





*Trois secteurs d'Orientations d'Aménagements et de Programmation sont prévus sur la commune d'Ardon :*

*- 1AUa et 1AUb : zone d'aménagement devant être réalisée dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble et devant être conforme aux Orientations d'Aménagement et de programmation du PLU ;*

*- 1AUc : aménagement de la zone nécessitant une modification du PLU.*

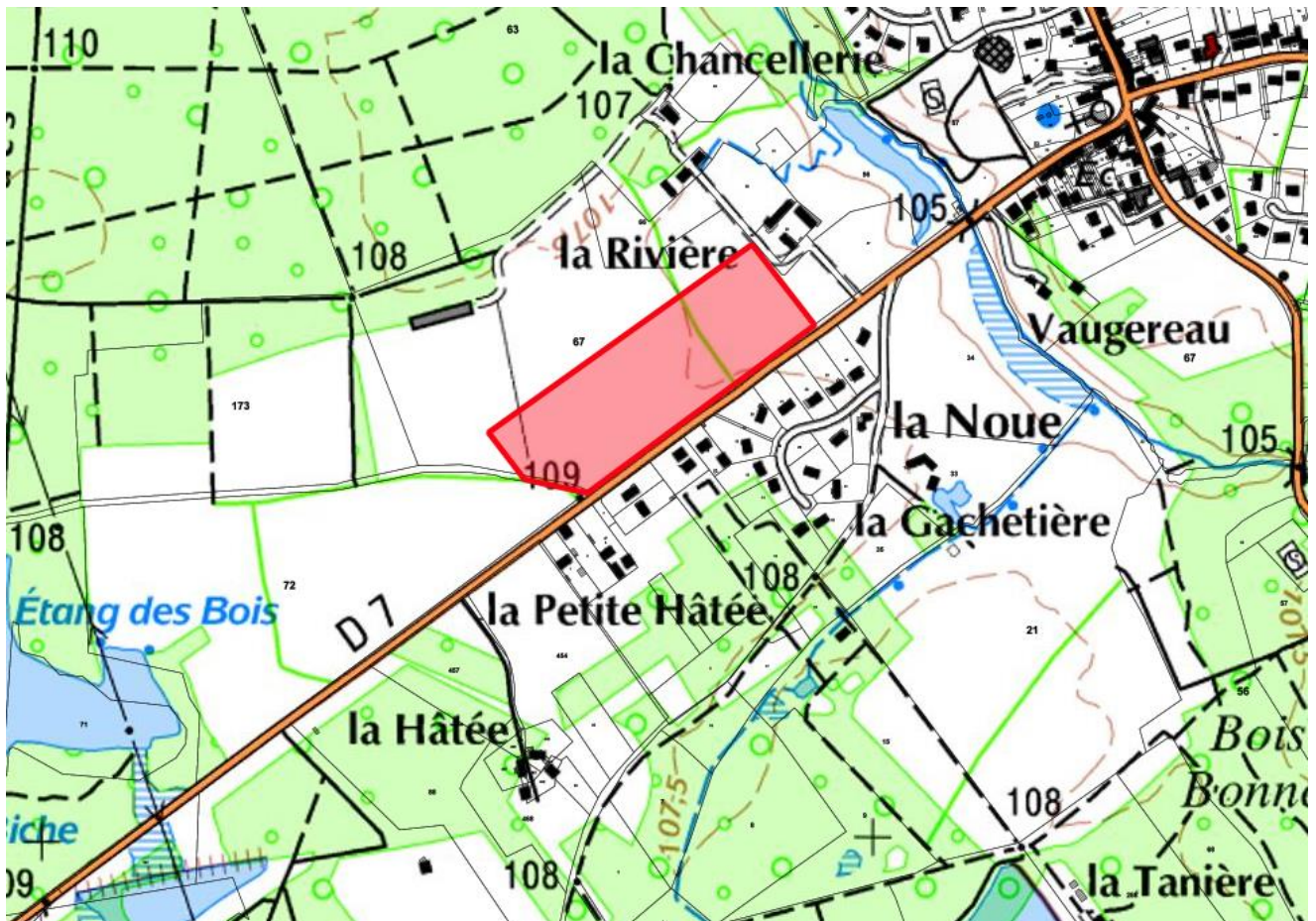
*Afin de phaser dans le temps les différentes opérations, le déclenchement du site 1AUb ne pourra intervenir qu'à l'issue de la commercialisation effective de 80% des logements du site 1AUa. L'aménagement et la construction seront séquencés d'Est en Ouest, en commençant par la partie la plus proche du Bourg. Il en va de même pour le site 1AUc par rapport au site 1AUb.*

