

PA2 NOTICE DESCRIPTIVE DE PRÉSENTATION

RÉDÉNÉ / LOTISSEMENT « LE CLOS DE TY LANN »

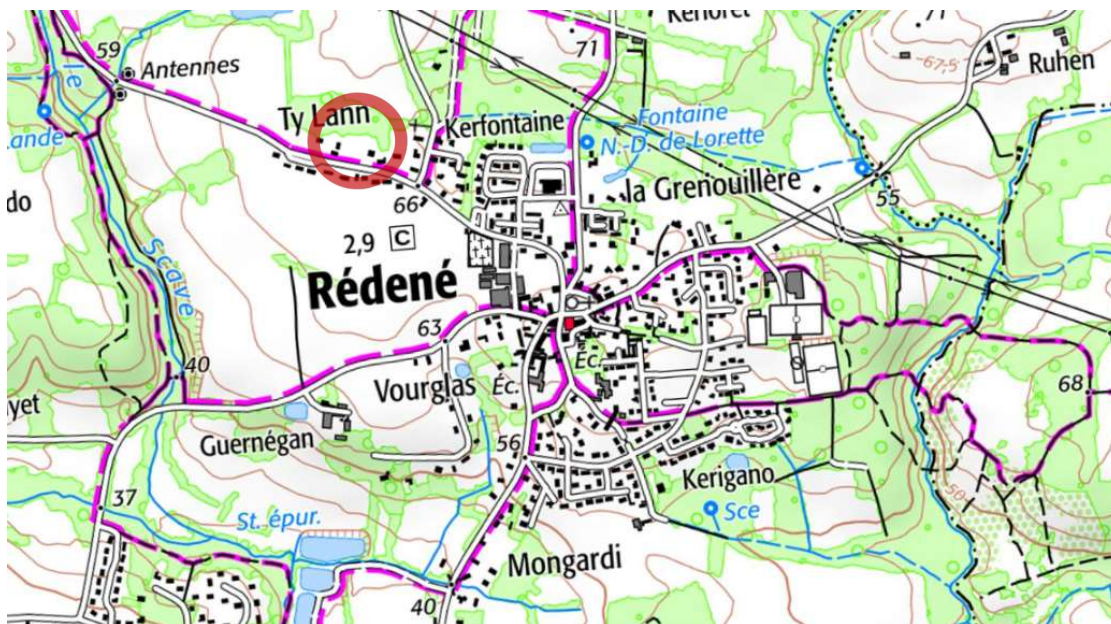
7 lots libres de constructeurs



1 – PRÉSENTATION DU TERRAIN DE L'OPÉRATION

1.1 Situation

Le projet de lotissement se situe sur la commune de **Rédéné**, dans le département du Finistère, **rue Ty Lann**. Il concerne une parcelle cadastrée **section ZE n°121**, d'une superficie d'environ **3 638 m²**. Cette opération d'aménagement est implantée **au nord-ouest du centre-bourg de Rédéné**, dans un secteur en cours de développement urbain, en cohérence avec les orientations d'aménagement programmée du territoire communal.



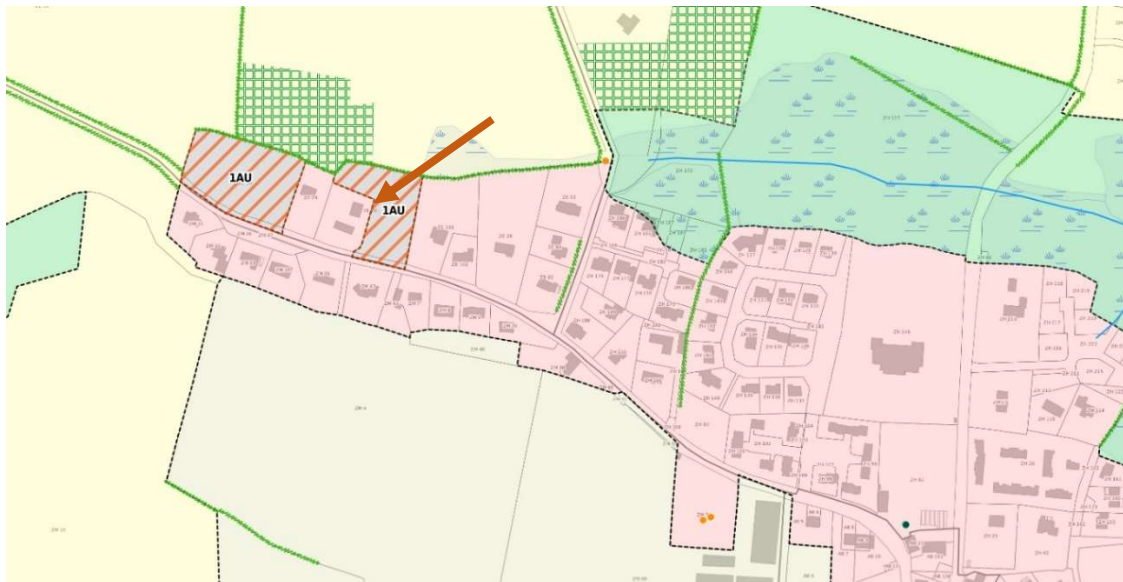
Situation du terrain (sans échelle)



