

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Département des Côtes d'Armor
Commune de LANDEHEN*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pièce 4

Code affaire : 22-0307

Resp. étude : ALN



1. CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

2. PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle. A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, les OAP ne valent pas obligation de projet. Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

3. LES SECTEURS ET THÉMATIQUES CONCERNÉS DANS LES OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- Des OAP « thématiques », qui portent sur l'ensemble du territoire communal ;
- Des OAP « sectorielles », qui portent sur l'agglomération.

LES OAP « THEMATIQUES » :

Les OAP « thématiques » ont une portée pédagogique, et non réglementaire. A ce titre, elles présentent un certain nombre de recommandations.

LES OAP « SECTORIELLES » :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon plusieurs axes :

- Programmation : vocation, objectif de densité, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...
- Mobilités et déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- Paysage et environnement : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels, patrimoine...), vues à mettre en valeur ou à préserver...

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

13 sites à vocation principale d'habitat et 1 secteur à vocation d'équipement. Ces secteurs sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

Liste des OAP :

- Secteur « **Péminier** » (vocation habitat),
- Secteur « **Rue de Mauny** » (vocation habitat),
- Secteur « **Saint Glen** » (vocation habitat),
- Secteur « **gisement n°7** » (vocation habitat),
- Secteur « **gisement n°17** » (vocation habitat),
- Secteur « **gisement n°23** » (vocation habitat),
- Secteur « **gisement n°25** » (vocation habitat),
- Secteur « **gisement n°30** » (vocation habitat),
- Secteur « **gisement n°32** » (vocation habitat),
- Secteur « **gisement n°60** » (vocation habitat),
- Secteur « **gisement n°67** » (vocation habitat),
- Secteur « **gisement n°68** » (vocation habitat),
- Secteur « **gisement n°77** » (vocation habitat),
- Secteur « **Extension école** » (vocation équipement),

Sur le plan de la programmation, les opérations envisagées à travers les OAP sectorielles « habitat » font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps**, que les sites se trouvent au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP peuvent aussi se voir imposer des modalités de mise en oeuvre qui sont précisées dans chaque OAP :

- Obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase,
- Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.

Dispositions communes à tous les secteurs d'OAP :

Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des futurs secteurs d'aménagement. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...

Aussi, au sein de chaque secteur d'aménagement couvert par une OAP, à minima la moitié des surfaces dédiées au stationnement devront disposer d'un traitement perméable du sol.

Un échéancier de programmation est mis en oeuvre sur chacune des OAP sectorielles. Il définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de «court terme» correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de «moyen - long terme» correspond à une période de 5 années (2031-2035). Ce pas de temps permet de s'articuler avec la première échéance de la trajectoire de sobriété foncière

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

2 catégories ont été identifiées :

Court terme : possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;

Moyen - long terme : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Le tableau de synthèse suivant précise les objectifs de programmation des opérations (site par site).

		SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES
	Gisement n°7 "moyen"	0,15	26,7	4
	Gisement n°17 "moyen"	0,22	22,7	5
	Gisement n°23 "complexe"	0,40	25,0	10
	Gisement n°25 "simple"	0,14	28,6	4
	Gisement n°30 "complexe"	0,34	23,5	8
	Gisement n°32 "moyen"	0,14	14,3	2
	Gisement n°60 "simple"	0,15	20,0	3
Court terme (2025-2030 ans)	Gisement n°67 "complexe"	0,47	23,4	11
Moyen - long terme (2031-2035 ans)	Gisement n°68 "moyen"	0,14	21,4	3
	Gisement n°77 "moyen"	0,10	20,0	2
	TOTAL ENVELOPPE URBAINE	2,25	23,1	52
	Secteur 1 : Péminier	0,80	25,0	20
	Secteur 2 : Saint Glen	0,55	29,1	16
	Secteur 3 : Rue de Mauny	0,54	22,2	12
	TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	1,89	25,4	48

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES





Secteur de Péminier

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer (tracé et position des accès indicatifs)
-  Continuité douce à créer
-  Espace à privilégier pour l'implantation de logements collectifs
-  Frange paysagère végétale à créer ou à préserver
-  Bâtiment démoli ou à démolir
-  Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)

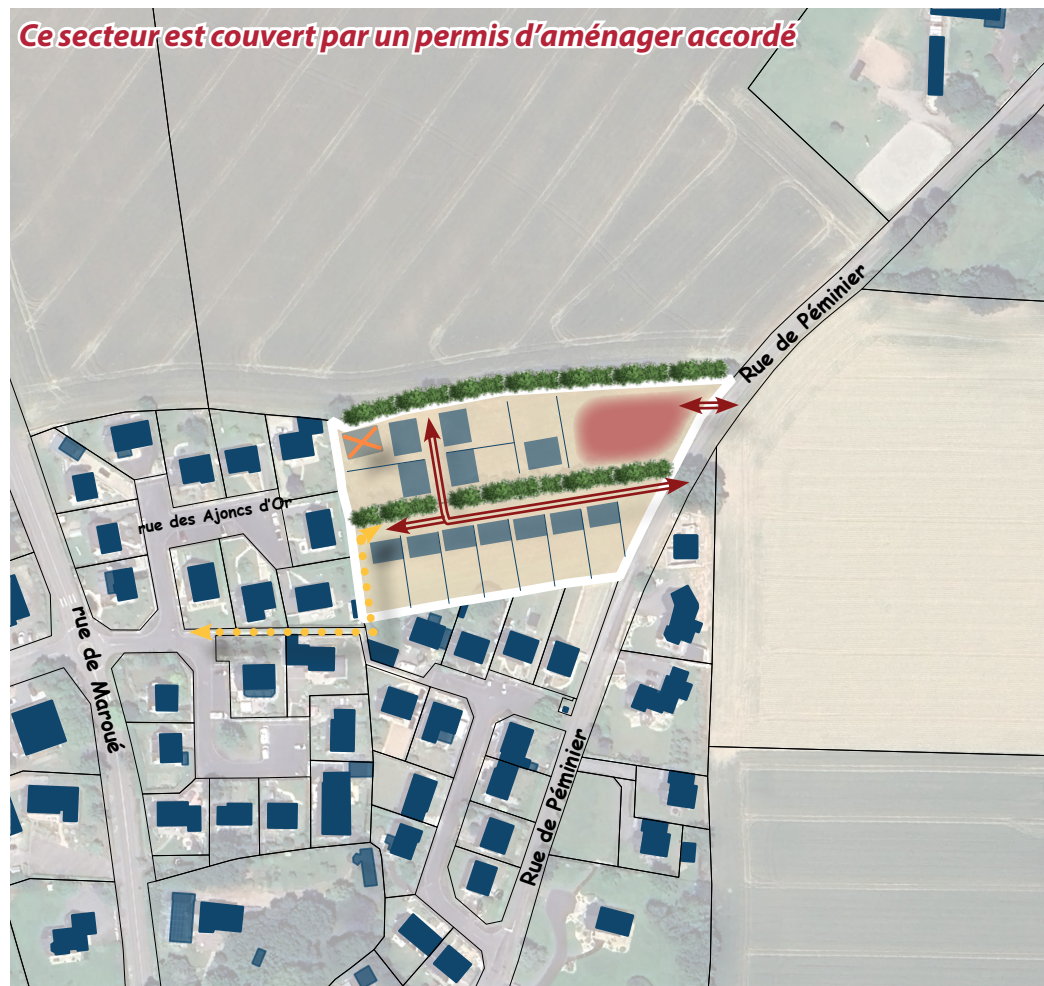
SURFACE

0.8ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Ce secteur est couvert par un permis d'aménager accordé



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **25 logements par hectare**, soit la création de **20 logements minimum sur le secteur**. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche. Le projet comportera à minima **8 logements en collectif ou semi-collectif** en entrée d'opération en y privilégiant des logements abordables. Les autres logements pourront être réalisés en lots libres. Pour les constructions localisées le long de la frange sud du secteur, il s'agira de rechercher un découpage des parcelles en lanières et que les constructions s'appuient sur une limite séparative afin d'optimiser le foncier disponible.

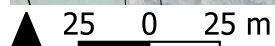
MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte automobile principale du secteur se fera depuis la rue de Péminier et permettra de desservir l'ensemble des lots à l'exception du collectif de logements sociaux qui disposera d'un autre accès direct via la rue de Péminier. Une voie piétonne sera aussi créée pour permettre de relier le futur quartier avec la rue des Ajoncs d'Or.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La haie arborée qui traverse la partie centrale du secteur devra être conservée. Des percées pour la création d'accès routiers ou piétons pourront cependant être réalisés.

Le linéaire végétal longeant la frange nord du site devra aussi être conservé afin de faire écran entre le futur quartier d'habitation et l'activité agricole. Une zone tampon non bâtie de 3 mètres depuis l'alignement végétal devra être respectée (à l'intérieur du périmètre de l'OAP).





Secteur rue de Mauny

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer (tracé et position des accès indicatifs)
-  Frange paysagère végétale à créer ou à préserver
-  Frange paysagère à aménager
-  Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)

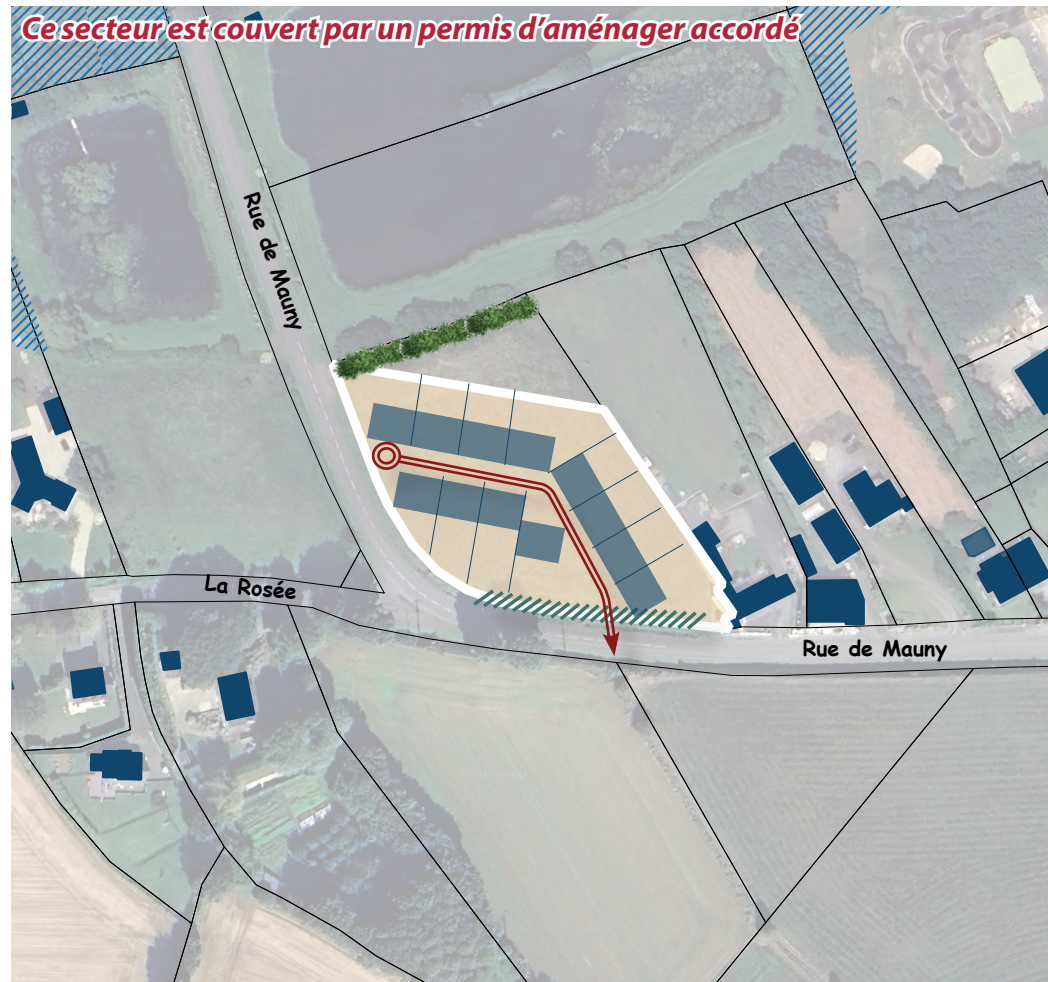
SURFACE

0.54ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Ce secteur est couvert par un permis d'aménager accordé



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **22 logements par hectare**, soit la création de **12 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche.

