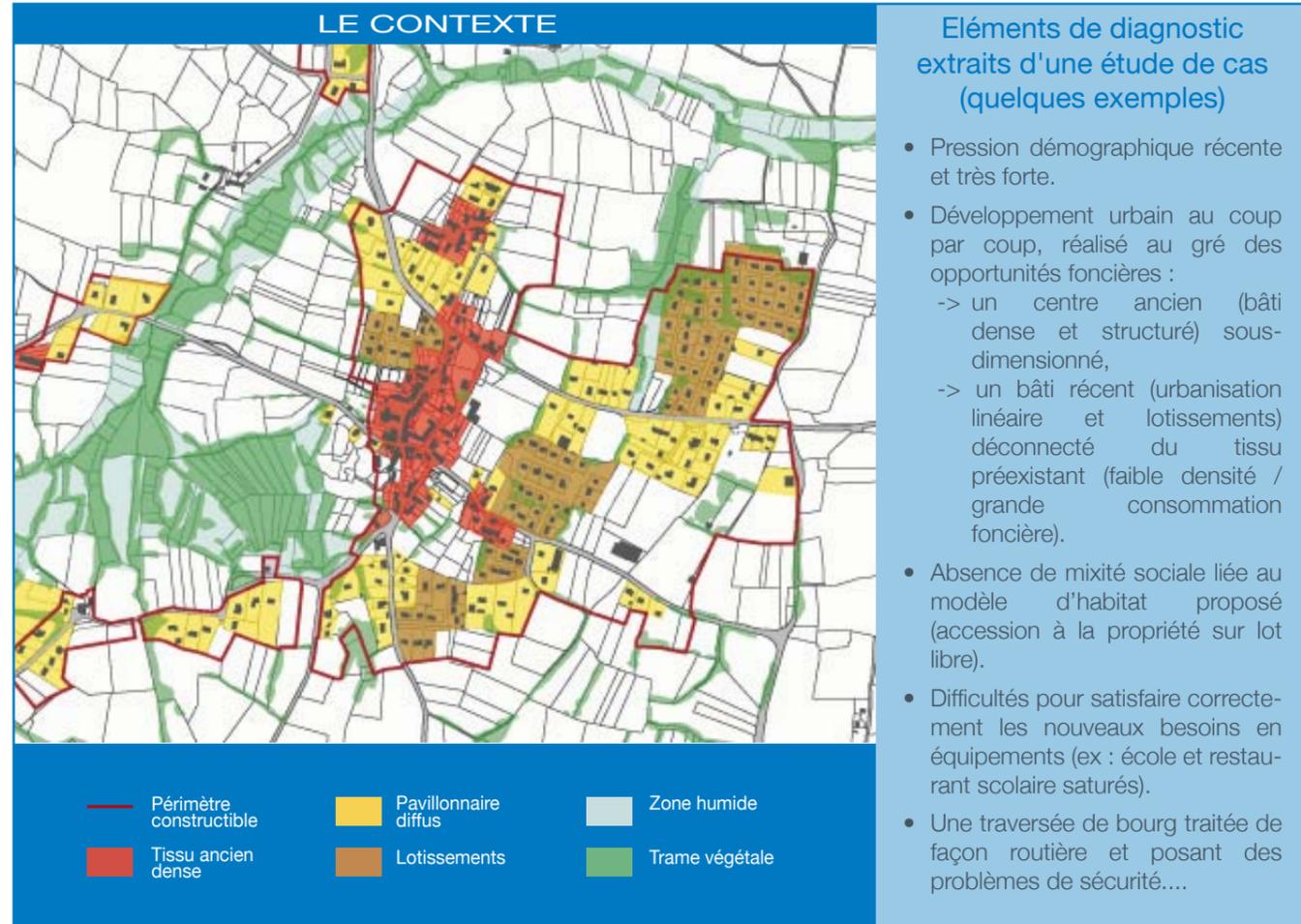
Le Maire et l'extension des territoires
CAUE du Loir et Cher

Le lotissement, Pour un projet urbain de qualité
CAUE du Morbihan

Le diagnostic urbain

Une première approche globale imposant un travail d'investigation sur l'ensemble du territoire communal avec un zoom particulier sur la partie agglomérée mais également une prise en compte du contexte intercommunal :

- analyse de différents documents existants (archives, cadastre, cartes IGN, photographies aériennes, documents d'urbanisme à l'échelon communal ou intercommunal, études diverses, etc.),
- travail de terrain,
- enquêtes et entretiens auprès d'habitants et de différents acteurs (services communaux, responsables associatifs, chefs d'entreprise, agriculteurs, etc.).



