

COMMUNE D'ARDON

ZAC DE LIMERE, LIEU DIT « LE VAUTION »

NOTICE DESCRIPTIVE PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER



1. PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

SCCV GREENZONE souhaite réaliser une zone d'activités sur la commune d'Ardon (45).

Le lotissement comportera 8 lots tels qu'ils sont définis dans le plan de composition (pièce PA9). Ces lots seront destinés à la réalisation de constructions de type industriel à usage d'activités professionnelles et commerciales.

1.1 Localisation géographique à grande échelle :

Ardon est une commune de près de 1100 habitants située dans le Loiret en région Centre Val de Loire.

Localisée dans le quadrant sud ouest du département, elle bénéficie à la fois des activités agricoles et touristiques la Sologne mais aussi de l'aire urbaine de la métropole Orléanaise.

Ardon se situe en effet à proximité immédiate de la métropole (au sud) et fait partie intégrale du bassin de la ville d'Orléans, profitant ainsi de son activité économique, de ses équipements et services, mais aussi de ses axes de communication avec les régions avoisinantes.

Le terrain en question d'une superficie de 74552 m² se trouve en bordure de la Route Nationale 20, un axe de circulation majeur reliant notamment Paris à la métropole Orléanaise et permettant à plus petite échelle une communication immédiate avec les différentes communes de la métropole Orléanaise.

La zone d'activité projetée s'intégrerait dans le prolongement de la zone commerciale existante le long de la Route Départementale 2020.



1.2 Localisation à l'échelle de la commune

Le terrain s'inscrit donc le long de la RD 2020, en limite nord de la commune d'Ardon, dans un tissu urbain très marqué par l'activité commerciale.

Le terrain, lieu dit « Le Vauton », se situe au sein de la ZAC du parc de Limère.

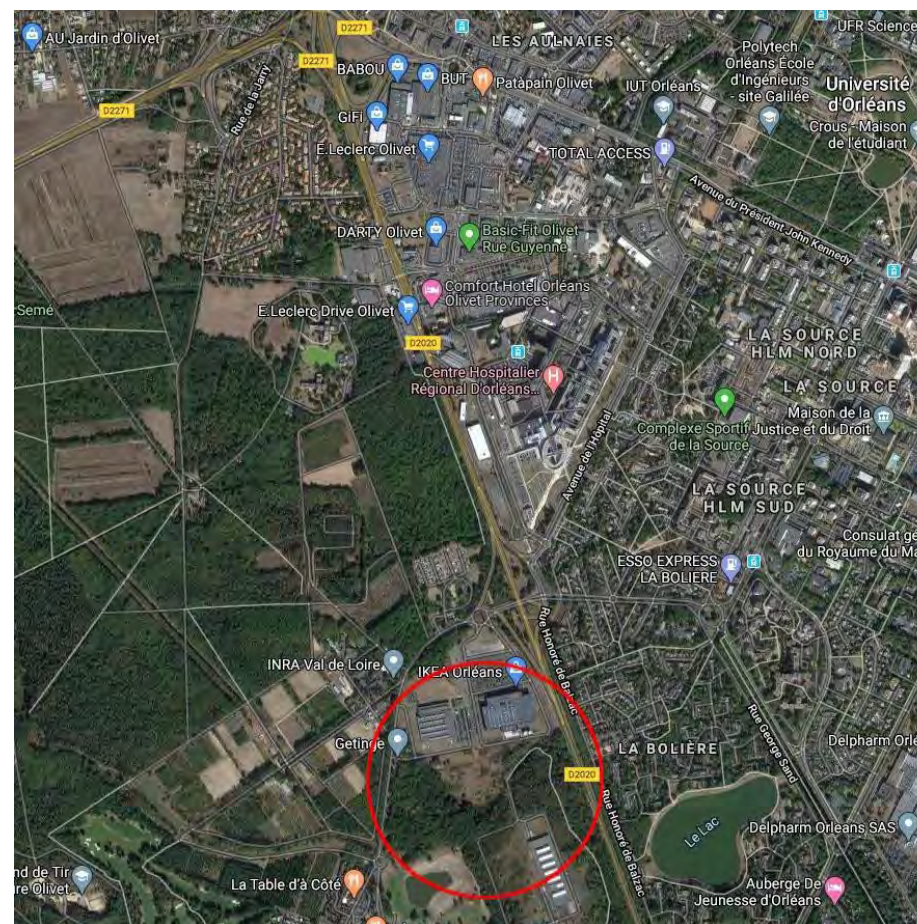
L'accès au terrain se fait par l'est depuis l'allée de la Pomme de Pin.