# 1 Zone 1AUa : secteur « Route de Jouy »

## → LE CONTEXTE

Le secteur 1AUa « Route de Jouy » se trouve en **entrée ville Ouest de la zone agglomérée d'Ardon, dans la continuité du bourg.**

Le secteur est bordé par la **Route de Jouy (RD 7)** sur plus de 300 mètres, ce qui le rend très facilement accessible



Le secteur concerné par l'O.A.P. est un **espace naturel, vierge de toute construction, d'environ 5 hectares.**

La topographie du site est **plane.**

### FLORE ET HABITATS

▣ Prairie de fauche (CB - 38.2) : deux zones sont concernées par une prairie de fauche composée d'espèces diversifiées et caractéristiques de ce milieu telles que la Grande Marguerite (*Leucanthemum vulgare*), l'Oseille à feuilles obtuses (*Rumex obtusifolius*), la Carotte sauvage (*Daucus carota*) ou encore la Centaurée scabieuse (*Centaurea scabiosa*).

▣ Alignement de Chênes (CB - 84.2) : la prairie de fauche et le fourré sont séparés par un alignement de Chênes avec des individus de belle taille.

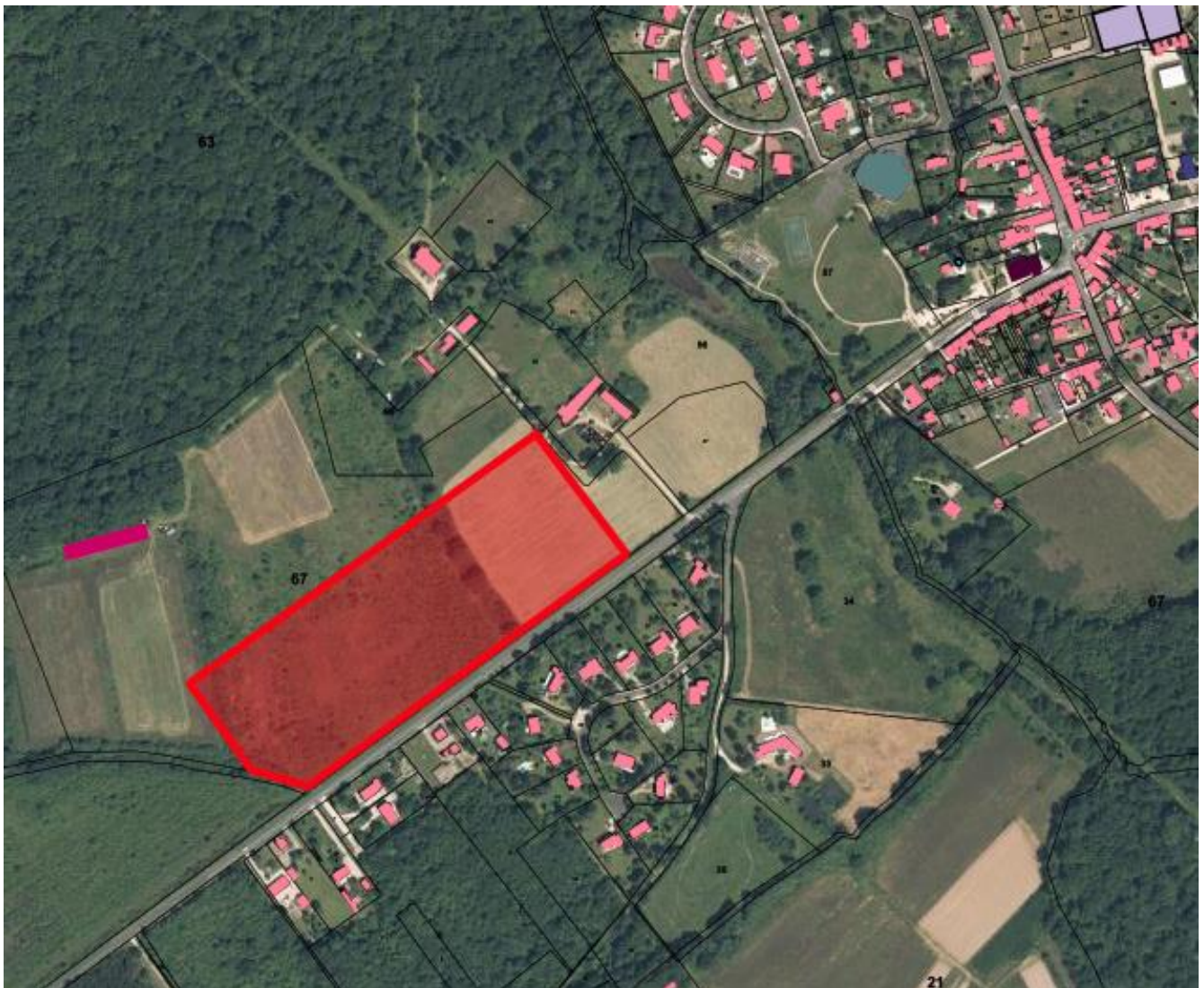
▣ Fourré (CB - 31.8) : la zone de fourré est dominée par des arbustes épineux tels que le Prunelliers, le Rosier des chien ou encore l'Aubépine. La strate arbustive est très dense.