Il s'agira de privilégier l'implantation du bâti en mitoyenneté afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins, augmenter la surface de « jardin utile » et contribuer à la structuration de l'espace public.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière principale s'effectuera depuis la rue de Mauny et permettra de desservir l'ensemble des lots. Cette desserte permettra d'**assurer des circulations douces sécurisées**.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Conserver la haie au nord du secteur composée essentiellement de chênes ainsi que de noisetier et de sureau noir côté est. Pour **assurer sa pérennité**, une **zone non construite de 3 mètres** de rayon autour des troncs sera identifiée afin de préserver la totalité de l'emprise du houppier (cette zone non construite pourra s'agir en partie de fonds de jardin).

Une attention particulière sera apportée au traitement de la frange sud du secteur à travers une **harmonie** dans les retraits des constructions, dans la hauteur des constructions... afin d'assurer la visibilité et la sécurité pour les piétons et les véhicules le long de la rue de Mauny marquant l'entrée dans le bourg.

▲ 25 0 25 m



Secteur Saint Glen

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer (tracé et position des accès indicatifs)
-  Continuité douce à créer
-  Aménagement pour la sécurisation de la traversée de la RD46
-  Frange paysagère végétale à créer ou à préserver
-  Espace vert collectif à créer (position indicative)
-  Arbres à préserver
-  Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)

SURFACE

0.55ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **29 logements par hectare**, soit la création de **16 logements minimum sur le secteur**. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une ou plusieurs tranches.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière du secteur s'effectuera entre la RD46 et la rue de Saint-Glen, ou à défaut, seulement par la RD46. Cette desserte principale permettra d'assurer des **liaisons douces sécurisées**. Une **continuité piétonne sera créée afin de connecter la desserte principale et le futur espace vert avec la rue de Saint-Glen et le gisement n°67**.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Planter un linéaire végétal composé d'une **haie multistratée** (haie arborée, arbustive et basse) d'essences locales afin de créer une barrière naturelle entre futur espace urbain et espace rural.

Conserver les haies arbustives localisées sur les franges nord et ouest du secteur pour leur intérêt pour la nidification et l'alimentation de l'avifaune patrimoniale.

Il s'agira aussi de **préserver l'arbre ancien** présentant un intérêt écologique modéré à fort notamment dans la partie sud-est du secteur. Pour assurer cette protection, un espace non bâti de 3 mètres de rayon autour de son tronc sera respecté.

L'aménagement du secteur sera réfléchi dans l'intérêt bioclimatique des constructions en privilégiant des jardins exposés sud.

Créer **un espace vert qualitatif et accessible à tous en entrée d'opération**. Cet espace vert pourra profiter aux futurs logements de l'OAP «gisement n°67» à travers un travail d'aménagement et de sécurisation pour la traversée de la RD46.



Gisement n°7

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer (tracé et position des accès indicatifs)
-  Alignement d'arbres à préserver

SURFACE

0.15ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



25 0 25 m

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **27 logements par hectare**, soit la création de **4 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière principale s'effectuera depuis la rue de Maroué et permettra de desservir l'ensemble des lots. Cette desserte permettra d'**assurer des circulations douces sécurisées**. La desserte pourra s'appuyer au maximum sur le chemin déjà existant.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les arbres présents au pourtour du secteur devront être préservés autant que possible.



Gisement n°17

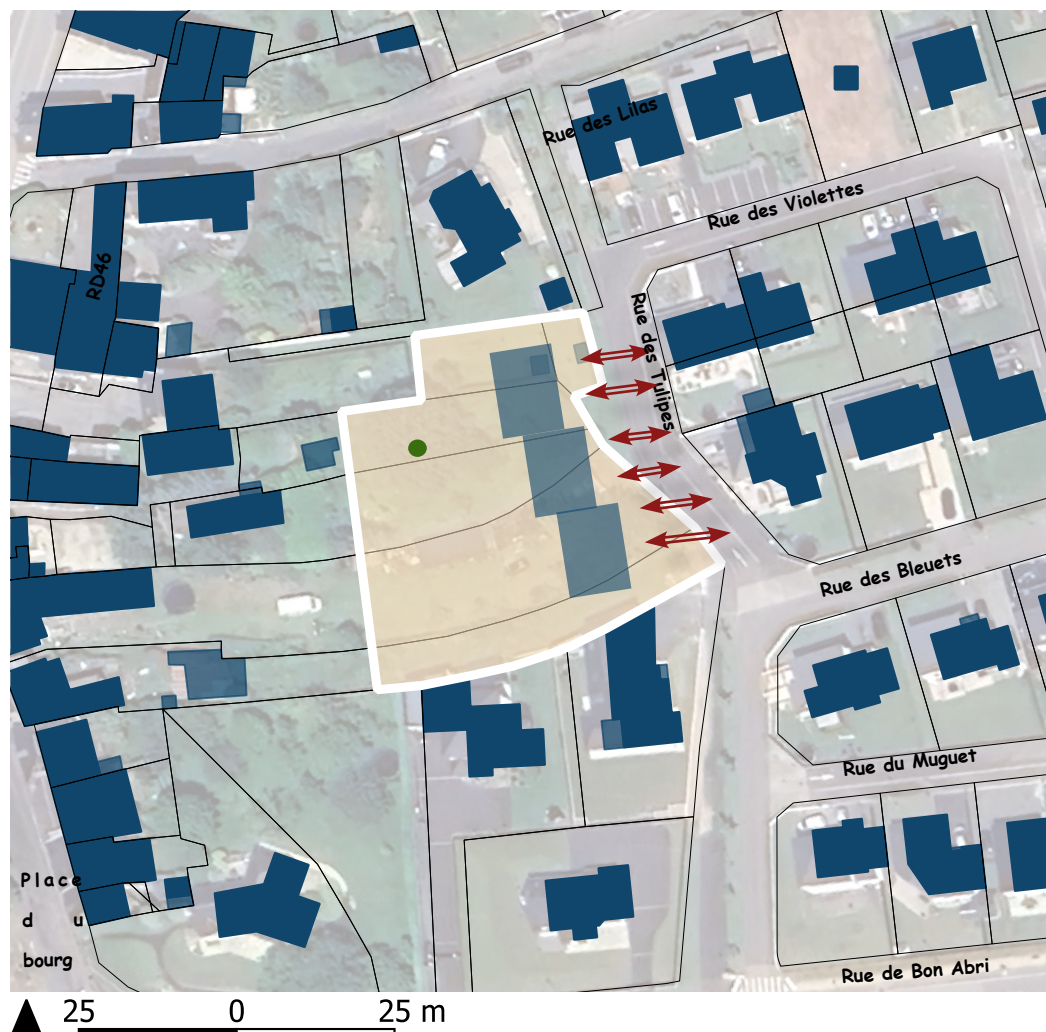
-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer (position et nombre d'accès indicatifs)
-  Arbre à préserver
-  Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)

SURFACE

0.22ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **23 logements par hectare**, soit la création de **5 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur pourra se faire **de manière progressive** à condition que toutes les dispositions de l'OAP soient respectées.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Afin d'optimiser le réseau viaire, l'ensemble des lots sera desservi depuis la rue des Tulipes. Un **chemin d'accès** pourra être créé afin de desservir l'arrière des constructions présentes en front de la place du bourg.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Présence d'un arbre remarquable sur le secteur qu'il s'agira de préserver pour son intérêt écologique et paysager. Pour **assurer sa pérennité**, une **zone non construite de 3 mètres** de rayon autour du tronc sera identifiée.

L'implantation des constructions devra se faire le long de la rue des Tulipes pour **assurer la cohérence urbaine** en participant à la **structuration de la rue** ainsi qu'à l'optimisation du foncier.

Il sera privilégié un **décalage des façades les unes par rapport aux autres** afin de générer plus facilement des **espaces d'intimité**.



Gisement n°23

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer (tracé et position des accès indicatifs)
-  Continuité douce à créer
-  Espace à privilégier pour l'implantation des jardins
-  Arbres à conserver
-  Frange paysagère végétale à créer ou à préserver
-  Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)

SURFACE

0.4ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **25 logements par hectare**, soit la création de **10 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une ou plusieurs tranches.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière se fera depuis la rue de Bon Abri pour desservir les nouvelles constructions avec une plaquette de retournement ou avec une sortie par la rue de Saint Glen ou tout autre rue pour les services publics et de secours. Les continuités piétonnes seront assurées entre la rue de Bon Abri, l'impasse du Temps Libre ainsi que la rue de Saint-Glen.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Préserver les arbres identifiés sur les franges est et sud-est du secteur qui présentent des cavités favorables à diverses espèces patrimoniales telles que les chiroptères et les coléoptères. Pour assurer cette protection, un espace non bâti de 3 mètres de rayon autour de leurs troncs sera respecté.

La haie en bordure sud-ouest présente un enjeu pour la nidification et l'alimentation de l'avifaune patrimoniale. En ce sens, il s'agira de **préserver cette haie** et de poursuivre le linéaire végétal sur toute la frange sud du secteur afin d'**assurer une transition visuelle qualitative** entre futur espace urbanisé et espace rural.

L'aménagement du secteur sera réfléchi dans l'intérêt bioclimatique des constructions en privilégiant des jardins exposés sud.