Cette voie de circulation en communication immédiate avec la RD 2020 permet d'accéder par ailleurs aux différentes activités du site (Golf d'Ardon, Balnéades et autres commerces et services ...).

Le terrain bénéficie finalement, de par la RD 2020, d'une proximité certaine avec la Sologne, une région naturelle forestière présentant une activité agricole et touristique notable.

Nous retrouvons également, de l'autre côté de cet axe, le Centre Hospitalier Régional d'Orléans présentant une activité médicale forte.

La proximité presque immédiate de notre terrain avec cet établissement de santé et son arrêt de tram attenant permettrait à cette nouvelle zone d'activité de bénéficier d'un réseau de communication propre et écologique avec la métropole Orléanaise.





1.3 Situation cadastrale :

Notre projet d'aménagement porte sur la parcelle cadastrale 000 B 1484.

Sa superficie cadastrale est de 74552 m².

Références de la parcelle 000 B 1484	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 1484
Contenance cadastrale	74 552 mètres carrés
Adresse	LES QUATRE VENTS 45160 ARDON
Adresse	LE VAUTION 45160 ARDON

Légende :

-  Limite périphérique de la commune
-  Limite périphérique de la parcelle

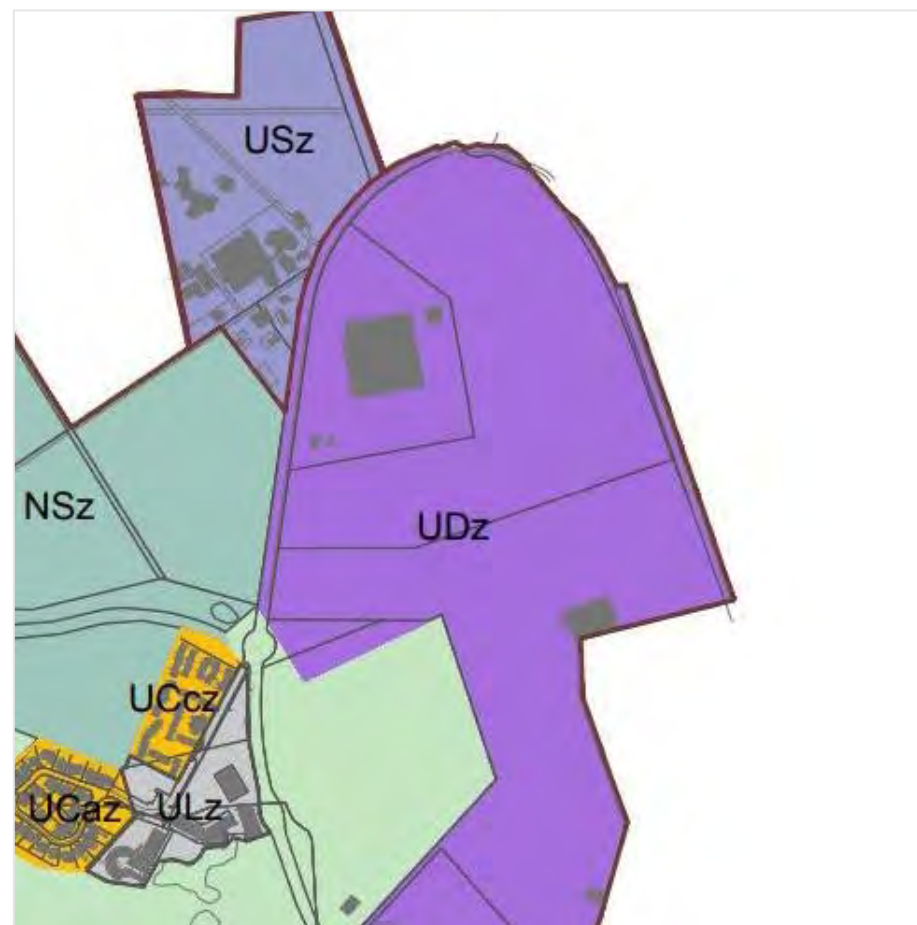


1.4 Situation règlementaire du terrain :

Le terrain concerné par la présente demande de permis d'aménager est situé en zone UDz du PLU de la commune d'Ardon, une zone soumise au règlement de la ZAC de Limère.