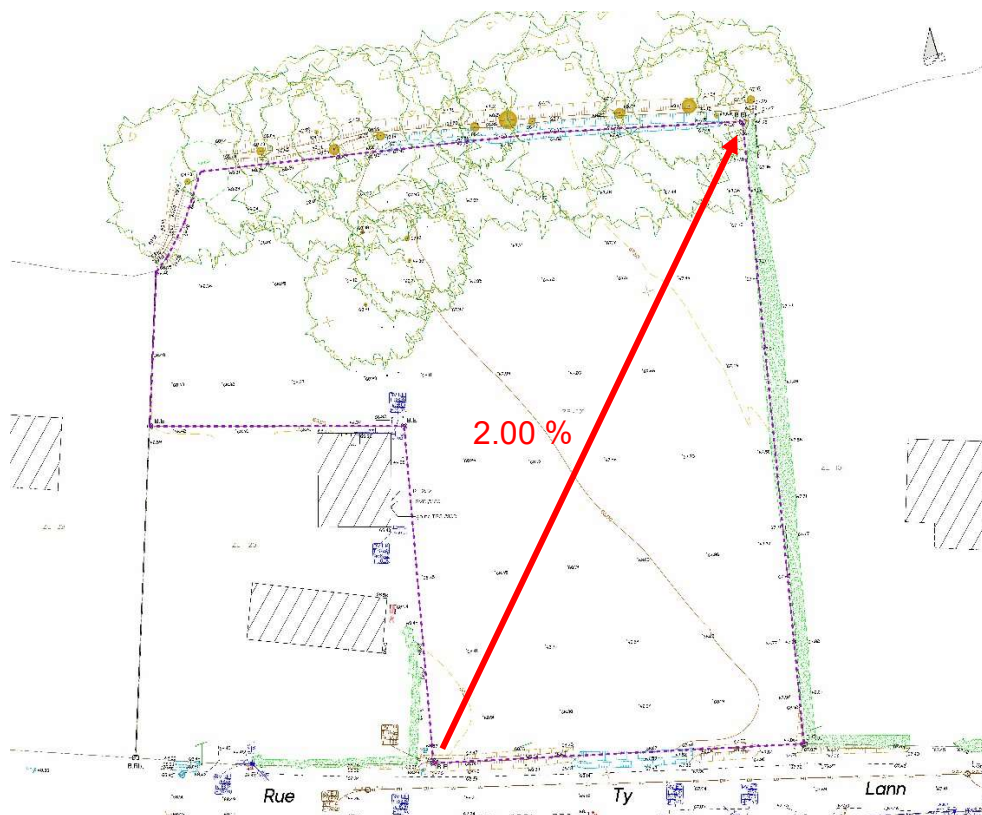
1.2 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.)

Le projet de lotissement est situé en **zone 1AU** du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Rédéné.

Les **règles d'urbanisme applicables à cette zone** – zone destinée à accueillir une urbanisation future encadrée – sont définies par le PLUi **approuvé en Conseil communautaire le 9 février 2023**, modification de droit commun n°1 approuvée le **03 avril 2025** et s'appliqueront pleinement à la présente opération d'aménagement.



1.3 Topographie des lieux



Le terrain présente une déclivité relativement uniforme d'environ 2,00 %, orientée du sud-ouest vers le nord-est. Cette parcelle est située sur la commune de Rédéné et fait partie du bassin versant du Scorff.

2 – ANALYSE DE L'EXISTANT / ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

2.1 Les constructions existantes

Il n'existe aucune construction sur le terrain, objet de la demande de permis d'aménager.

2.2 Végétation et éléments paysagers existants

Le terrain d'assiette du projet correspond actuellement à un ancien champ. Il est délimité au nord par un talus arboré situé hors de la propriété foncière.



Vue aérienne de janvier 1970



Vue aérienne de septembre 1991



Vue aérienne de juillet 2012

2.3 Les liens avec l'environnement

Les abords immédiats du site se caractérisent comme suit :

- **Au nord**, une vaste parcelle boisée ;
- **Au sud**, la rue de Ty Lann, qui constituera le futur accès au lotissement ;
- **À l'est**, une parcelle privée occupée par une maison individuelle construite dans les années 1970 ;
- **À l'ouest**, deux parcelles privées, chacune accueillant une maison individuelle édifée respectivement dans les années 1970 et 1980.