Gisement n°25

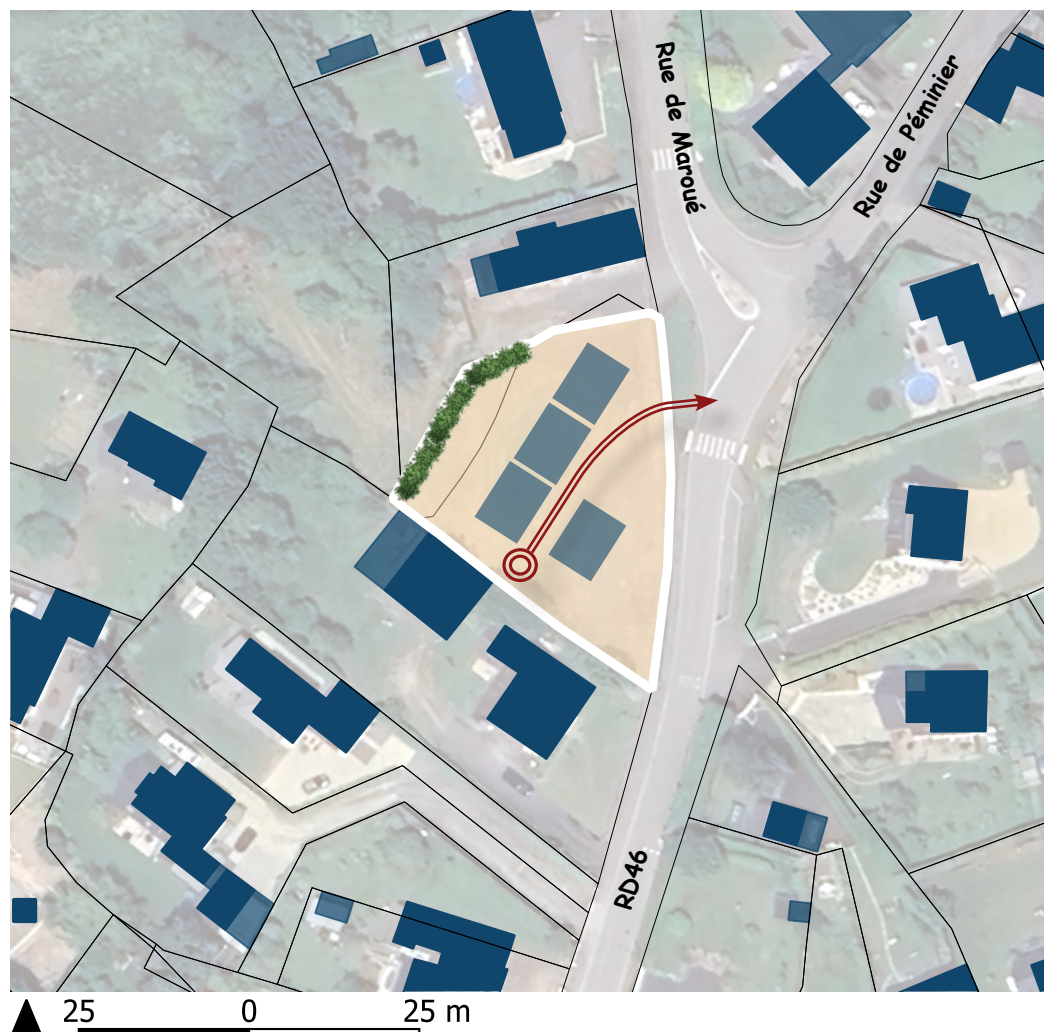
- Périmètre de l'OAP
- Desserte routière à créer (tracé et position des accès indicatifs)
- Frange paysagère végétale à créer ou à préserver
- Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)

SURFACE

0.14ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **29 logements par hectare**, soit la création de **4 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière se fera depuis la rue de Maroué / RD46 pour desservir les nouvelles constructions. Les continuités piétonnes seront assurées le long de cette desserte. Un ou plusieurs espaces de stationnements seront réalisés à l'entrée de l'opération.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un linéaire végétal pourra être planté sur la frange nord-ouest du secteur.



Gisement n°30

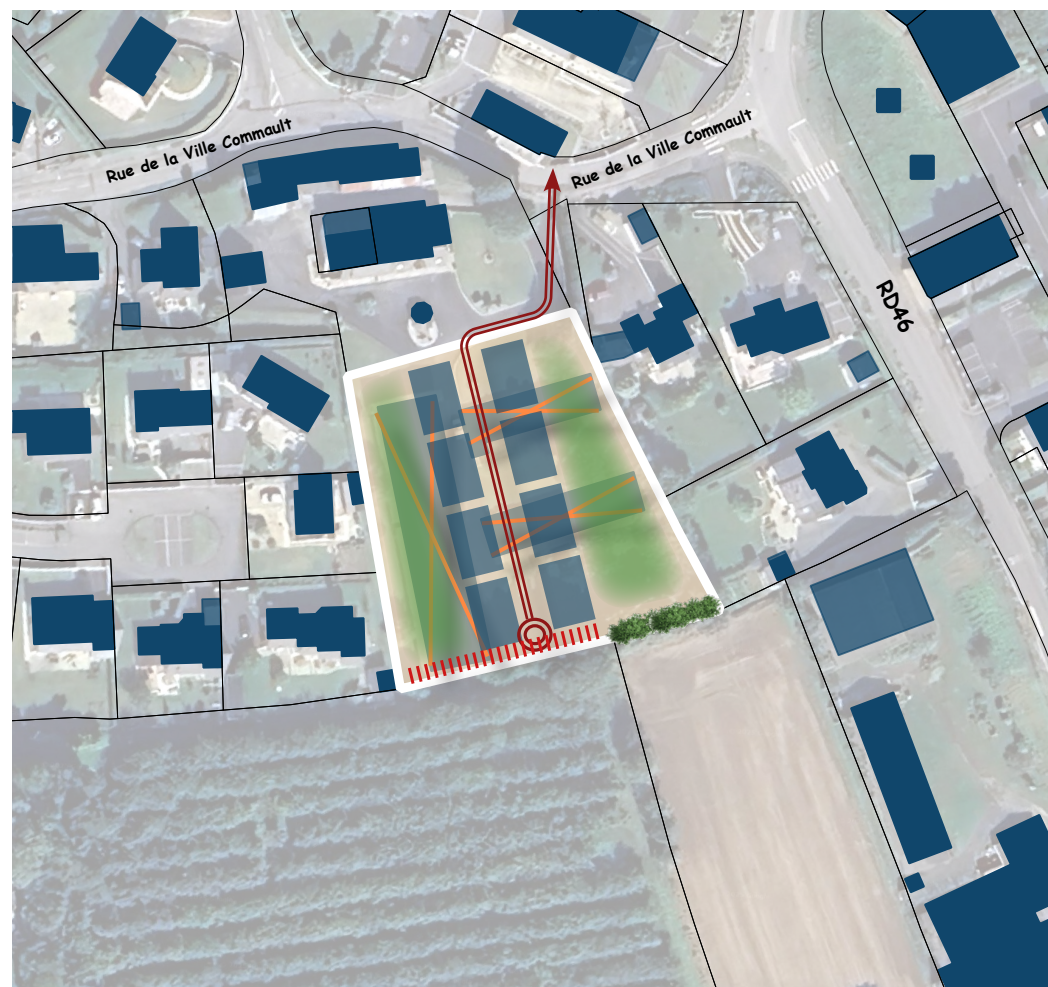
- Périmètre de l'OAP
- Desserte routière à créer (tracé indicatif)
- Espace à privilégier pour l'implantation des jardins
- Frange paysagère végétale à créer ou à préserver
- Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)
- Bâtiment démoli ou à démolir
- Bande non construite à respecter

SURFACE

0.34ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



▲ 25 0 25 m

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **23.5 logements par hectare**, soit la création de **8 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche. Pour la réalisation du projet, les bâtiments actuellement existants devront être démolis.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte du secteur sera assurée depuis la rue de la Ville Commault et permettra de desservir l'ensemble des logements. Cette desserte permettra d'assurer des déplacements doux sécurisés.

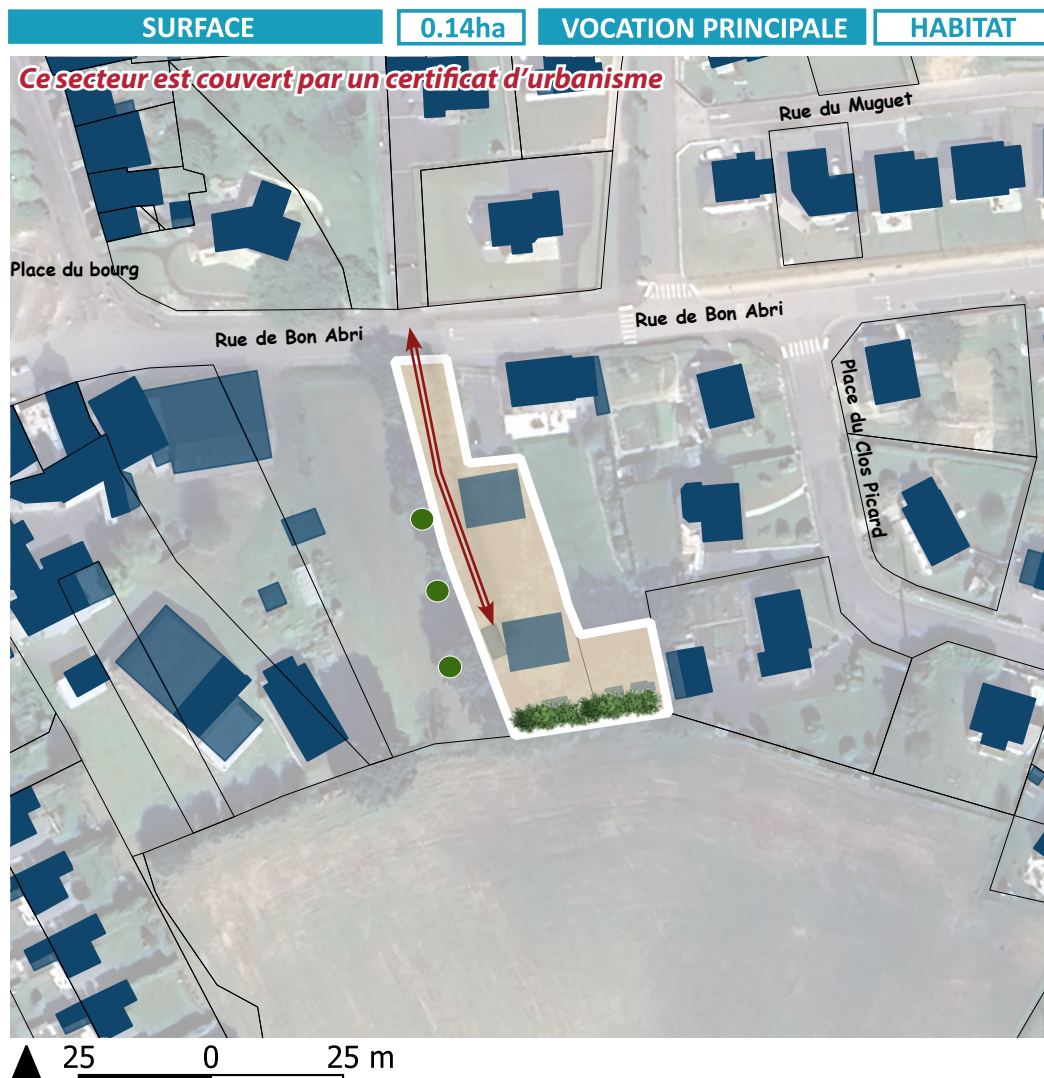
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'espace boisé aux abords de la frange sud du secteur devra être **préservé** : en ce sens, il conviendra de conserver **une bande non construite d'environ 3 mètres** entre les arbres et les futures constructions. Autant que possible, il sera recherché un découpage parcellaire en lanière afin d'**augmenter l'espace de jardin « utile »** et de privilégier une implantation des jardins le long des limites séparatives est et ouest pour gérer plus facilement la **problématique des ombres portées** vis-à-vis des constructions existantes. Planter un linéaire végétal composé d'une **haie multistrata** (haie arborée, arbustive et basse) d'essences locales afin de créer une barrière naturelle entre futur espace urbain et espace rural.



Gisement n°32

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer (tracé et position des accès indicatifs)
-  Frange paysagère végétale à créer ou à préserver
-  Arbre à préserver
-  Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **14 logements par hectare**, soit la création de **2 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière se fera depuis la rue de Bon Abri pour desservir les nouvelles constructions.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un linéaire végétal longeant la frange sud du site devra être planté afin de faire écran entre le futur quartier d'habitation et l'activité agricole.

Il s'agira de privilégier des jardins exposés au sud sur ce secteur.

Préserver les arbres identifiés sur la frange ouest du secteur (en extérieur du secteur) qui présentent des cavités favorables à diverses espèces patrimoniales telles que les chiroptères et les coléoptères. Pour assurer cette protection, un **espace non bâti de 3 mètres de rayon** autour de leurs troncs sera respecté. L'aménagement du secteur sera réfléchi dans l'intérêt bioclimatique des constructions en privilégiant des jardins exposés sud.