Le secteur UDz est réservé à l'accueil d'activités et de services tertiaires et secondaires non polluants et non nuisants et aux équipements et services d'accompagnement de ces activités.

NLz	Emprise du parcours de golf
ULz	Constructions et bâtiments liés aux activités de loisirs ou sportives
UDz	Activités et services tertiaires et secondaires (non polluants et non nuisants)
UCaz	Construction à usage d'habitations individuelles groupées
UCbz	Construction à usage d'habitations : lotissement "L'allée de Limère"
UCcz	Construction à usage d'habitations individuelles ou réalisation de programmes d'hébergement et leurs équipements et services d'accompagnement
NSz	Emprise inconstructible des plantations de l'INRA
USz	Activités et installations existantes de l'INRA
Nz	Espaces boisés



1.5 Analyse du territoire urbain et paysager :

Le terrain en question se situe donc en limite nord de la commune, aux abords de la Route Départementale 2020.

C'est une parcelle assez étroite à l'échelle de notre projet, donnant à l'ouest sur l'allée de la Pomme de Pin.

Nous retrouvons dans l'environnement proche immédiat :

- > A l'est, au delà de la RD 2020, une vaste zone résidentielle principalement composée d'habitations individuelles.
- > Au nord, des bâtiments de type industriel à usage d'activités professionnelles et commerciales avec notamment le grand magasin d'ameublement et de décoration IKEA.
- > A l'ouest, de l'autre côté de l'allée de la Pomme de Pin, de nombreuses pépinières et autres terres agricoles.
- > Au sud, le golf de Limère et toutes les activités qui s'y rapportent, ainsi que divers bâtiments à usage d'activités professionnelles et commerciales mais aussi de services. Un autre terrain est également en étude pour de futurs projets similaires aux nôtres.



1.6 Analyse du site :

Limites physiques :

Les limites de la parcelle sont matérialisées par un grillage à mailles rigides sur toute sa périphérie.

L'entrée depuis l'allée de la Pomme de Pin n'est pas matérialisée.

Aspect paysager du site :

Le projet s'implante sur une parcelle non aménagée de 74552 m².

Le terrain est en partie boisé notamment le long des axes de circulation.
Une large bande centrale est en friche.

Accès du site :

L'accès principal au projet se ferait depuis l'allée de la Pomme de Pin.

Ultérieurement, d'autres voies d'accès pourraient être aménagées.
Il y aurait notamment un accès à créer en provenance du nord de la parcelle dans la prolongation d'une voie existante initialement aménagée pour IKEA.
Une seconde voie pourrait être aménagée en direction du sud de la parcelle, vers zone d'activité future.

Perception du site depuis l'extérieur

En l'état actuel, la perception du site est limitée du fait qu'il soit très arboré.

Relief du terrain :

Le terrain d'assiette du projet ne présente aucune pente significative.



2. PRESENTATION DU PROJET

Accès et traitement des voies :

L'accès principal au site se ferait depuis l'allée de la Pomme de Pin, par une voie nouvelle en impasse. Une placette de retournement adaptée aux véhicules lourds sera aménagée au bout de l'impasse.

Le positionnement de cette voie et sa largeur, permettra de desservir l'ensemble du secteur tout en offrant une possibilité de poursuite de la voie vers le SUD.

Parti architectural :

Notre étude permettrait l'aménagement d'un ensemble de 8 lots pour une surface de plancher totale de 39150 m².

Sur ces 8 lots pourraient être construits des bâtiments contemporains de type industriel ainsi que des bureaux de bonne facture.

Les matériaux sélectionnés seront de qualité.

La mise en avant d'énergies propres et renouvelables sera privilégiée.

Gestion des réseaux :

Les réseaux créés se raccorderont sur les réseaux communs existants.

Traitement paysager :

Le terrain ne sera pas modifié en dehors des mouvements de terre nécessaires à son aménagement.

Le Projet a été adapté afin de prendre en compte la présence d'hélianthème en ombrelle, notamment par l'aménagement de zones boisées à conserver

Les lots projetés seront également arborés dans la mesure du possible, notamment autour des espaces de stationnement afin de réduire leur impact visuel.

Les plus beaux sujets existants seront préservés au maximum afin de valoriser l'aspect paysager du site.

La mise en avant d'espèces végétales caractéristiques de la Sologne sera privilégiée.