3 – LE PROJET, PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

3.1 L'Aménagement du terrain

Le projet prévoit la viabilisation de 7 lots libres de constructeur, desservis par une voie partagée en forme de T, d'une largeur de 5,50 mètres. Ce parti d'aménagement permet de structurer un tissu urbain plus dense, organisé autour d'une placette paysagée, en référence aux anciens hameaux du Finistère. La conception de la voie et la disposition des accès ont été pensées pour favoriser une orientation optimale des futures constructions et pour créer une véritable ambiance de rue.

Le programme des travaux et le règlement d'aménagement préciseront la nature des interventions prévues en limite d'opération, tant au sein des espaces communs qu'aux interfaces avec les lots privés.

3.2 Les tranches de réalisation

Le lotissement sera réalisé en 1 tranche.

3.3 L'organisation et la composition des nouveaux aménagements

La répartition des contenances, entre les aménagements privés et communs s'établit comme suit :

Occupation du sol	Contenance	%
Espaces collectifs	572	16
<i>Voies de desserte et stationnements</i>	515	14
<i>Espaces verts</i>	57	2
Lots privatifs	3066	84

La répartition des lots a été conçue avec une attention particulière afin de permettre une bonne orientation et la constitution d'un véritable morceau de ville.

Les caractéristiques des lots privatifs créés sont les suivants :

Lot	Surface en m ² ⁽¹⁾	Surface de Plancher max. en m ²
1	405	200
2	405	200
3	432	200
4	372	200
5	353	200
6	665	200
7	434	200

(1) : Les surfaces arrondies ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.

La superficie des lots libres de constructeurs varie entre 353 m² et 665 m². La surface moyenne des lots libres est de 438 m². La répartition de la surface de plancher maximum par lot est précisée sur le tableau ci-dessus.

3.4 L'organisation et le traitement des limites, clôture.



Accès au
projet rue Ty
Lann

L'entrée de l'opération sera marquée par un muret de 80 cm de ht y compris côté point O.M. Le point O.M. sera complété par une palissade pour masquer les poubelles d'une hauteur 1m50 en limite du lot n°07.

3.5 Le stationnement des véhicules

Le stationnement des visiteurs sera assuré par la réalisation de 4 emplacements implantés perpendiculairement à la voie. Ces places, traitées avec des matériaux perméables ou infiltrants, s'intègrent dans la composition de la placette végétalisée et contribuent à sa fonctionnalité et à son intégration paysagère.

Pour chacun des lots, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, **deux places de stationnement privatives** (dimensions minimales : 5,50 m x 2,75 m chacune), situées **hors garage et à l'intérieur du lot**, pour toute construction à usage d'habitation individuelle.

Ces stationnements aériens devront impérativement être réalisés en matériaux infiltrants (type pavés drainants, dalles alvéolées, etc.).

Un portail de fermeture de l'aire de stationnement pourra être installé en limite de voie, à condition qu'il soit **motorisé et télécommandé**.

Le plan de composition précise l'emplacement obligatoire des accès aux stationnements sur les lots libres.

3.6 Les équipements à usage collectifs

Le programme des travaux a pour objet de définir les principes et modalités d'exécution des travaux nécessaires à la mise en viabilité des lots créés :

- l'ensemble des réseaux sera construit en souterrain ;
- l'assainissement en eaux usées sera de type collectif
- chaque lot sera desservi par les équipements de raccordement nécessaires.

Pour l'ensemble des lots, les eaux pluviales de chacune des habitations seront dirigées vers un ouvrage d'infiltration à faible profondeur (< 1 m) disposant d'une capacité de stockage, en corrélation avec l'emprise au sol de la construction. Le trop-plein de cette installation sera conduit en direction du réseau pluvial via la boîte de branchement prévue à cet effet.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées communes seront recueillies au moyen de grilles EP placées le long de la voie desserte du lotissement. Les effluents seront dirigés vers un ouvrage de régulation d'infiltration/rétention disposées sous chaussée. Les bassins seront soumis à un débit de fuite de 3l/s/ha. Un exutoire vers le réseau existant est prévu sur la rue Ty Lann.

La collecte des ordures ménagères se fera au moyen de conteneurs collectifs, qui seront implantés à l'entrée du lotissement, conformément au plan de composition.

Ce point de collecte pourra être modifié en fonction de l'évolution du mode de collecte en cours sur la commune de Rédéné. Ainsi, lors de l'exploitation, pour des raisons pratiques ou techniques, l'emplacement des points de collectes pourra être modifié en accord avec le service gestionnaire.

Dans le cadre du présent permis d'aménager, il est précisé que l'air dédiée aux ordures ménagères pourra être supprimée à terme. Sa surface, ainsi libérée, pourra alors réaffectée et intégrée au lot n°7 du projet.

Les statuts concernant la gestion des équipements à usage collectifs encadrent le fonctionnement de l'Association Syndicale libre des propriétaires, qui a pour objet l'appropriation et la gestion des biens et équipements communs du lotissement.