Le croisement, la confrontation et l'analyse des différentes informations obtenues et observations doivent permettre d'appréhender :

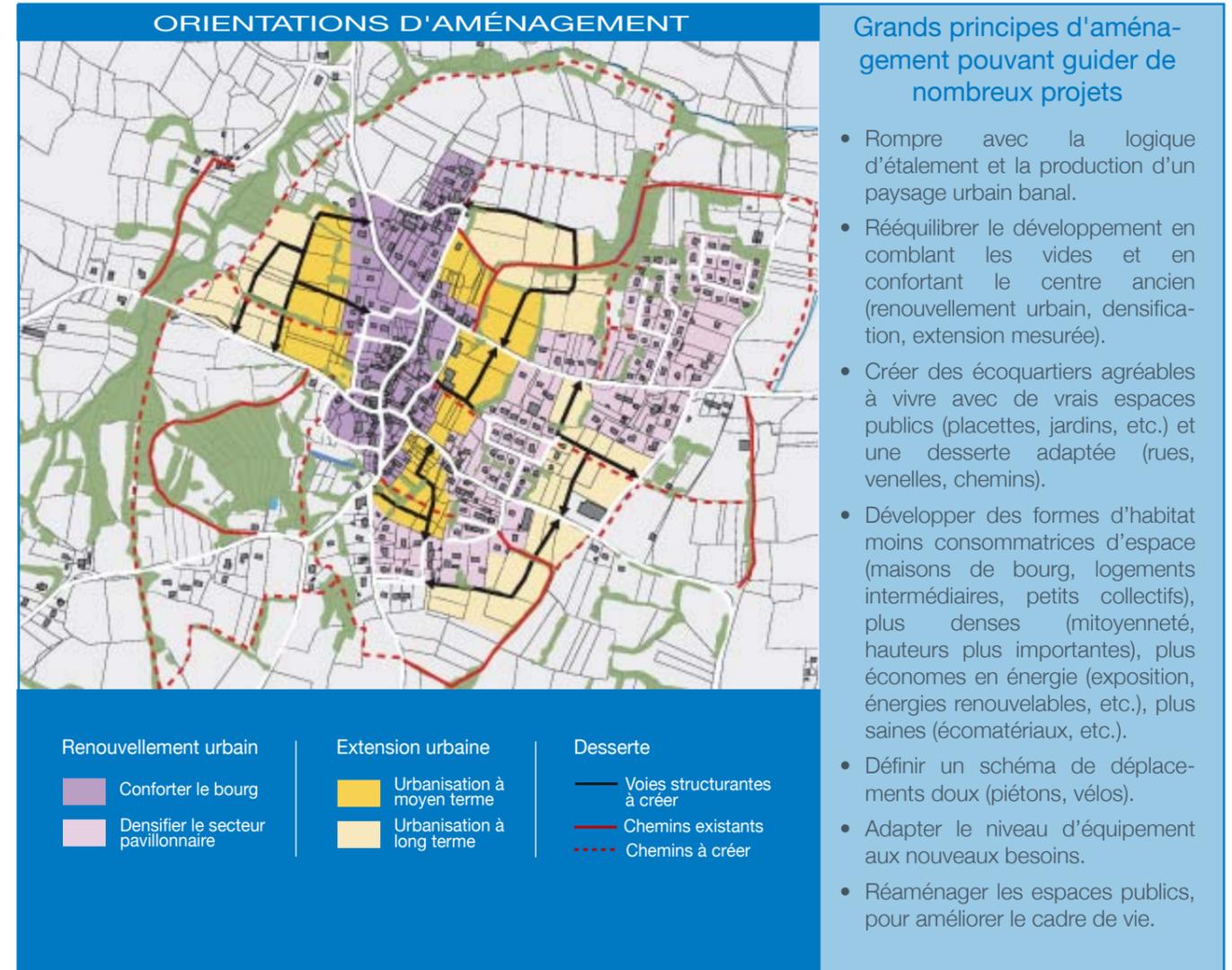
- la réalité de l'organisation urbaine (morphologie du bâti, densités, état du parc de logements, centralités et liens interquartiers, niveau d'équipement et de service, état et capacité des réseaux existants, organisation et qualité des espaces publics et de la trame viaire, gestion des flux automobiles et du stationnement, les modes de déplacement alternatifs, etc.),
- la dimension paysagère (grandes unités paysagères, panoramas, éléments remarquables, points noirs, etc.),
- le contexte environnemental (zones humides, corridors écologiques, protections réglementaires, gestion des déchets, etc.),
- l'aspect socio-économique (démographie, secteurs d'activités, pôles d'emploi, déplacements domicile-travail, appareil commercial, etc.).

Le bilan de ce diagnostic, véritable tableau de bord pour les élus, permet d'appréhender les faiblesses et les potentialités de la commune, d'esquisser les grands objectifs d'aménagement dans une logique de développement durable.

Le projet urbain

Enjeux et scénario d'aménagement

A partir du diagnostic, l'ensemble des acteurs (élus, habitants, acteurs économiques et associatifs, techniciens) devra préciser les enjeux de développement pour aboutir à la validation des choix d'aménagement et au final à la définition du projet.



Validation des actions et mise en place d'un programme

Une fois le scénario de développement arrêté et validé, il convient de définir, pour chaque objectif, le programme et les moyens techniques, réglementaires, et financiers à mettre en oeuvre. Il s'agit d'initier les actions de façon coordonnée et échelonnée dans le temps à l'aide d'un phasage.

Une fois le plan finalisé, la collectivité dispose de tous les éléments pour arrêter sa stratégie de développement qui se traduira par :

- sa prise en compte dans le PLU,
- la mise en place d'une véritable politique foncière,
- le choix des procédures d'aménagement et des outils financiers adaptés.