

Z
O
r
V



**2- Projet d'Aménagement
et de Développement Durable
&
Orientations Particulières d'Aménagement**



**ELABORATION DU PLU
2008**

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 22 janvier 2008



ETUDE REALISEE PAR :
Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
François Seigneur
225, rue Saint-Fuscien 80 090 Amiens
Tel 03.22.53.70.72 Fax 03.22.53.70.71

INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durable, une démarche de qualité

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable –PADD- exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune doit s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU, son contenu est défini aux articles L.123-1 et R.123-3 du code de l'urbanisme. Sa portée réglementaire est établie à l'article R.123-1.

Le PADD a donc pour mission de clairement définir les orientations générales de la politique urbaine dans le respect des objectifs généraux définis aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces articles, récemment modifiés par la loi SRU, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, ainsi que par la loi Urbanisme et Habitat précisent que les objectifs du développement durable doivent permettre d'assurer :

- "l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et la protection des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain, et l'habitat rural ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux."

Dans le développement durable, la notion de durabilité est envisagée d'un point de vue spatial, environnemental, social, économique et culturel.

Des enjeux existent sur la commune de Vron. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durable qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durable doit répondre à quatre questions :

- comment respecter et préserver les espaces naturels sensibles ?
- comment ordonner le territoire, pour qu'il conserve sa cohérence ?
- comment envisager un développement sans pour autant banaliser les paysages ?
- comment développer les fonctions économiques (agriculture, activités artisanales, industrielles...) en préservant un cadre de vie de qualité ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définit ainsi, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux article L 110 et L 121.1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, préserver et mettre en valeur les qualités architecturales et environnementales des sites.

OBJECTIFS DU P.A.D.D. DE VRON

Protéger le patrimoine architectural et paysager, permettre l'accueil d'une population nouvelle, développer l'activité économique

La commune de Vron jouit d'un tissu traditionnel bien préservé associé à des constructions récentes parsemées sur l'ensemble du village qui lui confèrent encore aujourd'hui une homogénéité et une harmonie. Favoriser l'accueil d'une population nouvelle est pourtant indispensable pour le dynamisme et l'économie du village. L'ouverture à l'urbanisation de certaines parties du territoire communal peut néanmoins compromettre ce qui constitue aujourd'hui l'identité villageoise. Assurer l'intégration des nouveaux quartiers dans l'organisation, la structure et le paysage du village, tout en préservant et en valorisant les spécificités locales constitue donc un objectif essentiel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Par ailleurs, le maintien de l'activité économique du village représente un enjeu tout aussi important pour l'équilibre du village. Cela implique de veiller à leur intégration dans les paysages et à la gestion des nuisances que ces activités peuvent causer.

Caractérisé par un site de plateau dans le Sud de l'agglomération, la commune de Vron jouit de la présence d'une vallée humide, celle de la vallée du Pendé, qui forme une barrière physique au Nord du village. Cette perturbation est à l'origine de la topographie et donc des paysages, elle présente également un rôle hydrologique très important.

Le développement durable c'est aussi prendre en compte la protection des paysages et des espaces naturels, c'est pourquoi la commune a choisi de faire de l'environnement une des priorités de son projet.

Enfin, le Projet d'Aménagement et de Développement durable de Vron c'est aussi l'identification de l'espace public pour les qualités structurantes et identitaires qu'ils représentent et que ce document tente de favoriser.

Les **enjeux** du PADD de Vron sont :

- **Protéger** l'identité de la commune et **valoriser** ses caractéristiques ;
- **Favoriser** l'accueil d'une population nouvelle et variée ;
- **Respecter** les caractéristiques des tissus urbains, notamment dans le secteur ancien ;
- **Agir** pour la qualité de l'environnement : **protéger** les espaces naturels, les points de vue, les espaces boisés ou les talus ;
- **Permettre** l'extension des activités ;
- **Protéger** les activités agricoles, corps de fermes.

