

COMMUNE DE FRETHUN

LOTISSEMENT



PA2 - Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement



Table des matières

I - Présentation du site dans son contexte	3
1.1 Localisation géographique à grande échelle	3
1.2 Localisation à l'échelle de la commune	4
1.3 Contexte réglementaire du site	5
II - Description du terrain et du projet d'aménagement	6
2.1 Etat initial du terrain et de ses abords	6
2.1.A LES CONSTRUCTIONS AVOISINANTES	6
2.1.B LA VEGETATION EXISTANTE	7
2.1.C LES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS	7
2.2 Partis retenus.....	8
2.2.A L'AMENAGEMENT DU TERRAIN	8
2.2.B COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET	9
2.2.C LA PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS	10
2.2.D LES SOLUTIONS RETENUES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	11
2.2.E EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF ET LIES A LA COLLECTE DES DECHETS	11

I - Présentation du site dans son contexte

1.1 Localisation géographique à grande échelle

Le projet se situe sur le territoire de l'intercommunalité Grand Calais Terres et Mers. Ce territoire est composé de 14 communes : Calais, Les Attaques, Bonningues-les-Calais, Coquelles, Coulogne, Escalles, Fréthun, Hames-Boucres, Marck, Nielles-les-Calais, Peuplingues, Pihen-les-Guines, Saint-Tricat et Sangatte.

FRETHUN se trouve dans le canton de Calais-1. FRETHUN se situe à 6.5 km de Calais, à 30km de Boulogne-sur-Mer et à 45km de Dunkerque. FRETHUN est proche de bourgs tels que Guînes, Ardres ou Audruicq. Notre projet se trouve en centre bourg, à proximité des entrées d'autoroute n°40 et n°43 de l'A16, qui lui confère une ouverture extérieure rapide. La gare TGV Calais-Frethun se trouve à 2 km du projet.

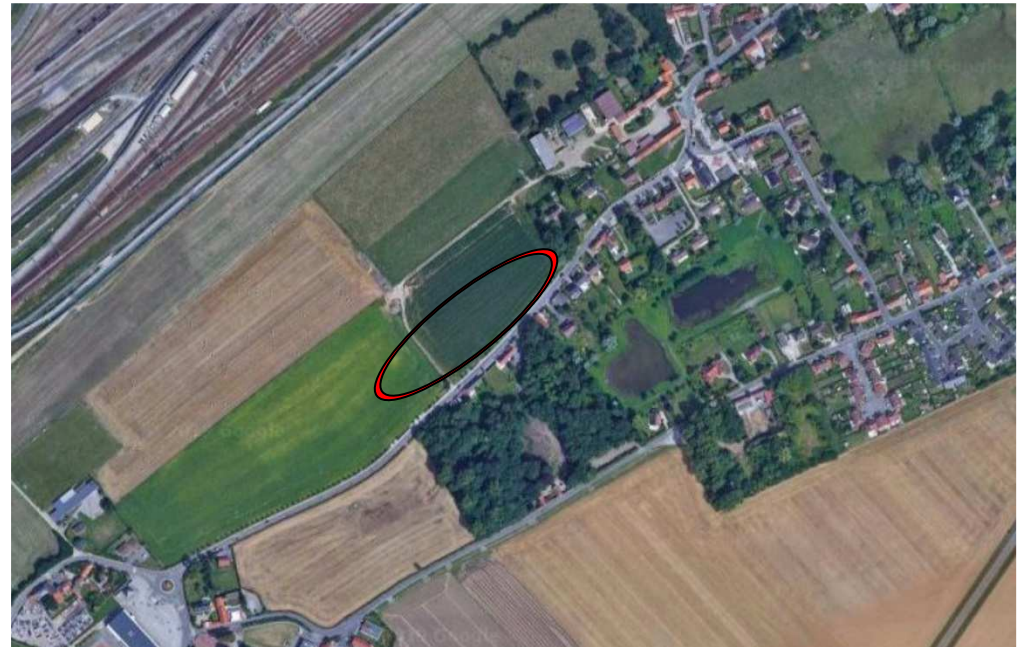


1.2 Localisation à l'échelle de la commune

FRETHUN est une commune possédant plusieurs atouts : son accès rapide à l'autoroute A16 permet d'accéder rapidement aux services de villes comme Calais, Boulogne-sur-Mer, Audruicq ou encore Dunkerque. Elle se situe proche du centre commercial Cité Europe et de ses nombreux commerces et restaurants.