Gisement n°60

■ Périmètre de l'OAP

↔ Desserte routière à créer (tracé et position des accès indicatifs)

■ Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)

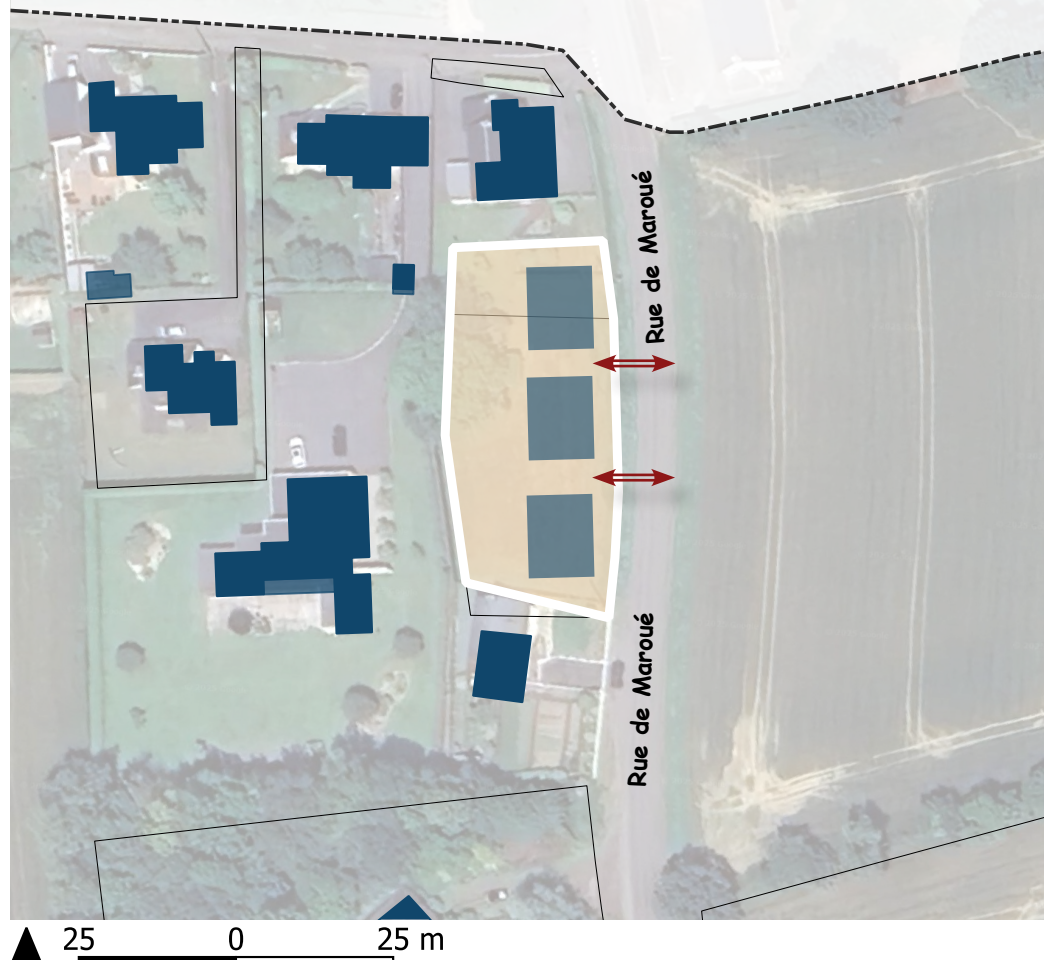
SURFACE

0.15ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Ce secteur est couvert par un certificat d'urbanisme



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **20 logements par hectare**, soit la création de **3 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Le ou les accès au secteur se feront depuis la rue de Maroué et permettront de desservir l'ensemble des lots (2 accès maximum seront réalisés).



Gisement n°67

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer (tracé et position des accès indicatifs)
-  Continuité douce à créer
-  Aménagement pour la sécurisation de la traversée de la RD46
-  Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)
-  Frange paysagère végétale à créer ou à préserver
-  Bâtiment démoli ou à démolir

SURFACE

0.47ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **23 logements par hectare**, soit la création de **11 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une ou plusieurs tranches. Il s'agira sur ce secteur de réaliser **une majorité de petits logements de type T1, T2 et T3** afin de répondre aux besoins des personnes seules, des jeunes travailleurs. Pour la réalisation de ce projet, les bâtiments actuellement existants devront être démolis.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte du secteur se fera depuis la RD46 (2 accès maximum sur la RD46). Cette desserte principale permettra de desservir l'ensemble des lots du secteur et d'assurer des déplacements doux sécurisés.

Un travail d'aménagement et de sécurisation pour la traversée de la RD46 en entrée de ville sera étudié afin de connecter le secteur avec l'espace vert collectif de l'OAP du secteur de Saint-Glen.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une attention sera demandée pour assurer des **transitions de qualité entre les espaces de stationnement et les espaces publics** (voiries, entrée de bâtiment...).

Il s'agira de planter un linéaire végétal composé d'une **haie multistrata** (haie arborée, arbustive et basse) d'essences locales afin de créer une barrière naturelle entre le futur espace urbain et l'espace rural ainsi qu'entre le futur quartier et la RD46.

▲ 25 0 25 m



Gisement n°68

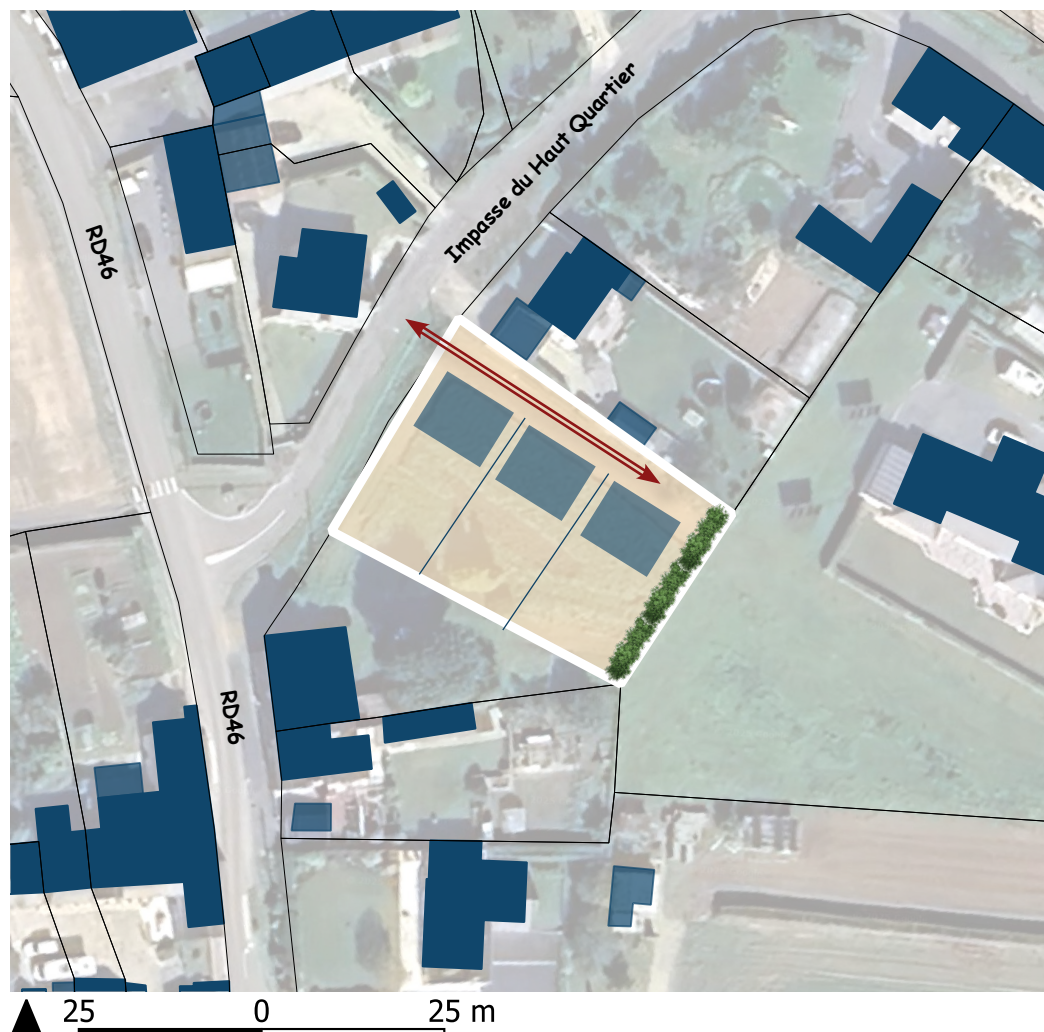
- Périmètre de l'OAP
- ↔ Desserte routière à créer
- Frange paysagère végétale à créer ou à préserver
- Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)

SURFACE

0.14ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **21 logements par hectare**, soit la création de **3 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur pourra se faire de **manière progressive** du moment que les principes de l'OAP sont respectés.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

L'accès au secteur se fera directement depuis l'impasse du Haut Quartier et la desserte créée permettra de desservir tous les lots.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une haie bocagère multistratée sera plantée sur l'arrière du secteur afin de faciliter la transition entre espace urbain et espace rural. L'aménagement du secteur sera réfléchi dans l'intérêt bioclimatique des constructions en privilégiant des jardins exposés sud.



Gisement n°77

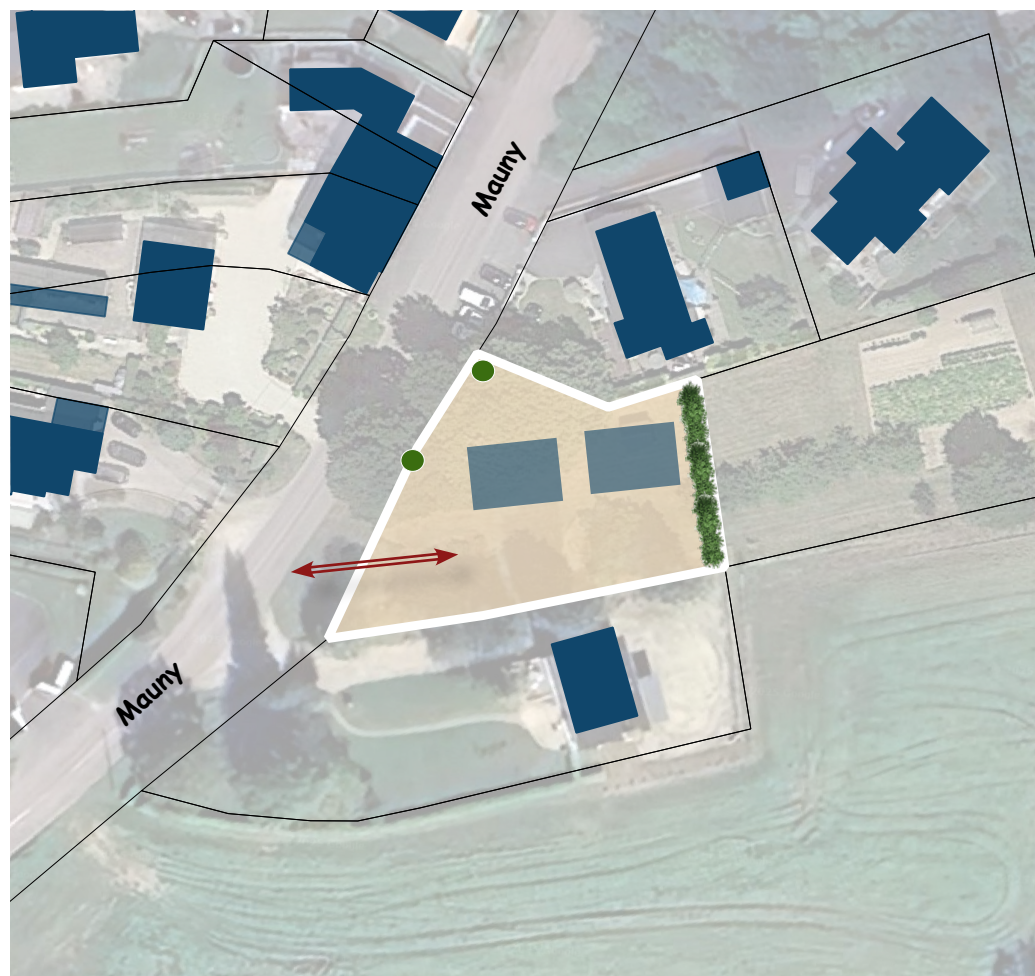
- Périmètre de l'OAP
- Desserte routière à créer (position indicative)
- Frange paysagère végétale à créer ou à préserver
- Arbre à préserver
- Exemple d'implantation de construction (à titre indicatif)

SURFACE

0.1ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de **20 logements par hectare**, soit la création de **2 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble en une seule tranche.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

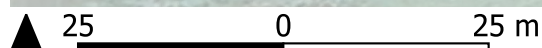
L'accès au secteur se fera directement depuis la rue longeant la frange ouest du secteur et la desserte créée permettra de desservir tous les lots.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une haie bocagère multistratée sera plantée sur l'arrière du secteur afin de faciliter la transition entre espace urbain et espace rural.