**Enjeux habitats naturels et flore : Présence d'un cortège floristique commun. Aucun enjeu particulier n'est relevé pour les habitats et la flore.**

## FAUNE

- Avifaune : espèces classiques, aucun intérêt particulier
- Reptiles : Présence probable d'espèce telle que la Vipère aspic.
- Amphibiens : pas de site de reproduction sur les secteurs inventoriés.

**Enjeux faune : Pas d'enjeu particulier.**



## → LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement du site doit respecter les principes suivants :

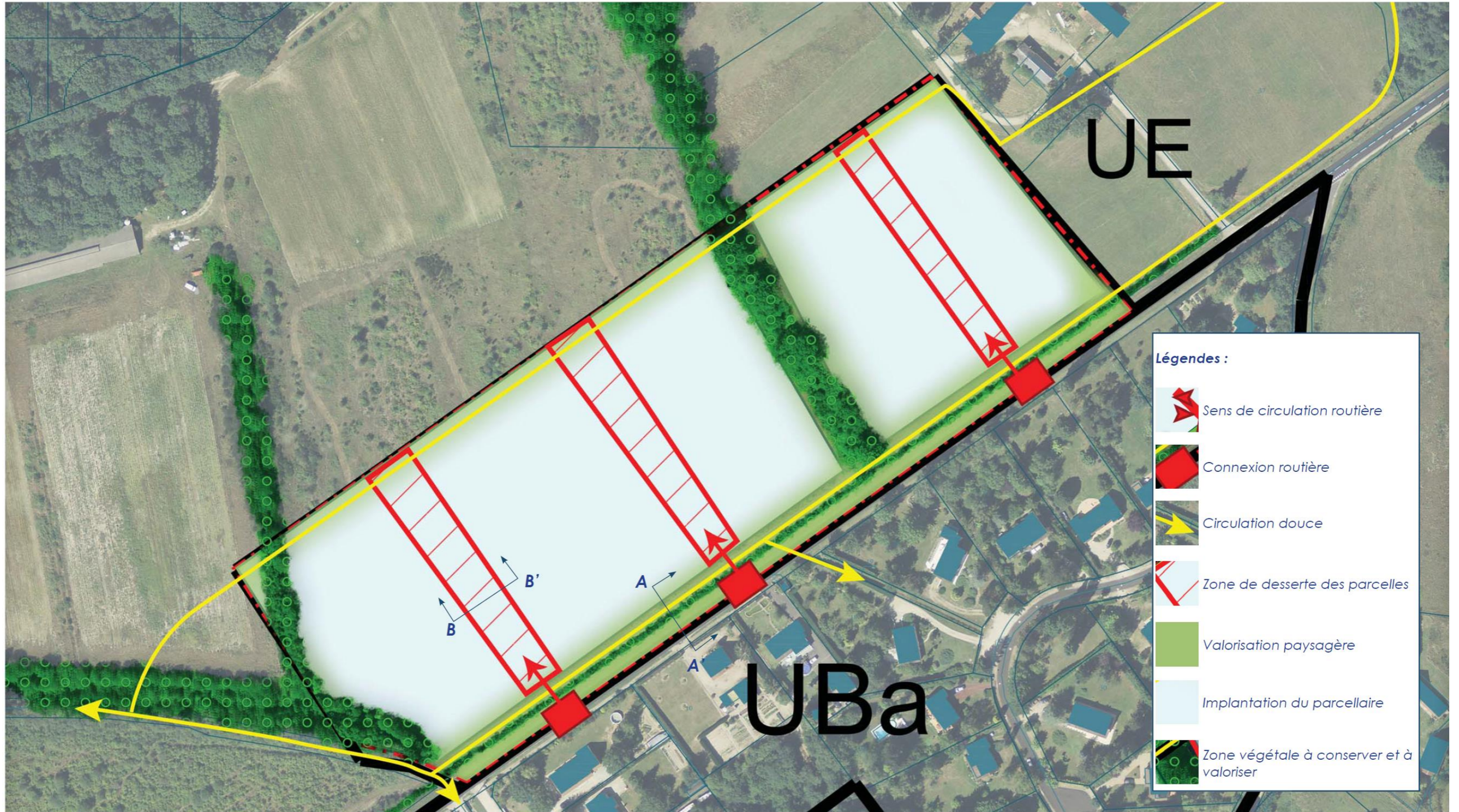
- Phasage de l'opération d'aménagement d'ensemble en 3 ou 4 « séquences urbaines » successives ;
- Un piquage sur la RD 7 par séquence urbaine, afin d'indiquer et matérialiser physiquement que l'on rentre dans la zone agglomérée d'Ardon = traitements qualitatifs, fonctionnels et sécurisés ;
- Diversification de l'offre de logements dans l'opération afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune = réalisation d'environ 45 logements diversifiés (une dizaine en locatif, une dizaine en accession maîtrisée et une vingtaine en accession libre), afin de répondre aux besoins inter-générationnels (jeunes décohabitants, familles de primo-accédants...) ;
- Mixité des typologies de logements (logements intermédiaires/groupés et individuels) ;
- Mixité sociale et urbaine sur chaque séquence urbaine ;
- Opération organisée autour « d'espaces de convivialité » ;
- Maillage de circulations douces au sein et en bordure de l'opération, notamment le long de la RD 7 ;
- Préservation (sauf au niveau des futurs piquages de la future opération) et mise en valeur des haies arbustives situées le long de la RD7 et celles perpendiculaires à la Route de Jouy et traversant le site = préservation de Coulées vertes » ;
- Qualité paysagère, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés et par le traitement des franges de l'opération ;
- Programmation d'espaces de stationnement prenant en considération les besoins nécessaires aux futurs logements.