Sa gare TGV Calais-Frethun permet de desservir quotidiennement Lille, Paris et Londres ainsi que Bruxelles ou d'autres nombreuses villes de la côte d'Opale.

Elle s'étend sur 7.92 km² et compte 1288 habitants soit une densité de 163hab/km². Elle est comprise dans l'arrondissement de Calais.



La surface nécessaire à notre projet est d'environ 22 372m², rue Principale.

Le projet prend place dans le centre du village. Les futures habitations seront proches des services : mairie, écoles, stades, salle des fêtes, boulangerie, garage, centre équestre...

Les terrains sont actuellement des terres agricoles cultivées. Le projet s'inscrit dans une volonté de la commune d'urbanisation future.

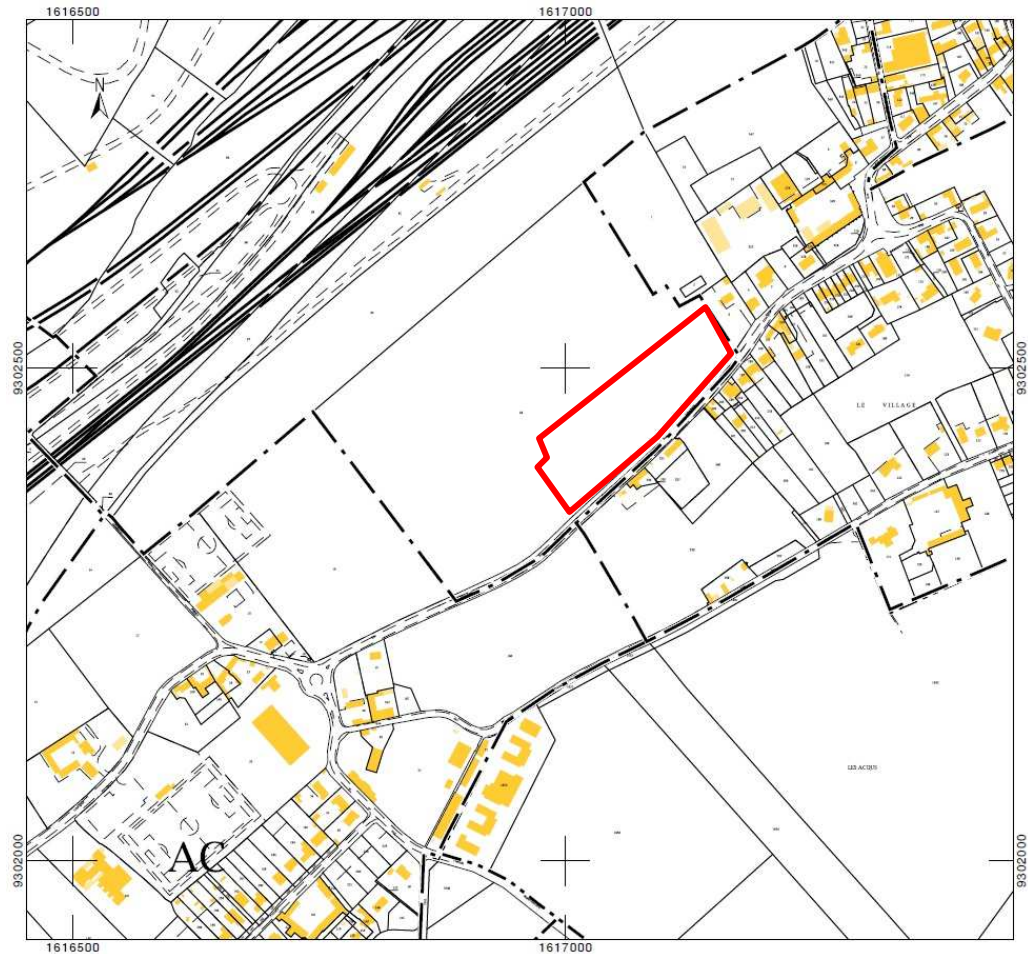
1.3 Contexte réglementaire du site

Le terrain du projet se situe le long de la rue Principale, en face d'habitations existantes.