I - ORIENTATIONS GENERALES DU TERRITOIRE

Cette partie exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

« le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».
code de l'urbanisme

1. PROTÉGER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE, VALORISER SES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES
2. PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES
3. FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE ET VARIÉE
4. DÉVELOPPER LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES EN PRÉSERVANT UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ
5. ACCROÎTRE LES FONCTIONS LUDIQUES, SPORTIVES ET TOURISTIQUES DE LA COMMUNE

1 – PROTÉGER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE, VALORISER SES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

A. LE PATRIMOINE BÂTI



- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ancien de la commune : le tissu bâti rural traditionnel, les fermes isolées, le château d'Avesnes.
- Favoriser l'inscription de nouveaux quartiers en respect de leurs contextes bâti et paysager respectifs.

Traduction réglementaire et graphique

- *Délimitation d'un secteur identifiant l'urbanisation traditionnelle dans lequel les composantes architecturales sont à conserver (matériaux, couleurs, implantations, hauteurs, ... pour l'existant comme pour les constructions nouvelles).*
- *Réglementation des constructions nouvelles en respect des composantes architecturales locales et des paysages*

B. L'ESPACE PUBLIC



- Protéger la variété des espaces publics présents (impasses, liaisons piétonnes, mare...), agir en faveur de leur mise en valeur ;
- Maintenir et affirmer les différentes ambiances, propre à chaque îlot, à chaque secteur de la commune ;
- Favoriser la création d'un espace public structurant l'urbanisation future ;
- Valoriser et promouvoir les liaisons piétonnes internes et externes au tissu urbain ;
- Conserver et mettre en valeur les calvaires ainsi que les chapelles existantes ou leurs ruines.

Traduction réglementaire et graphique

- *Protection des chemins, venelles, ruelles ou escaliers publics par une trame au plan de zonage*
- *Définition d'emplacements réservés pour la création d'espaces publics*