Le principe de gestion des eaux pluviales « à la source » est appliqué. Chaque parcelle gère ses eaux pluviales par la réalisation de bassins ou de noues de rétention paysagés.

L'ensemble de la zone est structuré par une armature végétale forte et dense, composée d'essences indigènes.

Les rues sont traitées en voie partagée, avec l'emploi de matériaux qualitatifs.

**PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



0 10 25 50 m

## COUPES EN TRAVERS INDICATIVES

### COUPE AA' - VOIRIE PRINCIPALE



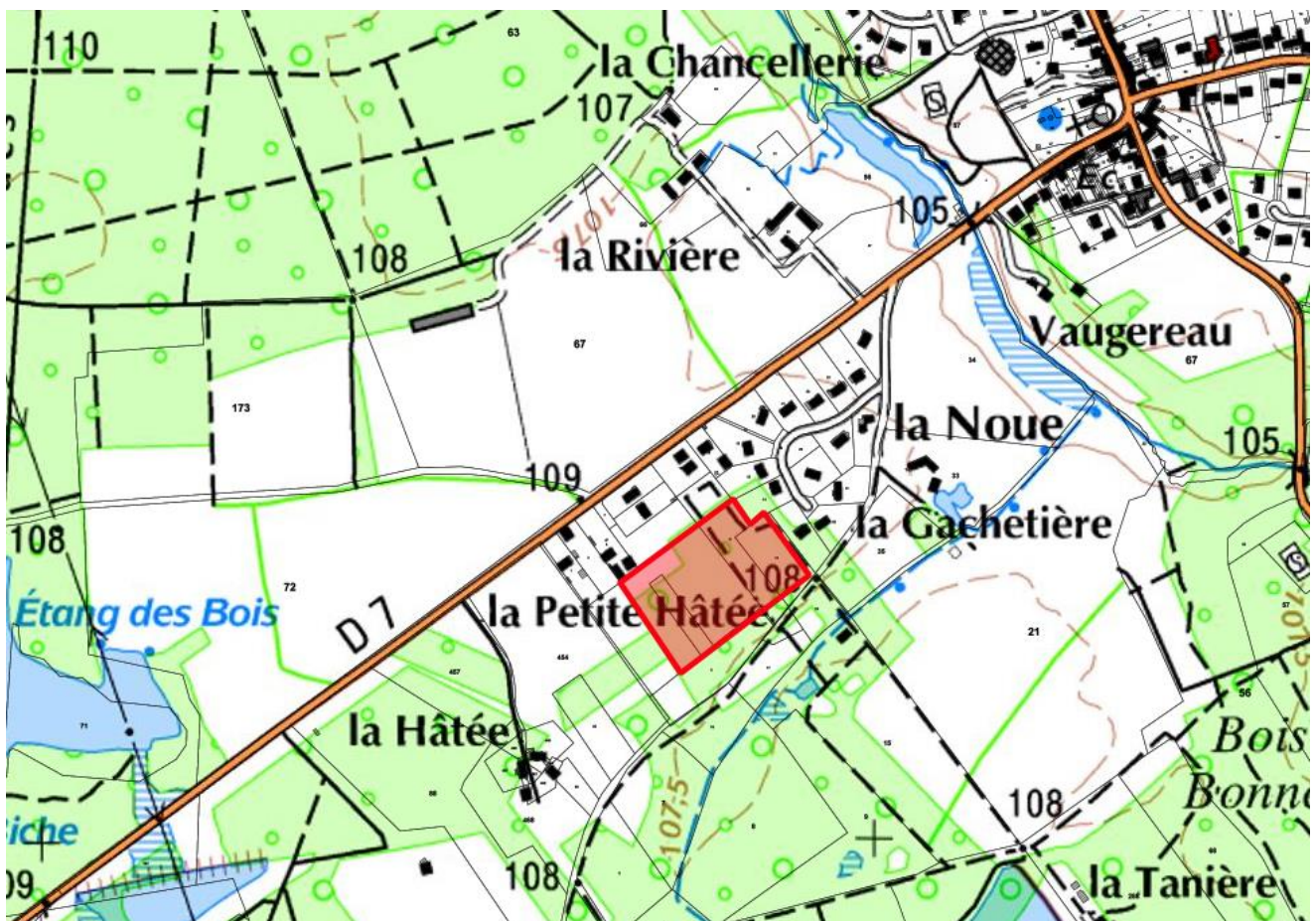
### COUPE BB' - VOIRIE SECONDAIRE



### → LE CONTEXTE

Le secteur 1AUB « Route de Jouy » se trouve en entrée de ville Ouest d'Ardon, dans la continuité du lotissement de la Noue et de la zone construite de La Petite Hatée.

Le secteur est actuellement accessible par le chemin de la Gachetière, puis par un chemin de terre. L'aménagement du secteur nécessitera à terme une viabilisation de la voie d'accès.



Le secteur concerné par l'O.A.P. est un espace boisé, vierge de toute construction, d'environ 2,3 hectares.

La topographie du site est plane.

#### FLORE ET HABITATS

Chênaie - Charmaie (CB - 41.2) : la zone est entièrement concernée par cet habitat. Les individus composant ce boisement sont relativement jeunes.