Ce terrain est classé sur le plan de zonage de la commune de Frethun en zone UA(1) qui correspond à une zone urbaine mixte de forte à moyenne densité pouvant recevoir des constructions dont l'usage n'est pas défini (habitat groupé, logements et appartements locatifs, cellules commerciales et équipements sociaux culturels...).

La section cadastrale partiellement concernée par le projet est : section AH n° 83p.

La desserte sera assurée par la rue Principale



II - Description du terrain et du projet d'aménagement

2.1 Etat initial du terrain et de ses abords

2.1.A LES CONSTRUCTIONS AVOISINANTES

Au nord, le terrain est bordé par d'autres terres agricoles sans bâtiment et les lignes ferroviaires de la gare Calais-Frethun. Au Nord-Est se trouve une exploitation agricole.

A l'Ouest, se trouvent des terres agricoles. Les premières constructions sont : l'ancienne poste, l'école et le complexe sportif du stade.

A l'Est se trouvent plusieurs habitations anciennes dont l'accès s'effectue également rue Principale.



Ancien pigeonnier

Au Sud, s'étendent les constructions existantes, plus anciennes, le long de la rue Principale. Il s'agit notamment d'habitations type pavillons, d'un ancien hangar agricole, d'une demeure et de bâtiments style fermettes.



Ancien hangar, le long de la rue Principale

2.1.B LA VEGETATION EXISTANTE

Les terrains sont actuellement en terres agricoles cultivées. Une haie arborée et arbustive en mauvais état est présente sur quelques mètres le long d'un chemin agricole. Elle est composée notamment de ronces, de frênes, d'aubépines.



Vue sur la petite haie existante le long du chemin agricole



Vue sur l'alignement d'arbres publics le long de la rue Principale

Au Sud, le long de la rue Principale, dans le domaine public, est planté un alignement d'arbres hautes-tiges. Des massifs de couvre-sols et de rosiers agrémentent le trottoir existant.

A l'Ouest, il n'y a pas de végétation sur les terres agricoles qui bordent le projet.

A l'Est, les végétaux existants sont des arbres et haies appartenant aux propriétés privées riveraines.

Au Nord, il n'y a pas de végétation sur les terres agricoles qui bordent le projet.

2.1.C LES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

La commune de FRETUN ne comprend pas de zones naturelles remarquables.

Les zones naturelles les plus proches du projet se situent au Nord-Est et au Nord-Ouest à 1.5km et 1 km. Il s'agit de :

- ZNIEFF de type 1 : FR310030087 Prairie de la Ferme des 3 Sapins. Les deux entités géographiques proches du projet se situent sur les lieux dits « vieux Coquelles » et le « Pont de la Belle Hélène ».
- Natura 2000 Directive Habitats : Prairies et Marais Tourbeux de Guînes FR3100494. Son point le plus proche de l'opération se situe à 5.11 km sur la commune de Guînes.
- Natura 2000 Directive Habitats : FR3100477 Falaises et pelouses du Cap Blanc Nez, du Mont Hubert, des Noires Mottes, du Fond de la forge et du Mont des Couples. Son point le plus proche de l'opération se situe à 2.95 km sur la commune d'Escalles, au Nord du projet.
- Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale 6 km au sud du projet.

Notre projet ne représente pas une menace de quelque nature que ce soit pour ces complexes écologiques remarquables.

2.2 Partis retenus

2.2.A L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

Cette opération offrira 26 lots libres de constructeur. L'accès aura une largeur suffisante aux véhicules de défense contre les incendies ainsi qu'au passage des véhicules de collecte des ordures ménagères.

2.2.B COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

Le traitement minéral et végétal des voies et des espaces publics

Conformément au cahier architectural de la zone, la voie primaire sera une voirie en double sens. L'assiette de la voirie aura une largeur suffisante au passage des véhicules de défense contre les incendies.