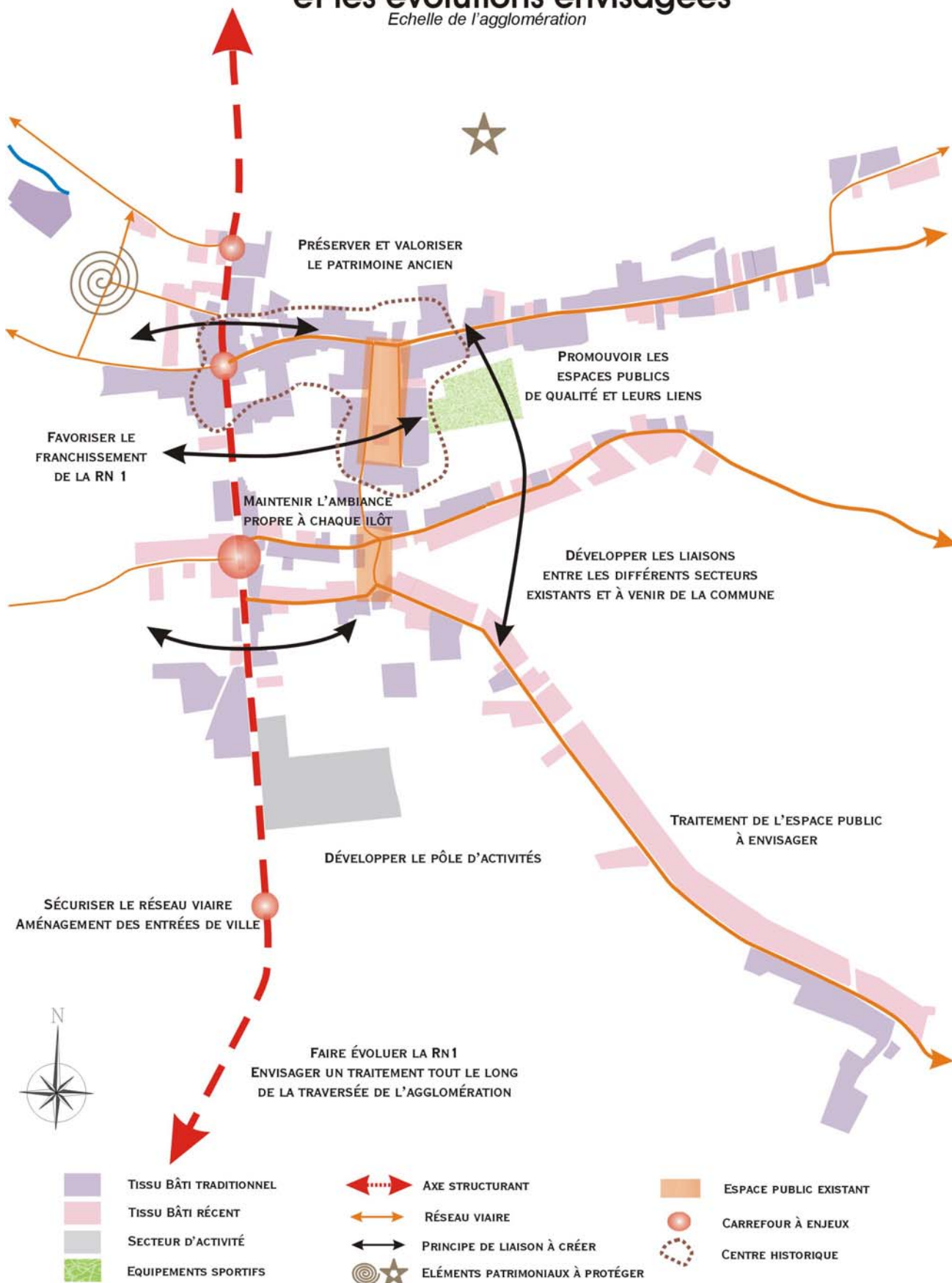
C. LES INFRASTRUCTURES



- Hiérarchiser la voirie en clarifiant l'organisation des réseaux : distinction des voies principales de circulation ;
- Sécuriser le réseau viaire en aménageant les carrefours dits « à enjeux » ;
- Aménager les entrées de ville de manière à marquer le seuil de l'agglomération ;
- Conserver les perspectives depuis ces mêmes entrées.

Les principales caractéristiques identitaires et les évolutions envisagées

Echelle de l'agglomération



2- RESPECTER ET PRESERVER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS SENSIBLES



- Protéger les perspectives lointaines, sur l'agglomération depuis les espaces naturels ou sur les espaces naturels depuis l'agglomération ;
- Recenser et protéger les espaces significatifs tels que les bois, talus, haies, fossés ;
- Protéger les vallées (sèche et humide) et coteaux comme espaces naturels sensibles.
- Préserver les couloirs de déplacement de la grande faune, répertorié par la DIREN
- Gérer les eaux de ruissellement dans certains secteurs identifiés tels les rues Ternesien et du Maréchal Leclerc, et porter une attention particulière aux constructions existantes et à venir. Renforcer les actions engagées par la Municipalité (création d'un couloir de recueil des eaux de ruissellement, bassin de décantation...). Garantir la sécurité des personnes et la préservation des biens dans ce secteur.

- Favoriser les énergies renouvelables ; l'implantation d'éoliennes pourrait être envisagée. Cette donnée est prise en compte au sein du P.L.U. afin d'autoriser l'implantation de ces équipements sur le territoire communal.