Il s'agira de **préserver les deux arbres (chênes)** présents sur la frange ouest du secteur.

L'aménagement du secteur sera réfléchi dans l'intérêt bioclimatique des constructions en privilégiant des jardins exposés sud.





Secteur extension école

■ Périmètre de l'OAP

↔ Desserte routière à créer

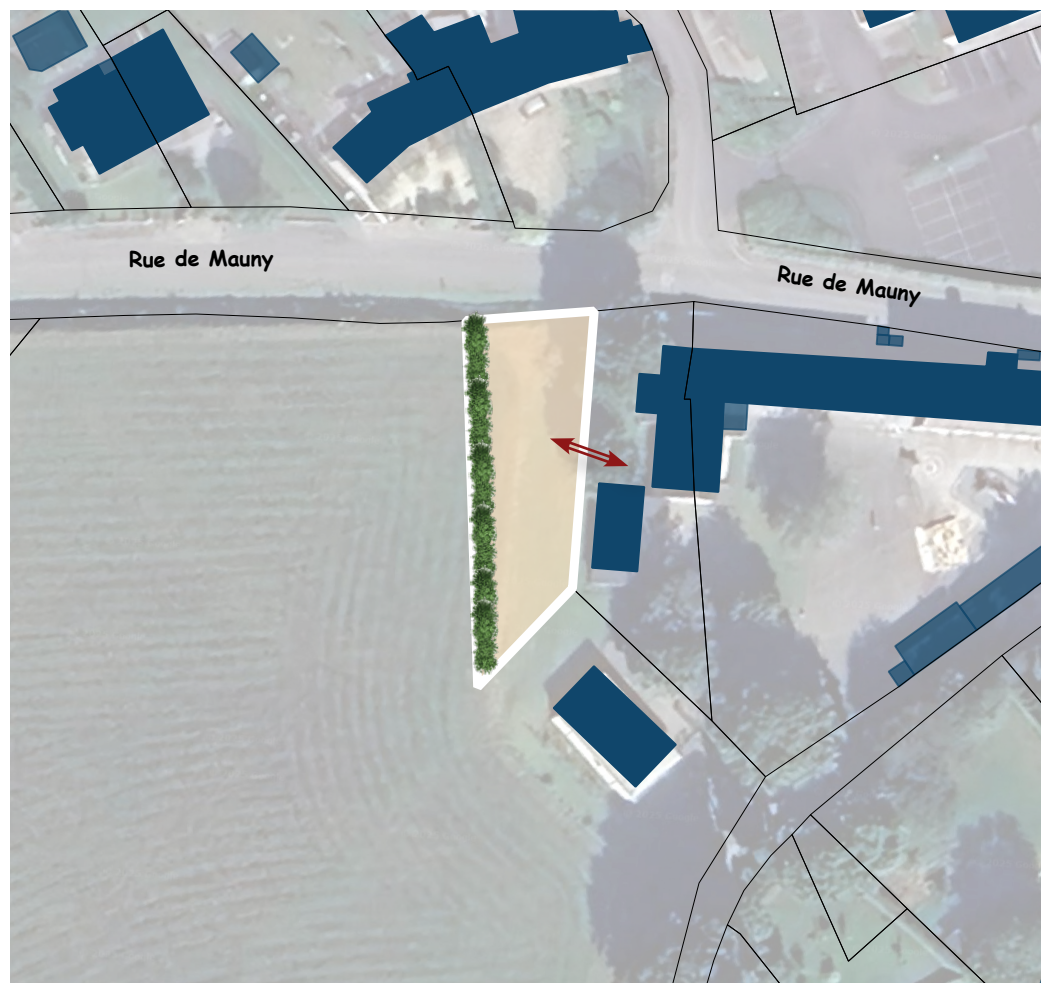
🌿 Frange paysagère végétale à créer ou à préserver

SURFACE

0.06ha

VOCATION PRINCIPALE

EQUIPEMENT



▲ 25 0 25 m

PROGRAMMATION :

La commune dispose d'une seule école. Il s'agit de l'**école privée Saint-Joseph**, localisée le long de la rue de Mauny, en cœur de bourg. Ce secteur permettra d'**anticiper l'augmentation de population et donc d'élèves inscrits** sur la commune sur les 10 prochaines années et de prévoir une réserve foncière pour les besoins de l'école.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

L'accès au secteur se fera directement par l'intérieur du site existant de l'école, ne nécessitant pas d'entrée ou de sortie sur la rue de Mauny.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Créer une transition visuelle douce entre la future zone d'équipement et l'espace rural, notamment à travers la plantation d'une haie multistratale et d'essences locales.

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les OAP thématiques :

- OAP habitat
- OAP continuités écologiques : trame verte
- OAP trame noire
- OAP risques naturels liés aux sols et aux sous-sols

L'OAP thématique « habitat » vise à définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie.

Les orientations reposent sur trois principes :

- ANTICIPER le futur, même s'il paraît lointain,
- OPTIMISER le foncier, en intégrant les enjeux d'intimité,
- INSERER les projets dans leur environnement.

Ces principes s'appliquent à trois configurations de projets :

- **Opération d'ensemble** : opération portant sur la totalité d'un secteur, afin d'en garantir la cohérence globale.
- **Recomposition parcellaire** : opération visant soit une division parcellaire (afin de permettre l'implantation de nouvelles constructions sur une partie du terrain), soit un regroupement parcellaire (lorsque plusieurs propriétaires s'accordent pour engager une opération globale sur leur foncier). Une opération peut relever conjointement de ces deux modes de recomposition (par exemple si plusieurs propriétaires choisissent de regrouper une partie de leurs arrières de jardin pour recomposer une ou plusieurs parcelles à bâtir).
- **Confortation d'un existant** : par réhabilitation d'un bâtiment existant, création d'une extension (latérale ou en surélévation), création d'une annexe, etc.

FORMES URBAINES ET DIMENSIONS DU PARCELLAIRE

Autant que possible, rechercher un découpage des parcelles en « lanières » qui augmentera l'espace de « jardin utile », facilitera la gestion des intimités, limitera les besoins en linéaire de voirie et réseaux, et favorisera éventuellement une optimisation ultérieure du foncier (cf. illustrations ci-après).

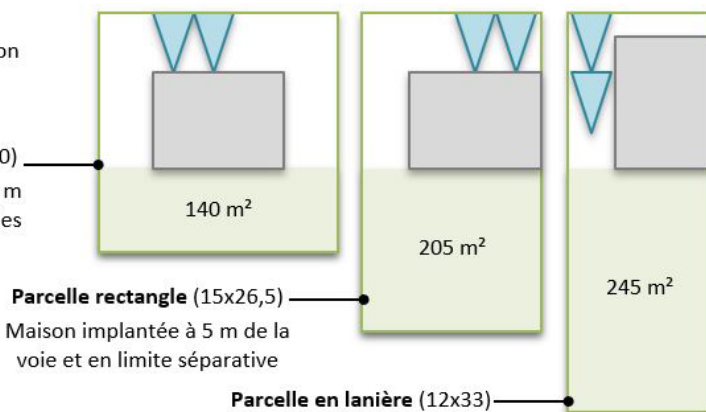
Illustration : impact de la forme du parcellaire et de l'implantation des constructions sur la taille du « jardin utile », pour une même surface de terrain

Données d'entrée :

terrain de 400 m², construction de 90 m² d'emprise au sol, 2 places de stationnement

Parcelle carrée (20x20)

Maison implantée à 5 m de la voie et à 4,5 m des limites séparatives



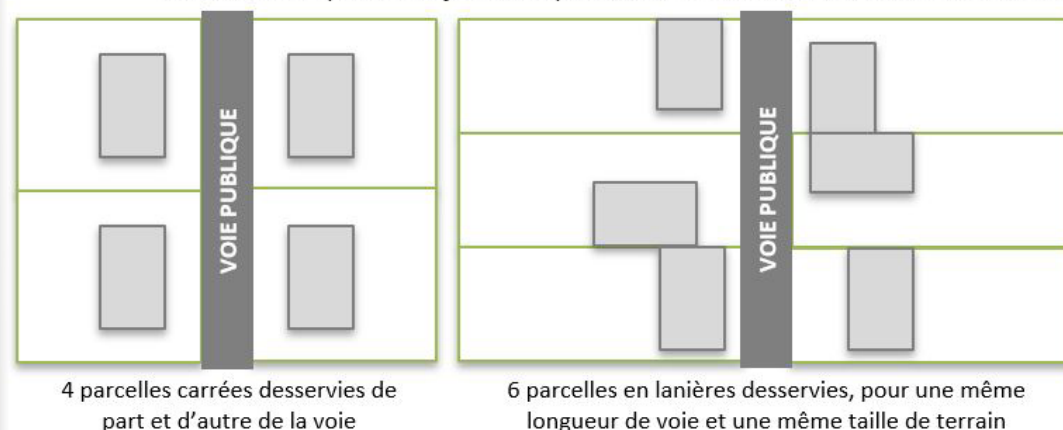
Parcelle rectangle (15x26,5)

Maison implantée à 5 m de la voie et en limite séparative

Parcelle en lanière (12x33)

Maison implantée à 2 m de la voie et en limite séparative

Illustration : impact de la forme du parcellaire sur le linéaire de voirie et réseaux



4 parcelles carrées desservies de part et d'autre de la voie

6 parcelles en lanières desservies, pour une même longueur de voie et une même taille de terrain

MAILLAGE DES CONTINUITES ET GESTION DES ACCES

De manière générale :

- Travailler un maillage des nouvelles voies ouvertes à la circulation :
 - Dans une logique interne au secteur de projet ;
 - En cohérence avec le réseau viaire existant (ou futur) aux abords du secteur de projet.
- Anticiper les possibilités d'établir de nouvelles continuités dans le temps, par le positionnement d'attente de voirie (à destination d'une circulation motorisées et/ou des modes actifs).
- Eviter les voies en impasse.
- Limiter le gabarit des voies nouvelles et travailler sur les usages.

En opération d'ensemble :

- Organiser le réseau viaire par une hiérarchisation des voies, afin de faciliter les flux et de rendre lisible l'espace public. Favoriser une ou deux voies structurantes à l'échelle d'une opération d'ensemble, sur laquelle viennent se greffer les autres voies (s'il en existe).
- Positionner les accès des nouvelles parcelles à bâtir sur les voies internes à l'opération (sauf exception liée à la configuration des lieux).
- Rechercher une logique « traversante » pour les opérations, a minima pour les modes actifs (piétons, vélos...), afin de relier les quartiers entre eux.