La voie sera en enrobé et composée comme suit :

- Un espace vert planté de 1.50m de largeur
- Une voirie de 5.00m de largeur
- Un espace vert planté de 1.20m de largeur
- Un trottoir de 1.50m de largeur.

Une voirie partagée maillera la voirie primaire et les parcelles à l'intérieur de l'opération. Cette voirie est un espace prioritaire aux piétons, limité à 20km/h. Elle aura une largeur de 4.00m conformément à l'étude urbaine de la commune.

Elle sera accompagnée d'une bande d'espace vert plantée de 1.50m de part et d'autre.

Des arbres hautes tiges seront plantés le long des axes viaires et piétonniers. Un alignement d'arbres hautes tiges est notamment prévu le long de la voirie partagée et se prolongera le long de la liaison douce au Sud du projet, le long de la rue Principale.

La liaison douce aura une largeur de 2.50m conformément à l'étude urbaine de la commune.

Un large espace vert engazonné et planté sera aménagé au Sud-Est du projet, à l'arrière des lots n° 18 à 22. Un bassin paysager sera créé, une bande d'aménagements paysagers de 1.50 à 2.50m sera créée en accompagnement de la liaison douce et une autre bande d'aménagements paysagers sera créée en limite avec l'espace vert public existant installé sur le talus. Cette dernière bande d'espace vert aura une largeur de 1.50 à 2.50m de largeur.

Les stationnements seront réalisés en matériaux semi-perméables. Ils seront accompagnés par des arbres hautes tiges répartis harmonieusement sur les espaces de stationnement.

Sur les fonds de parcelles de lots n°1 à 12, un merlon paysager de 0.50 à 1.00m de hauteur sera aménagé. Il sera planté d'arbustes d'essences locales.

Sur l'ensemble de l'opération, 80 arbres seront plantés.

Ces aménagements sont conformes aux recommandations de l'étude urbaine de la commune.

2.2.C LA PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS

Le lotissement s'intègre dans ce tissu urbain mixte de centre-bourg de la commune.

Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Au sud-est, les fonds de jardins des lots n°18 à 22 donneront sur le futur espace paysager ; Cette limite du projet sera traitée en espaces verts avec la plantation d'arbustes et d'arbres hautes tiges afin de créer un rideau végétal dans le prolongement des plantations existantes le long de la rue Principale.

Au Nord, les fonds de jardins des lots n°1 à 12 donneront sur les terres agricoles existantes. Un merlon paysager, planté sera créé en fond de parcelle.

A l'Est, une bande d'espace vert engazonnée sera créée, en tampon avec les propriétés riveraines. Elle aura une largeur minimale de 4.00m.

A l'Ouest, la voirie primaire d'accès longera les terres agricoles existantes.



L'organisation et l'aménagement des accès au projet

L'accès s'effectuera en double sens par le sud-ouest et le sud-est, accès rue Principale. De part et d'autre des extrémités de la limite sud du projet.

Cette voirie en double sens desservira les lots n° 1 à 22. Une voirie partagée interne desservira les lots 23 à 26.

2.2.D LES SOLUTIONS RETENUES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

26 places de stationnement seront créées à l'intérieur du lotissement conformément au règlement de la zone UA1. Ces stationnements seront répartis en 4 zones de : 15, 6, 2 et 2 places.

Les stationnements seront accompagnés d'arbres hautes tiges.

2.2.E EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF ET LIES A LA COLLECTE DES DECHETS

Le quartier est desservi en électricité, eau et téléphone par la rue Principale. L'alimentation des parcelles s'effectuera par raccordement aux réseaux existants sur cette voie.

Les eaux usées seront collectées dans un réseau d'assainissement gravitaire connecté au réseau communal existant rue Principale.

Les eaux pluviales des parties privées seront collectées et infiltrées par les acquéreurs des lots.

Les eaux pluviales des parties communes seront récoltées par des bouches d'égout réparties le long des voiries connectées à un réseau gravitaire. Ce dernier sera relié à la noue paysagère et au bassin enterré créés au Sud-Est du projet.

La défense incendie sera assurée par la pose d'un poteau incendie à proximité du lot n°13, dans l'espace vert et le poteau existant en face du numéro 1366 rue Principale.