Traduction réglementaire et graphique

- *Zonage N (espaces naturels et forestiers sensibles) pour les milieux naturels à préserver*
- *Protection des talus (« rideaux ») et des haies au titre de l'article L.123.1.7° du C.U.*
- *Instauration de cônes de vue*
- *Instauration de réglementations spécifiques pour les constructions présentant des risques*
- *Autorisation d'implanter des éoliennes en zone Agricole*

3 – FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE ET VARIEE

AXES DE DEVELOPPEMENT

- Favoriser une offre de logements à court terme et à long terme.
- Accueillir de nouveaux habitants : à terme, la population de Vron accueillerait 110 habitations supplémentaires (250 habitants supplémentaires environ), ce qui représente 30% du village actuel.
- Prévoir les équipements nécessaires à l'accueil de cette population.

MOYENS D'ACTION : DEVELOPPER L'URBANISATION EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT BATI ET NATUREL

- Déterminer des sites d'extension à court et à moyen terme ;
- Intégrer les nouveaux secteurs d'urbanisation dans les fonctionnements et les paysages de la commune (liens aux urbanisations existantes, traitement des franges par rapport aux espaces environnants, butoirs évitant les étirements linéaires) ;
- Promouvoir une architecture contemporaine de qualité qui s'intègre.

Traduction réglementaire et graphique

- *Délimitation de zones AU, à urbaniser et de secteurs AUr, à urbaniser à court terme, pour permettre le développement de la commune*
- *Orientations d'aménagement sur les secteurs à enjeux*
- *Réglementation des constructions nouvelles*

4 – DEVELOPPER LES FONCTIONS ECONOMIQUES EN PRESERVANT UN CADRE DE VIE DE QUALITE



- Conforter l'activité économique en place et permettre l'accueil d'activités nouvelles, en veillant à l'intégration des projets, à la cohabitation avec les habitations riveraines des entreprises ;
- Protéger l'activité agricole.

Traduction réglementaire et graphique

- *Délimiter des zones urbaines vouées à l'accueil d'activités nouvelles*
- *Réglementer l'implantation des activités en zone Urbaine en fonction de leur compatibilité avec les habitations riveraines*
- *Instauration d'une zone A, autorisant les constructions à vocation agricole, de manière à intégrer les besoins des agriculteurs et à minimiser l'impact paysager de ces constructions*

5 – ACCROITRE LES FONCTIONS LUDIQUES, SPORTIVES ET TOURISTIQUES DE LA COMMUNE



- Favoriser la découverte de la commune en faisant de Vron une véritable commune attirante et attractive et non plus une simple commune de passage ;
- Permettre l'implantation de nouveaux équipements autour de la plate-forme sportive existante ;
- Conserver un parvis à la Grotte pour permettre son isolement par rapport au tissu bâti environnant ;
- Préserver le Moulin, au Nord de l'agglomération, tant pour sa caractéristique patrimoniale que paysagère.

Traduction réglementaire et graphique

- *Délimitation d'un secteur Ut à vocation de loisirs et de détente pour l'actuel plate-forme sportive*
- *Délimitation d'un secteur Nm pour favoriser la protection et la restauration du Moulin*

II – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Cette partie peut présenter les orientations et les prescriptions concernant des espaces ou quartiers, ou des actions publiques.

Le contenu de cette partie du P.A.D.D. est défini à L'article R.123-3 du code de l'urbanisme ; il peut ainsi porter sur :

- 1- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.*
- 2- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.*
- 3- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.*
- 4- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.*
- 5- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4.*
- 6- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.*

D'autre part, celle-ci doit être en cohérence avec les orientations générales énoncées dans la partie précédente, et doit être compatible avec ces dernières. En outre, les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité.

A - ETENDRE L'URBANISATION A L'EST DE LA COMMUNE EN CREANT UN QUARTIER EN LIEN AVEC L'URBANISATION EXISTANTE



A l'Est de l'agglomération Vronnaise, la zone comprise entre deux digitations urbaines, celle menant aux Callenges et celle le long de la voie communale du Montgreux, semble être propice au développement communal.

