



L'ESSENTIEL DU PLUiH

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES DIFFÉRENTS TYPES D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils importants du PLUiH, mais leurs contenus et leurs effets concrets peuvent parfois sembler abstraits pour les propriétaires et les porteurs de projet. Ce guide a été conçu pour expliquer simplement ce que sont les OAP sectorielles, leur rôle dans l'organisation du développement territorial, et ce qu'elles impliquent – ou n'impliquent pas – pour les terrains qu'elles concernent.

Il s'agit d'un outil permettant de la traduction réglementaire du PLUiH. Une OAP vient zoomer sur des thématiques ou des secteurs.

Deux grands types d'OAP existent :

- **L'OAP thématique** : elle concerne l'ensemble du territoire sur une thématique donnée comme le patrimoine ou habitat. Elle permet de définir des principes généraux qui seront déclinés dans les OAP sectorielles et dans le règlement écrit du PLUiH.
- **L'OAP sectorielle, qui fait l'objet de ce guide** : elle concerne un secteur précis, souvent à l'échelle d'un quartier et permet d'affirmer des orientations et principes d'aménagement.

CONCRÈTEMENT, C'EST QUOI UNE OAP SECTORIELLE ?



Les OAP sectorielles exposent les principes pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble.

Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles. Une OAP définit des principes d'aménagement, précise le nombre et le type de constructions attendus, les densités bâties à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver, etc. Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les OAP applicables au secteur.

Excepté en zone UO où seul son propre règlement s'applique, l'ensemble des autres OAP sectorielles doivent répondre aux principes de l'OAP et du règlement général du PLUiH.

LA NOTION DE COMPATIBILITÉ

Dans le cadre du PLUiH, "compatible" signifie que le projet doit suivre une ligne directrice qui encadre et oriente le développement du secteur.

Autrement dit :

- un projet qui respecte l'esprit et les objectifs de l'OAP ;

- il n'en compromet pas la réalisation ;
- il s'inscrit dans les grandes intentions (organisation du secteur, accès, formes urbaines, présence d'espaces publics, gestion des eaux pluviales, etc.).



PROPRIÉTAIRE OU RIVERAIN, QUELS IMPACTS ?

SI VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN SITE CONCERNÉ PAR UNE OAP SECTORIELLE



- Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez, sans risque d'expropriation
- Vous pouvez construire ou aménager dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP
- Ces principes vous aideront à optimiser l'organisation de votre parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site.



- Vous ne pouvez construire ou aménager votre parcelle sur la base d'un projet qui ne respecte pas les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

SI VOUS ÊTES RIVERAINS D'UN SITE CONCERNÉ PAR UNE OAP SECTORIELLE



- L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre à respecter si ce site devait être construit. L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la préservation de murs anciens, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons.

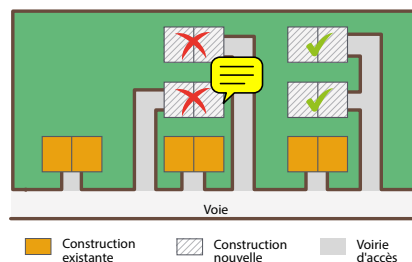


SE PROJETER DANS UN PROJET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT BÂTI

Dans une démarche de densification des espaces déjà urbanisés, l'insertion des nouvelles constructions constitue un enjeu majeur du PLUih.

Pour accompagner cette densification raisonnée, les OAP sectorielles fournissent un cadre structurant. Elles permettent d'intégrer harmonieusement de nouveaux projets dans les tissus existants, travailler leurs orientations, imaginer des accès optimisés ou encore éviter au mieux les vis-à-vis entraînés.

Le style architectural, l'insertion dans le paysage, les matériaux utilisés sont également des détails à penser pour s'intégrer au mieux dans un quartier existant.



Dans le cas de projet réalisé en « second rideau », c'est-à-dire à l'arrière d'une construction existante, les accès doivent être optimisés et mutualisés, pour des raisons paysagères et de sécurité.

L'objectif est à la fois d'éviter une densification non maîtrisée des espaces urbanisés et d'éviter la multiplication des accès sur une voie principale entraînant des conditions d'insécurité.



UN AUTRE MOYEN DE DENSIFIER : LA DÉMARCHE BIMBY « CONSTRUIRE DANS MON JARDIN »

Cette démarche consiste à favoriser la création de nouveaux logements dans son propre jardin, notamment dans les centres-bourgs, grâce à la division parcellaire. Elle permet d'accueillir de nouveaux habitants sans étendre l'urbanisation, en privilégiant une densification raisonnée et adaptée à chaque contexte.

Cette approche contribue à renouveler certains quartiers, à optimiser l'usage du foncier existant et à préserver les terres agricoles de l'étalement urbain. Elle offre également, pour les habitants, la possibilité de mettre à disposition de nouveaux terrains constructibles situés à proximité des services, équipements et centralités, renforçant ainsi l'attractivité et la vitalité des communes.

Si vous souhaitez plus d'informations sur le



sujet, votre mairie est là pour vous conseiller le plus tôt possible dans votre réflexion, n'hésitez pas à la contacter pour avoir des conseils en amont de votre projet.

📄 https://www.dinan-agglomeration.fr/wp-content/uploads/2025/01/GuideLanvallay_VF_40pages.pdf

FOCUS

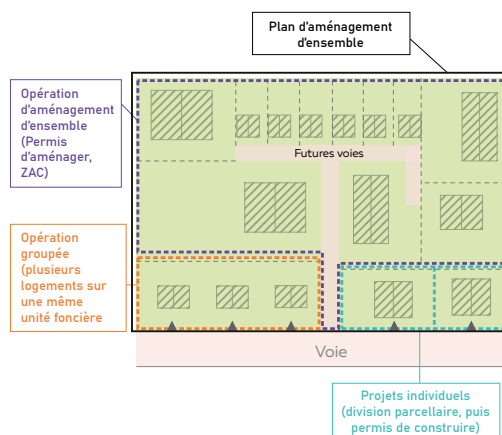
L'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE QU'EST-CE QUE C'EST ?

Être concerné par une OAP ou vouloir réaliser une opération en BIMBY, implique une réflexion d'ensemble. Bien souvent le terme d'« opération d'aménagement d'ensemble » est utilisé. Cela signifie que :

- La réflexion doit être globale
- La mise en place des réseaux et/ou des accès doit être réalisée en commun
- Le projet doit être dessiné à l'échelle d'un secteur
- L'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence d'ensemble

A contrario, le projet doit éviter les opérations dites « au coup par coup » dans un objectif d'optimisation des espaces, des aménagements, des temporalités de chantiers différenciées, etc.

Certaines OAP ne nécessitent pas de réaliser l'opération en seule fois. Cependant un plan d'aménagement d'ensemble doit être validé par Dinan Agglomération et la Commune afin de justifier de la faisabilité globale de l'OAP.



► **POUR + D'INFORMATIONS**
www.dinan-agglomeration.fr