En recomposition parcellaire :

En cas de division « en drapeau », limiter la multiplication d'accès en recherchant une mutualisation de l'accès à l'espace public, d'autant plus en cas d'opération impliquant la création de plus de 1 logement. Cette approche permet à la fois de réduire les enjeux de sécurité et de limiter l'emprise foncière perdue en cas de création de plusieurs accès dissociés.

AMENAGEMENT QUALITATIF DU CADRE DE VIE

De manière générale :

- Préserver le végétal existant (haies, arbres et arbustes) et à l'inscrire dans la conception d'ensemble :
 - Dans le secteur de projet ;
 - Sur les franges (c'est-à-dire sur les espaces de transition entre zones construites et les axes routiers et la zone agricole), en transition avec d'autres espaces bâtis ou un espace public (rue, parc...), comme en transition avec les espaces agricoles ou naturels.
- Créer de véritables lisières urbaines favorables à la biodiversité propices au développement des espèces messicoles et mellifères et des haies mufti-strates et mufti-espèces.
- Prendre en compte les ombres portées, que ce soit vis-à-vis des constructions et jardins existants aux abords immédiats d'un secteur de projet, ou pour les nouveaux projets.
- Valoriser les franges urbaines à travers des aménagements en faveur de la biodiversité ou de la gestion de l'eau.
- Intégrer les éléments patrimoniaux présents sur le secteur de projet :
 - Tenir compte du bâti existant, notamment lorsqu'il s'agit d'un bâti patrimonial ;
 - Chercher à valoriser le petit patrimoine à travers l'aménagement global et les choix d'implantation des constructions : préservation et mise en valeur des éléments de patrimoine.

- S'appuyer sur les composantes paysagères et patrimoniales du secteur de projet et de ses abords :
 - Valoriser les cônes de vues vers un paysage remarquable ou un élément marqueur du paysage depuis le secteur de projet (clocher, bâtiment patrimonial proche...),
 - Tenir compte de la topographie et de la silhouette urbaine (notamment en cas de projet en extension de l'enveloppe urbaine).
- S'appuyer sur les composantes urbaines du secteur de projet et de ses abords :
 - Réflexion des choix de volumétries des futures constructions (typologies, implantations, hauteurs...) au regard de la structure urbaine contiguë au secteur de projet (par exemple, s'aligner sur le recul sur rue de l'existant quand on plante une construction en premier rideau : marquer l'alignement soit par la partie principale du bâti, soit par une accroche d'une partie du bâti, soit par un élément de type garage ou carport, soit par le biais d'une clôture de dimensions et d'aspect en harmonie / cohérence visuelle avec l'existant).
 - Orientation des nouveaux faîtages en tenant compte de l'environnement bâti existant à proximité, sans porter atteinte à son homogénéité.
 - L'intégration de ces éléments dans la réflexion ne signifie pas un prolongement des modes d'implantation existants mais une approche en termes de « couture urbaine », signifiant que la transition doit être soignée.
- Travailler l'implantation des constructions et installations sur l'unité foncière :
 - Eviter d'enclaver une partie de l'unité foncière ou une unité foncière voisine par l'implantation des constructions.
 - Eviter l'implantation de la construction principale au milieu de la parcelle (qui limite la taille du jardin « utile » et la capacité à générer des espaces d'intimité pour les nouvelles constructions comme pour les constructions existantes sur les parcelles voisines), viser une implantation sur un côté ou un angle de la parcelle.
 - Rapprocher au maximum les annexes et installations connexes à l'habitation (piscine, abri de jardin, garage / carport...).
 - Privilégier l'implantation du bâti en mitoyenneté : profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins, augmenter la surface de « jardin utile », contribuer à la structuration de l'espace public, permettre une division parcellaire ultérieure de manière plus aisée...
- Être attentif à la génération d'espaces d'intimité, y compris dans un tissu urbain dense, que ce soit vis-à-vis des constructions déjà existantes ou vis-à-vis de futures constructions
 - Jouer sur le décalage des façades les unes par rapport aux autres, sur les arrières ou les côtés des constructions ;
 - Implanter les constructions en « L » les unes par rapport aux autres ;
 - Ne pas hésiter à rapprocher deux constructions, éventuellement en les accolant.
- Améliorer la qualité du bâti et des constructions :
 - Encourager une bonne isolation thermique/acoustique,
 - Limiter l'entrée du radon par le renforcement de l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (isoler par un vide sanitaire, mise en place de béton de faible perméabilité, traitement de soubassement par ventilation...)
 - Privilégier l'utilisation de matériaux sains, naturels et biosourcés.

En cas de confortation d'un existant :

- Dans le cas d'une extension de construction, celle-ci doit s'ajouter à la construction d'origine sans la dénaturer et doit la compléter et la moderniser sans la dévaloriser. A ce titre, le volume résultant doit être en harmonie avec le paysage de la rue.

OAP THEMATIQUE «CONTINUITES ECOLOGIQUES, TRAME VERTE»

L'OAP thématique « Continuités écologiques » a pour fonction de poser des recommandations visant le renforcement et la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.

Le volet « trame verte » et le volet « trame bleue » sont portés par le règlement (graphique et écrit) et ses dispositions prescriptives.

Le volet « trame verte » est complété par les éléments intégrés dans la présente OAP thématique, au titre du bocage.

PREAMBULE

Les objectifs sont les suivants :

- Freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines ;
- Eviter l'isolement des milieux naturels et maintenir la possibilité de connexions entre eux.

Le volet « trame verte » permet d'atteindre des objectifs écologiques (connexions entre les milieux, préservation des espèces remarquables et de la biodiversité ordinaire) et des objectifs sociaux et économiques (maintien des services rendus par la biodiversité, mise en valeur paysagère et culturelle des espaces qui la composent, par les interventions humaines qu'elle implique sur le territoire).

Toute construction ou aménagement qui porterait atteinte à des éléments de la trame verte ou au paysage doit faire l'objet d'une attention particulière pour limiter les impacts sur la fonctionnalité écologique du territoire et pour préserver le paysage

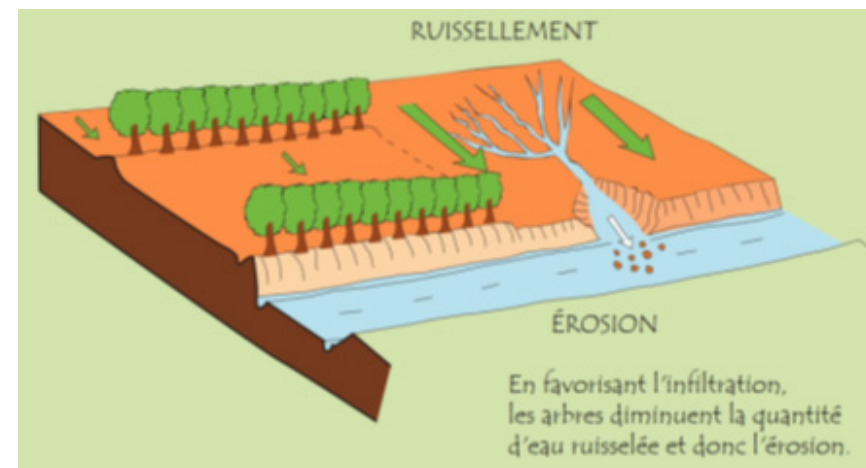
POURQUOI INVENTORIER LE BOCAGE ?

Les objectifs sont les suivants :

- Mieux connaître le maillage bocager sur le territoire ;
- Suivre son évolution : en permettant à la collectivité d'avoir un droit de regard sur les projets de suppression et assurer un maintien de la densité par des refus d'arasements ou des compensations adaptées.
- Permettre une équité de traitement entre propriétaires particuliers, agriculteurs, collectivités ou autre personne morale.

Le bocage présente différents rôles :

- Rôle hydraulique : le bocage permet de préserver la qualité de l'eau des rivières. En ralentissant et allongeant le chemin de l'eau, les éléments bocagers permettent de stocker et filtrer les éléments présents dans les eaux de ruissellement. Véritable barrière à l'érosion, les haies et talus permettent d'épurer les sols des éléments polluants
- Rôle agronomique : le bocage permet de stopper les écoulements de terre permettant ainsi le maintien de la couche superficielle la plus fertile des sols dans les parcelles agricoles. Il diminue également le pouvoir érosif de l'eau qui dégrade les sols (dégradation des semis, creusement de sillons).
- Rôle brise-vent : le bocage maintient une protection au vent pour les cultures et les troupeaux. Il limite l'assèchement des sols en créant des conditions microclimatiques favorables au rendement et à la production agricoles. Enfin, il permet de créer des zones d'ombre favorables aux animaux.
- Rôle paysager : le bocage est un élément structurant des paysages. En créant une barrière visuelle il permet une intégration des habitations et une limitation des nuisances entre les usages.
- Rôle pour la biodiversité : le bocage est un abri pour la biodiversité. Des éléments boisés connectés permettent de créer des habitats et des lieux de reproduction à la faune locale.
- Rôle économique : le bocage fournit du bois d'œuvre, bûche ou du bois énergie intéressant pour les filières bois locales.



Rôle hydraulique des haies et talus (Source : Caubel, Pointereau et al., 2000)



Synthèse des fonctionnalités de la haie (source : Label haie, fédération départementale des chasseurs des Côtes d'Armor).

MODALITES DE GESTION DU BOCAGE

Déroulement d'une déclaration préalable

La suppression d'une composante végétale protégée doit être un acte exceptionnel. Il devra donc être justifié clairement dans la déclaration préalable.

Les principes de la plantation

En cas de plantation compensatoire sur la commune, ces principes doivent être encouragés car ils permettent la bonne reprise ainsi que la pérennité de la haie dans le temps tout en préservant ses fonctionnalités dans le paysage :

- **Période de plantation** : Les replantations devront être effectuées dans la saison durant laquelle a été déposée la déclaration préalable ou a minima dans l'année qui suit. Elles devront être effectuées durant la phase de repos végétatif en hiver.
- **Localisation de la plantation** : En cas de compensation ou de plantation, le meilleur emplacement écologique devra être recherché pour au moins compenser la perte de la fonctionnalité de la haie arasée. **La restauration du bocage sera privilégiée entre les têtes des bassins versants et la densification du maillage bocager se fera en priorité en périphérie des réservoirs et corridors de biodiversité.**
- **Méthode de plantation** : une connexion avec de nouveaux linéaires ou avec des réservoirs de biodiversité (bosquets, boisements, zones humides...) sera recherchée. La formation de plusieurs strates sera à privilégier ou à moduler en fonction des effets recherchés.
- **Gestion du linéaire existant** : Pour préserver les linéaires bocagers et maintenir la fonctionnalité de celui-ci, une gestion adaptée de l'arbre devra être apportée et prendra en compte :
 - La structure de la haie à entretenir : strates arbustives, en cépée et strates arborescentes (haut-jets) ;
 - Le souhait d'avenir pour le linéaire : recépage de sujets pour obtenir des cépées, balivage pour sélectionner les arbres d'avenir etc. ;
 - La période d'entretien : en évitant les périodes sensibles pour la faune (mars à juillet) ;
 - Le matériel utilisé : entretien mécanique raisonné et en évitant l'entretien chimique