La municipalité souhaite affirmer sa volonté d'accueillir une population nouvelle dans le total respect de l'environnement urbain et naturel que connaît la commune et en conservant l'ambiance et le cadre de vie qui y règne depuis toujours.

Les élus ont choisi de développer la commune au sein même de ses limites urbaines actuelles. L'emplacement d'une partie des terrains communaux a facilité cette réflexion et a permis de mettre en application la densification du tissu urbain existant, son épaississement, avec la création de bouclages, processus défendu par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) de décembre 2000.

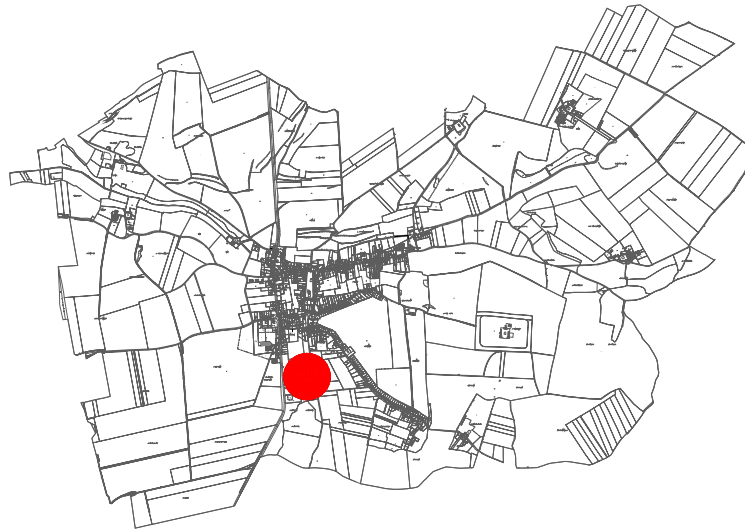
L'enjeu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune se porte essentiellement sur l'aménagement urbain de ce secteur dans le contexte sensible de la topographie du site – riche en perspectives. La commune souhaite ainsi, au travers des différents documents du P.L.U., apporter les prescriptions suffisantes concernant :

- L'intégration de l'habitat à celui existant en réglementant les constructions et les bâtiments annexes ;
- Le principe de desserte interne de la zone ;
- La création d'espaces publics comme véritables éléments d'animation urbaine ;
- Le traitement des franges urbaines.

Les grands objectifs d'aménagement que la municipalité souhaite mettre en avant pour cette zone sont :

- **Optimiser au maximum l'espace ;**
- **Intégrer les nouvelles constructions à l'habitat existant** de façon à ne pas dénaturer le site et pour favoriser l'intégration paysagère des habitations, y compris dans les perspectives lointaines.
- **Créer une liaison directe avec le centre ancien.** La création d'un espace public à l'entrée de la zone est fortement souhaité par les élus ; elle devrait constituer une articulation entre l'urbanisation existante et le futur tissu, lieu d'échanges et de rencontres entre les quartiers anciens et nouveaux. Cet espace public doit représenter un véritable point d'accroche avec le village et se doit d'être aménagé en corrélation directe avec l'espace public déjà présent dans le centre.
- **Structurer la zone.** Le réseau viaire sera constitué d'une **artère principale** permettant une facilité d'accès et une fluidité du trafic. Cet axe majeur pourrait bénéficier d'un traitement spécifique de manière à gérer les flux véhiculaires tout en créant en parallèle une véritable **promenade pour les piétons** (dans ce cas, plantations, emprise des marges, ponctuation de placettes, matériaux de sol... sont autant d'éléments qui peuvent être étudiés). Cette promenade, d'un point de vue fonctionnel, s'intégrerait parfaitement dans le nouveau quartier et constituerait un lien important avec les quartiers anciens et avec la plate-forme sportive. D'autre part, elle s'insérerait parfaitement dans les paysages de l'agglomération comme dans les perspectives lointaines.
Le réseau secondaire vient ensuite se greffer sur cette artère, permettant ainsi la desserte des autres parcelles.
- Ce maillage (artère principale et liaison piétonne) devrait respectivement aboutir à une belle **place centrale** permettant ainsi de créer une véritable charpente d'espaces publics à l'échelle de l'agglomération.
Par ailleurs cette place centrale vers l'Est, ainsi que l'espace public à l'entrée Ouest de la zone, sont à considérer comme des rotules par rapport aux extensions Est qui pourraient être envisagées ultérieurement : elles constituent des pauses dans le linéaire des voies, et des lieux d'échanges et de rencontres indispensables au bon fonctionnement des quartiers.
L'espace public majeur envisagé à l'Est de la zone devrait ainsi un jour constituer la seconde centralité du village.
- **Veiller à l'intégration des pignons dans les perspectives et à l'orientation des constructions** (sens des faîtages) pour pérenniser les caractéristiques identitaires de Vron.
- **Veiller au respect de la végétalisation des parcelles** pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et favoriser l'intégration des constructions dans les paysages.

B - AFFIRMER LA VOCATION INDUSTRIELLE ET ARTISANALE DE LA ZONE SUD EN RESPECTANT LES CONTRAINTES LIEES A L'ENTREPRISE PASQUIER



LE SITE PASQUIER :

Depuis le 11 juillet 1995 - date à laquelle est signé l'arrêté préfectoral autorisant l'entreprise Pasquier à exploiter une pâtisserie industrielle sur la commune de Vron – il avait été communiqué à l'agglomération -par l'administration compétente- deux périmètres de protection relatifs aux risques industriels, et qui interdisaient ou limitaient les constructions et installations dans les zones concernées.

Une réglementation stricte existait sur le secteur. La rationalité du projet d'extension souhaité par la municipalité de la zone d'activités passait essentiellement par une bonne compréhension de ce qu'il convenait de faire ou non au sein de ces deux zones de protection, définies pour des raisons de sécurité autour des installations de réfrigération de l'ammoniac :

La zone Z1, d'un rayon de 250m, était relative à l'usine Pasquier. Elle permettait d'accueillir UNIQUEMENT des activités lui étant directement liée mais ne recevant pas de public. L'implantation de construction à usage individuel y était formellement interdit.

La zone Z2, d'un rayon de 540m, permettait d'accueillir, DANS DES LIMITES AUSSI FAIBLE QUE POSSIBLE, de nouvelles implantations. Cette zone n'avait pas vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public et le débit de la circulation y était réglementé.

Récemment, des évolutions sont intervenues, et les rayons de protection ne sont plus en vigueur :

L'entreprise a récemment entrepris des travaux, notamment un renforcement des circuits contenant de l'ammoniac réalisé au sein de l'entreprise. A la demande de la DRIRE, une nouvelle étude de danger a été réalisée, afin notamment de pouvoir évaluer et prévenir des risques encourus par les résidents de la commune. La conclusion en a été que le risque résiduel ne justifiait plus la prise de mesures de maîtrise d'urbanisation à l'extérieur de l'enceinte de l'usine.

En conséquence, il est donc permis non seulement de satisfaire à une éventuelle attente de sécurité maximale des habitants de la commune vis-à-vis des risques industriels, même les plus improbables, mais aussi de pérenniser l'implantation de la Société Pasquier.

Les Services de l'état conseillent cependant au minimum aujourd'hui aux élus, dans la réalisation de leur PLU, de préserver une zone spécifique vouée aux établissements Pasquier (correspondant au rayon originel Z1) et au sein de laquelle toute construction autre qu'industrielle serait interdite, répondant au maintien d'un « principe de précaution ».

Les établissements Pasquier constituant un potentiel économique important pour la commune, les élus souhaitent -au travers de leur PLU- valoriser cette activité, intégrer son éventuelle croissance, tout en favorisant son intégration dans l'environnement.