Les travaux aux abords des haies

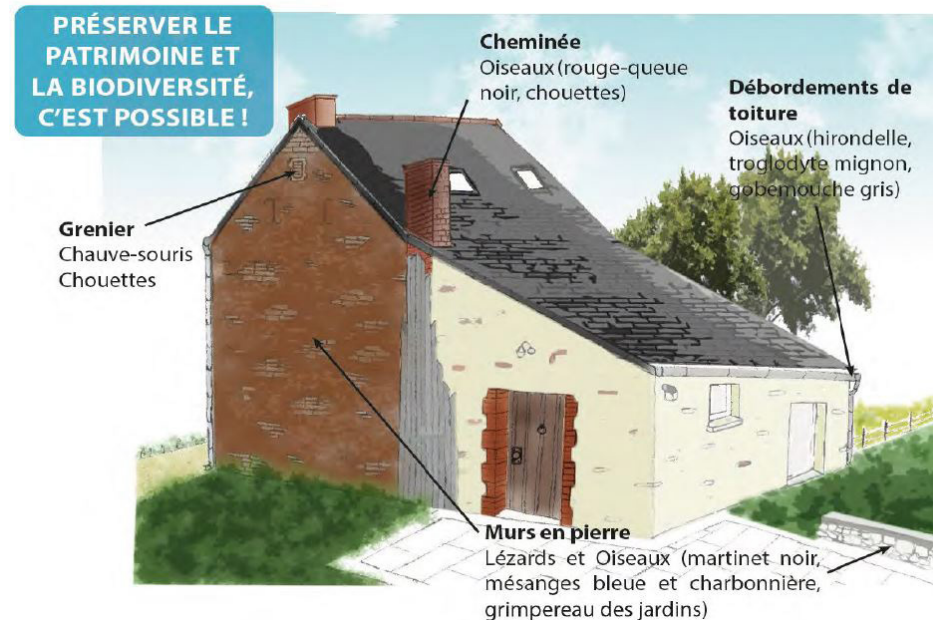
Lors de travaux de grande envergure, comme l'installation de la fibre ou la création de constructions, peuvent engendrer des dégâts sur les arbres ou nécessiter une taille des arbres de manière à faciliter ces travaux.

Une taille douce se limitant au strict entretien nécessaire sera à privilégier lors des grands travaux de voirie nécessitant la taille des arbres. Une vigilance devra être apportée durant des travaux pour s'assurer que ceux-ci soient le moins impactant pour les arbres assurant ainsi leur survie : passage d'engins lourds le plus éloigné possible des racines, élagage préalable au passage des engins respectueux du développement des arbres (préservation des 2/3 de la masse du houppier). Les abattages seront à limiter au maximum et ne seront envisagés que si aucune autre piste n'est envisageable, le but étant de conserver la densité bocagère actuelle du territoire.

PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITE PROTEGEE DANS LE BATI

Les espèces qui s'abritent et se reproduisent dans le bâti comme les oiseaux, les chauves-souris, quelques reptiles et insectes doivent être préservées et leur accueil peut être favorisé au sein des nouvelles constructions et des constructions existantes.

- Lors d'un changement de destination des bâtisses anciennes, les habitats d'espèces protégées doivent être pris en compte : les articles L.411-1 et suivants du Code de l'environnement, interdisent la destruction, l'altération ou la dégradation des habitats des espèces patrimoniales et protégées (ex : nid d'hirondelles, gîte chauves-souris etc).
- Sur les bâtiments contemporains qui offrent peu d'habitats à l'avifaune, il peut être mis en place des dispositifs de type toitures végétalisées couplées à des nichoirs, des corniches et des débords de toiture.



Développer et préserver les continuités
et réservoirs aquatiques

-  Zones humides effectives (SAGE)
-  Zones humides potentielles (SAGE)
-  Cours d'eau (DDTM22)

Préserver les grandes composantes de
la trame verte

-  Espaces boisés

 Réseau bocager

 Prairies

 Landes

Limitier l'impact des infrastructures
routières

 Réseau départemental

 Réseau communal

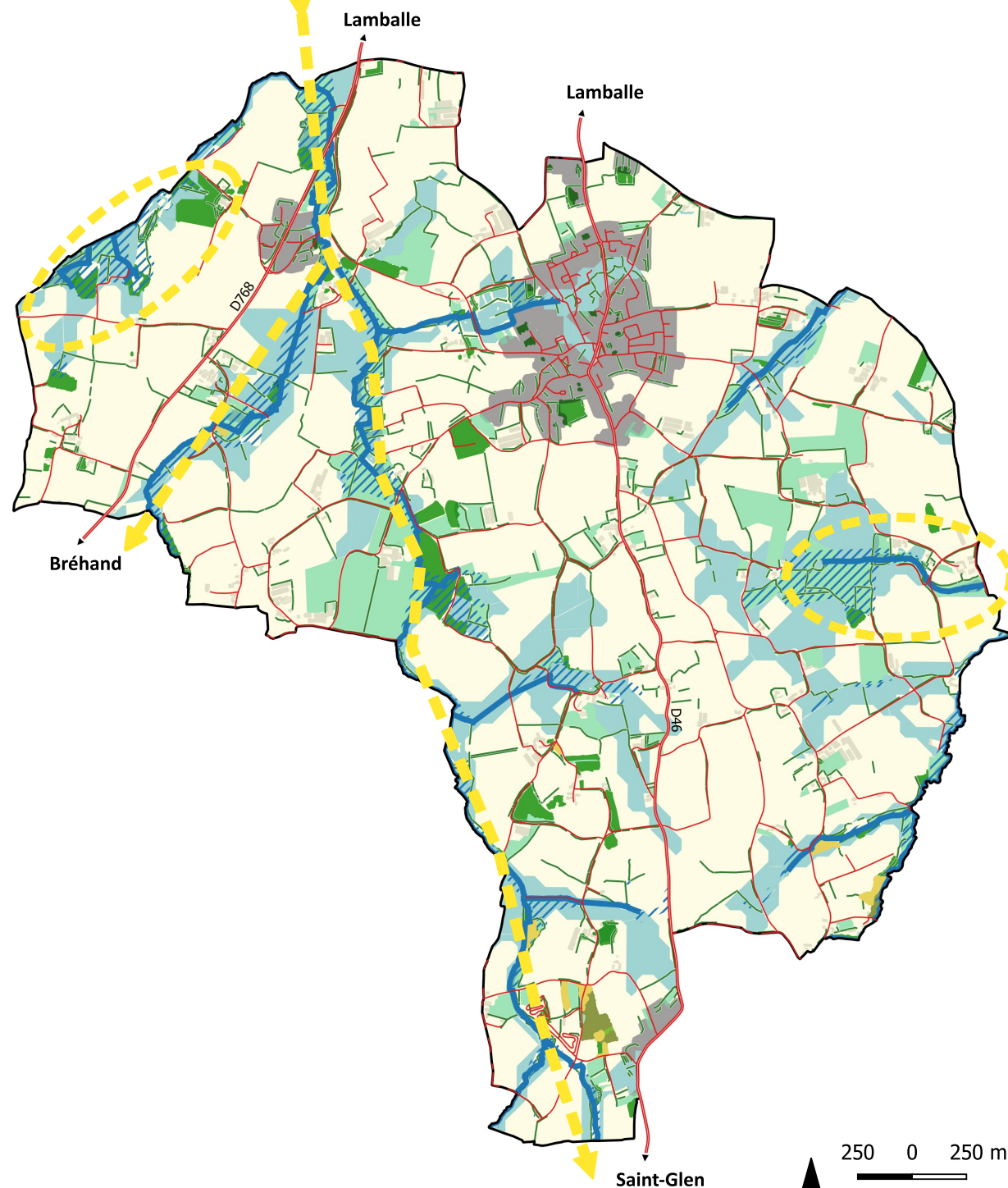
 Favoriser la nature en ville

 Renforcer la fonctionnalité écologique
des espaces agricoles

*(Restauration du bocage à privilégier entre les têtes
des bassins versants et en périphérie des principaux
réservoirs de biodiversité).*

 Continuités et réservoirs écologiques à préserver

TRAME VERTE ET BLEUE



250 0 250 m



Définition de la trame noire :

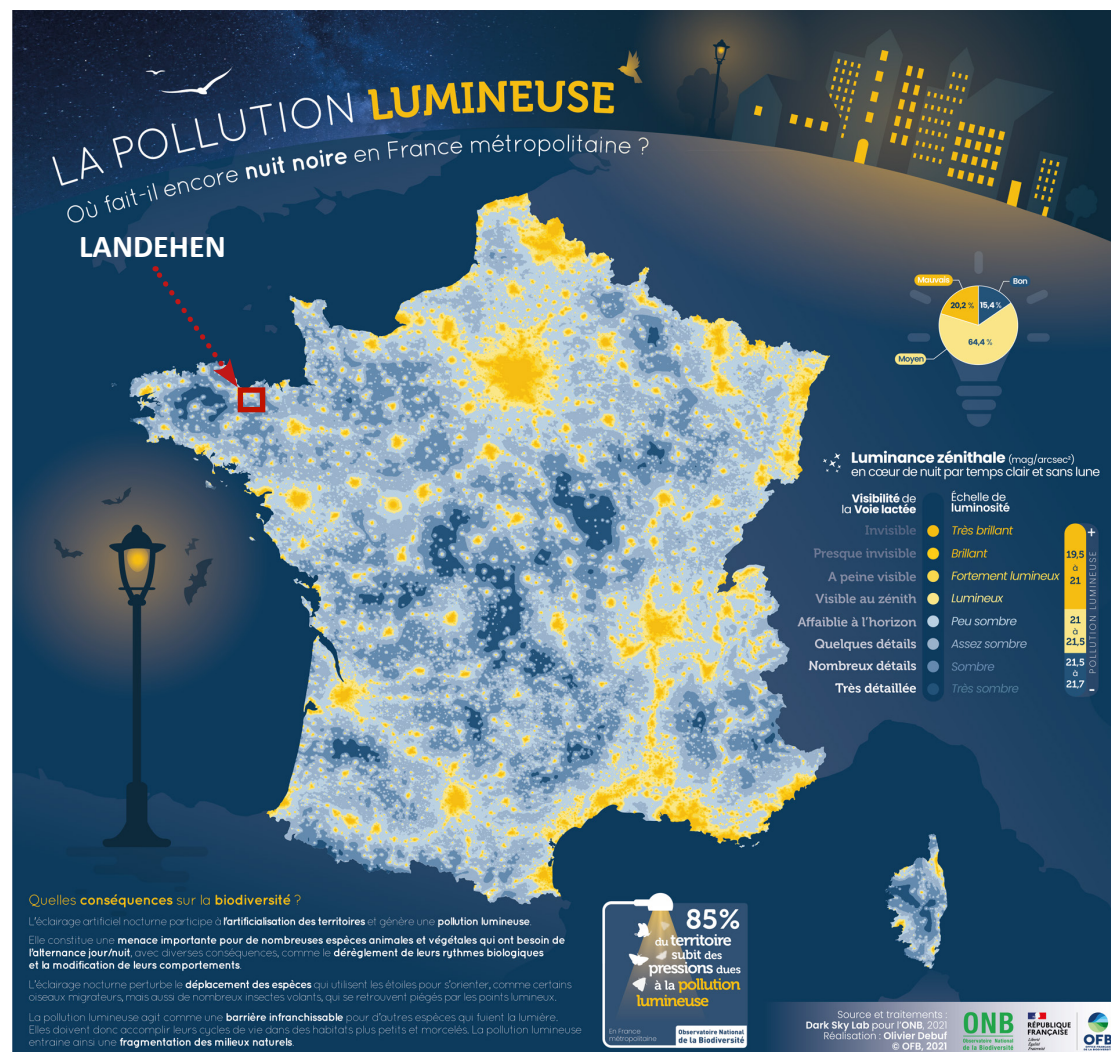
Afin de définir la Trame noire, l'Office Français de la Biodiversité expose les éléments suivants :

« La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d'autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat. La présence de lumière artificielle perturbe également le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux.

Pour lutter contre ces effets, la démarche de Trame noire a été mise en place avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes. » Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et [...] les mesures de gestion de l'éclairage artificiel. » (CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42).

LA TRAME NOIRE A L'ECHELLE COMMUNALE

Le territoire communal présente une pollution lumineuse relativement faible, à une échelle nationale, régionale et locale (cf. cartes ci-après). La pollution lumineuse se concentre logiquement sur le bourg.

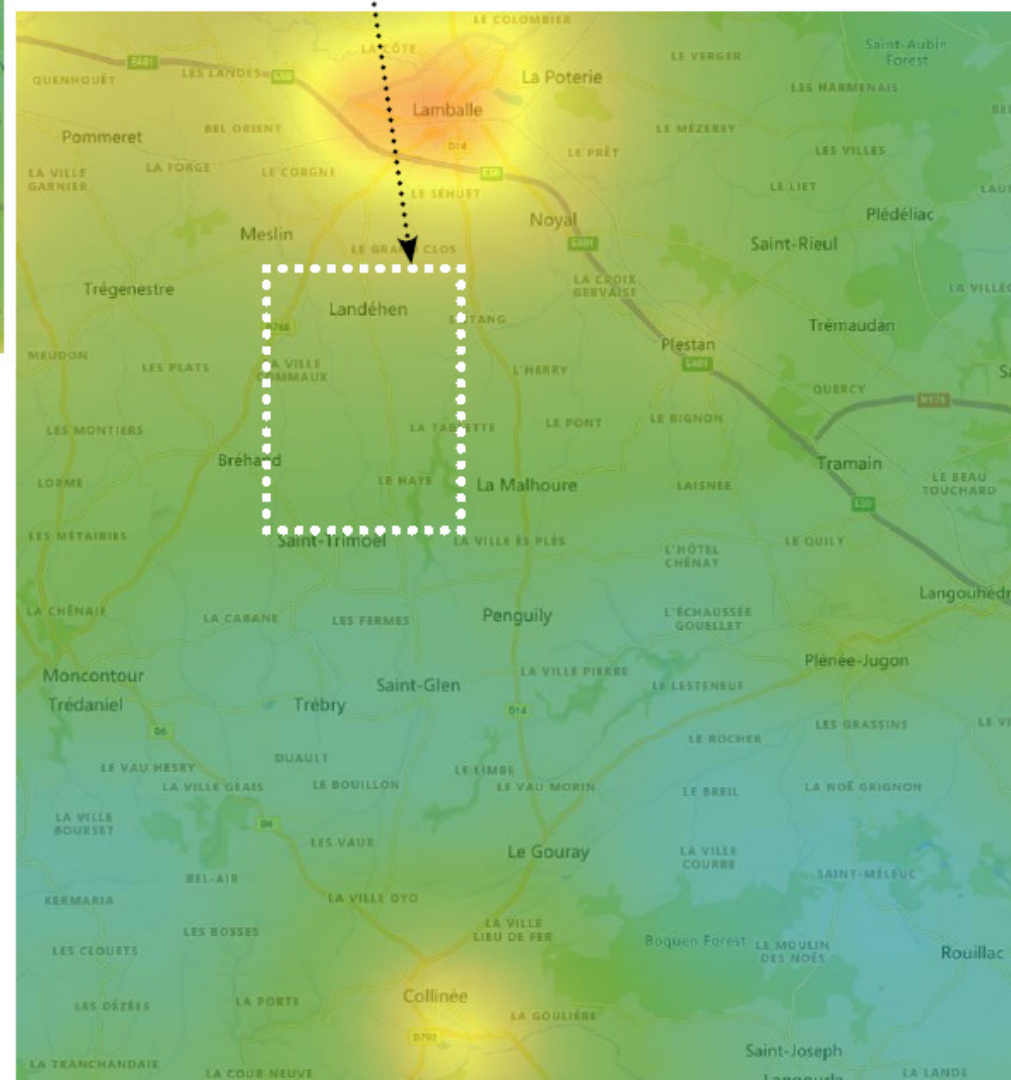


Source : Nouvelle carte de pollution lumineuse en France métropolitaine. Extrait du bilan de l'Observatoire national de la biodiversité, www.ofb.gouv.fr



Source : www.lightpollutionmap.info

LANDEHEN



Conservation et protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes

La prise en compte de la trame noire est effectuée par :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, marais, principaux boisements...) : sachant que ceux-ci ne sont actuellement pas soumis à une pollution lumineuse particulière, la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est quasi-inexistante ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
 - En campagne, l'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
 - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « préserver la fonctionnalité du bocage » de la précédente OAP thématique, participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

Gestion de l'éclairage artificiel

Dans le cadre de projets d'aménagement publics ou privés, on portera une attention particulière au niveau des solutions d'éclairage envisagées, notamment afin de mettre en œuvre des dispositifs et dispositions réduisant l'impact de la pollution lumineuse :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre en privilégiant des lampes émettant dans un spectre électromagnétique étroit avec des longueurs d'onde assez grandes (notamment éviter la lumière bleue). En effet, les courtes longueurs d'ondes (UV, violet, bleu) sont celles qui impactent le plus la faune et en particulier les chiroptères ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage en privilégiant des lampadaires positionnés horizontalement (éclairage vers le sol), ce qui limitera la dispersion de la lumière vers le ciel.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON

Qu'est ce que le radon et pourquoi s'en préoccuper ?

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches.

En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Le radon est classé par le Centre international de recherche sur le cancer comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987.

Où trouve-t-on du radon ?

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau. Le risque pour la santé résulte toutefois pour l'essentiel de sa présence dans l'air. La concentration en radon dans l'air est variable d'un lieu à l'autre. Elle se mesure en Bq/m³ (becquerel par mètre cube).

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement faible : le plus souvent inférieure à une dizaine de Bq/m³.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³.

Quelles sont les zones les plus concernées ?

Les zones les plus concernées correspondent aux formations géologiques naturellement les plus riches en uranium. Elles sont localisées sur les grands massifs granitiques (Massif armoricain, Massif central, Corse, Vosges, etc.) ainsi que sur certains grès et schistes noirs.

À partir de la connaissance de la géologie de la France, l'IRSN a établi une carte du potentiel radon des sols. Elle permet de déterminer les communes sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable.

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories.

Qu'en est-il sur Landéhen ?

Le territoire de Landéhen est concerné par la catégorie 1 (risque faible).

Cette catégorie regroupe les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques). 4 zones de faible étendue sont plus sensibles à ces phénomènes de retrait et gonflement des argiles (classé en exposition moyenne) pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti sont identifiées sur Landéhen :

- Autour de la station d'épuration et sur les lieux-dits « Le Havre » et « La Rosée »
- Le long de l'affluent du Gouessant sur les lieux-dits de « La Roche Richard » et « Fonteminy »
- Le long de la limite administrative Nord-Ouest à hauteur du lieu-dit « Ragadin »
- Au-dessus du lieu-dit « La Ville Tanet »

Qu'en conclure pour mon habitation ?

Le potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

Qu'en conclure pour mon habitation ?

Le fait que votre habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie faible à moyen ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations en radon importantes. Elle a toutefois nettement plus de risque d'en présenter que la même maison située dans une commune à potentiel radon de catégorie 3. Les concentrations peuvent par ailleurs atteindre des niveaux très élevés pour des caractéristiques architecturales ou des conditions de ventilation défavorables.

Compte-tenu du risque sur la santé associé au radon, il est dans ce cas important d'évaluer plus précisément l'exposition à laquelle vous êtes soumis.

Evaluer votre exposition nécessite de réaliser un dépistage de votre habitation. Ce dépistage consiste à mesurer les concentrations du radon à l'aide de détecteurs (dosimètres radon) qu'il est possible de placer soi-même. Pour que cette mesure soit représentative, elle doit être effectuée dans les pièces de vie principales, sur une durée de plusieurs semaines et de préférence sur la période hivernale (en savoir plus sur le protocole de mesure). Le coût d'acquisition et de développement de ces détecteurs s'élève à quelques dizaines d'euros

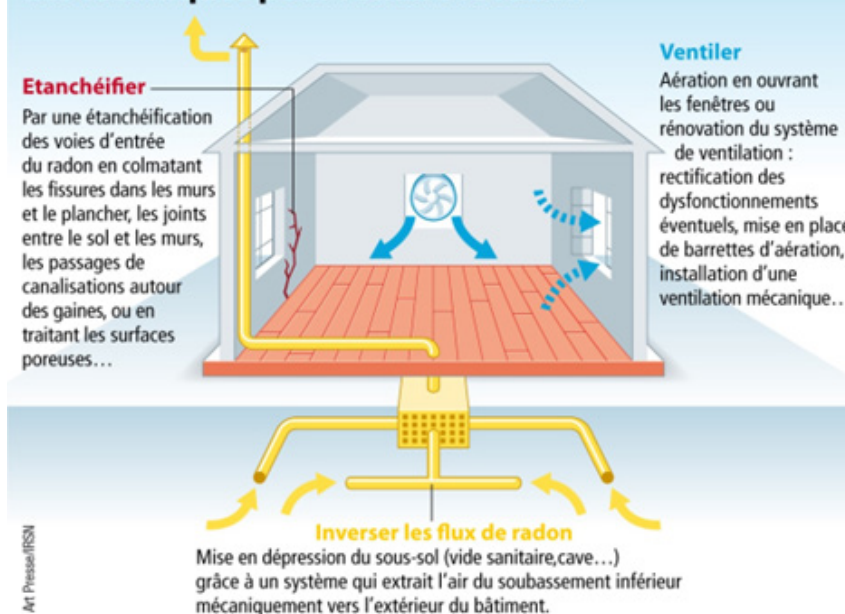
Quelles solutions pour réduire la concentration en radon ?

Quand la mesure conduit à mettre en évidence une concentration élevée de radon (supérieure à 300 Bq/m³), il est alors nécessaire de rechercher une solution pour la réduire et pour cela d'identifier les facteurs susceptibles de favoriser la présence du radon. Trois pistes sont en particulier à explorer pour cela :

- L'étanchéité entre le sol et l'habitation. Si elle est défectueuse, l'entrée du radon sera facilitée ;
- La ventilation du logement. Si elle n'assure pas un renouvellement suffisant de l'air et un balayage efficace de chacune des pièces, le radon pourra s'accumuler ;
- Le système de chauffage. S'il s'agit d'un dispositif de combustion (poêle à bois, cheminée) dépourvu d'entrée d'air frais, il peut contribuer à mettre le logement en dépression et à aspirer le radon présent dans le sol.

Dans de nombreux cas, des actions simples et peu coûteuses d'amélioration du renouvellement de l'air intérieur et d'étanchéification de l'interface entre le sol et le bâtiment peuvent suffire à améliorer la situation et à ramener les concentrations en dessous du niveau de référence de 300 Bq/m³.

Les techniques pour réduire le radon



Certains cas, notamment lorsque des concentrations particulièrement fortes ont été mesurées, peuvent toutefois nécessiter d'engager des actions plus importantes combinant les deux types de solution précédentes et une mise en surpression de l'espace habité ou une mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Quelle que soit la situation, l'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

Le territoire est concerné par le risque sismique (aléa faible).

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Eurocode 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.

PRISE EN COMPTE DE L'ALEA DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen).

Afin de prendre en compte le risque, les mesures préventives sont les suivantes en cas de construction neuve et après étude de sol : fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage... pour les bâtiments existants et les projets de construction : maîtrise des rejets d'eau, contrôle de la végétation en évitant de planter trop près et en élaguant les arbres.