A noter que le secteur concerné occupe cette position stratégique d'Entrée de Ville impliquant une étude spécifique dénommée « Amendement Dupont » détaillée au Rapport de Présentation du PLU afin de lever l'inconstructibilité des terrains situés à proximité de la Route Nationale n°1, en garantissant un développement de qualité au regard de différents critères.

L'EXTENSION :

A partir des établissements Pasquier, la municipalité souhaite développer la zone d'activités et accueillir aussi bien de l'artisanat que des fonctions industrielles.

La présence de l'entreprise Pasquier induit aussi des contraintes d'aménagement que la commune doit prendre en considération afin d'optimiser au maximum l'urbanisation de son territoire.

1. Optimiser l'urbanisation du territoire

- Prendre en compte l'ancien périmètre Z1 de l'usine Pasquier dans l'aménagement de la zone, impliquant une réglementation stricte, se traduira au plan de zonage en zone UE permettant ainsi d'accueillir des activités ayant un rapport direct et unique avec l'entreprise Pasquier.
- Concevoir l'extension de l'actuelle zone d'activités ; cela se traduit au plan de zonage par une zone AUrf, à urbaniser à court terme à vocation industrielle et/ou artisanale.
- Assurer une desserte cohérente de la zone en privilégiant la voirie existante.
- Prendre en compte l'impact visuel depuis la Route Nationale 1, mais aussi depuis le coteau pour l'intégration des bâtiments sur chaque parcelle.
- Positionner la plus grande façade des bâtiments selon les principales lignes de composition du paysage urbain existant.
- Valoriser l'effet vitrine des activités depuis la Route Nationale en orientant les parkings et les façades des bâtiments vers l'Ouest, pour ceux longeant cet axe principal.

2. Composer la zone artisanale dans le paysage Vronnais

- Aménager un tampon végétal, sur le pourtour de la zone, composé d'essences locales, compatible avec le milieu en présence. Il s'agit d'intégrer cette zone dans les perspectives lointaines et d'assurer sa mise en valeur depuis la route, et non pas de dissimuler les constructions derrière une végétation dense.

- Délimitation des parcelles par haies vives d'essences locales et plantation des aires de stationnement par des arbres de moyennes ou de hautes tiges.

3. Assurer l'intégration des bâtiments industriels dans le paysage

- Réglementer les volumes et les hauteurs de bâtiments ;
- Réglementer les façades (matériaux, couleurs, lignes de composition), y compris la 5^e façade du bâtiment (la toiture) en prenant en compte sa perception depuis le lointain.

C - FAVORISER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS SCOLAIRES EN CREANT UNE LIAISON DIRECTE ENTRE L'ECOLE ET LA PLACE

La municipalité souhaite inscrire au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable la création d'une liaison piétonne, en cœur d'îlot, permettant ainsi d'instaurer des modes de déplacements doux dans le centre communal.

Aujourd'hui, les deux écoles présentes se situent le long de la rue Léon Ternisien, voie relativement fréquentée du fait de la présence de commerces et services de proximité : la mairie, l'église, la poste et la pharmacie. Les flux véhiculaires y sont donc conséquents, à l'échelle communale.

- **Favoriser les déplacements** effectués par les écoliers : soit pour se rendre à l'école ou soit pour rejoindre la plate-forme sportive depuis l'école, notamment lors des cours de sport ;
- **Sécuriser la sortie des écoles** en accueillant les transports scolaires non plus en double voie le long de la rue Léon Ternisien mais sur la place centrale. Les bus pourront alors stationner sans causer de gênes pour la circulation et la sécurité des enfants en sera alors optimisée.

➤ **INCIDENCES DU P.A.D.D.**

Le PADD n'est pas opposable au permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui)

Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre strictement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a désormais pour fonction exclusive de **présenter le projet communal** pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique originellement périlleux, le PADD a une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie
- Il est la « clef de voûte » du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

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. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

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.