**Enjeux habitats naturels et flore :** Présence d'un cortège floristique commun. Aucun enjeu particulier n'est relevé.

#### FAUNE

- Avifaune : espèces classiques la présence du Pinson des arbres, Sittelle torchepot, Rougegorge familier,

Troglodyte mignon (4 espèces protégées)

- Insectes : espèces classiques aucun intérêt particulier.
- Amphibiens : pas de site de reproduction sur les secteurs inventoriés.

**Enjeux faune : Enjeu faible pour l'avifaune.**



## → LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement du site doit respecter les principes suivants :

- Au moins un piquage sécurisé, qualitatif et fonctionnel sur la RD 7 (sortie seulement la RD7, en utilisant et en réaménageant l'accès privé aux constructions existant) ;
- Un piquage sur le chemin existant de la Gachetière ;
- Maillage de circulations douces vers les espaces boisés environnants ;
- Réalisation d'environ 20 logements individuels ;



Le principe de gestion des eaux pluviales « à la source » est appliqué. Chaque parcelle gère ses eaux pluviales par la réalisation de bassins ou de noues de rétention paysagés.

L'ensemble de la zone est structuré par une armature végétale forte et dense, composée d'essences indigènes.

Les rues sont traitées en voie partagée, avec l'emploi de matériaux qualitatifs.



**Légendes :**

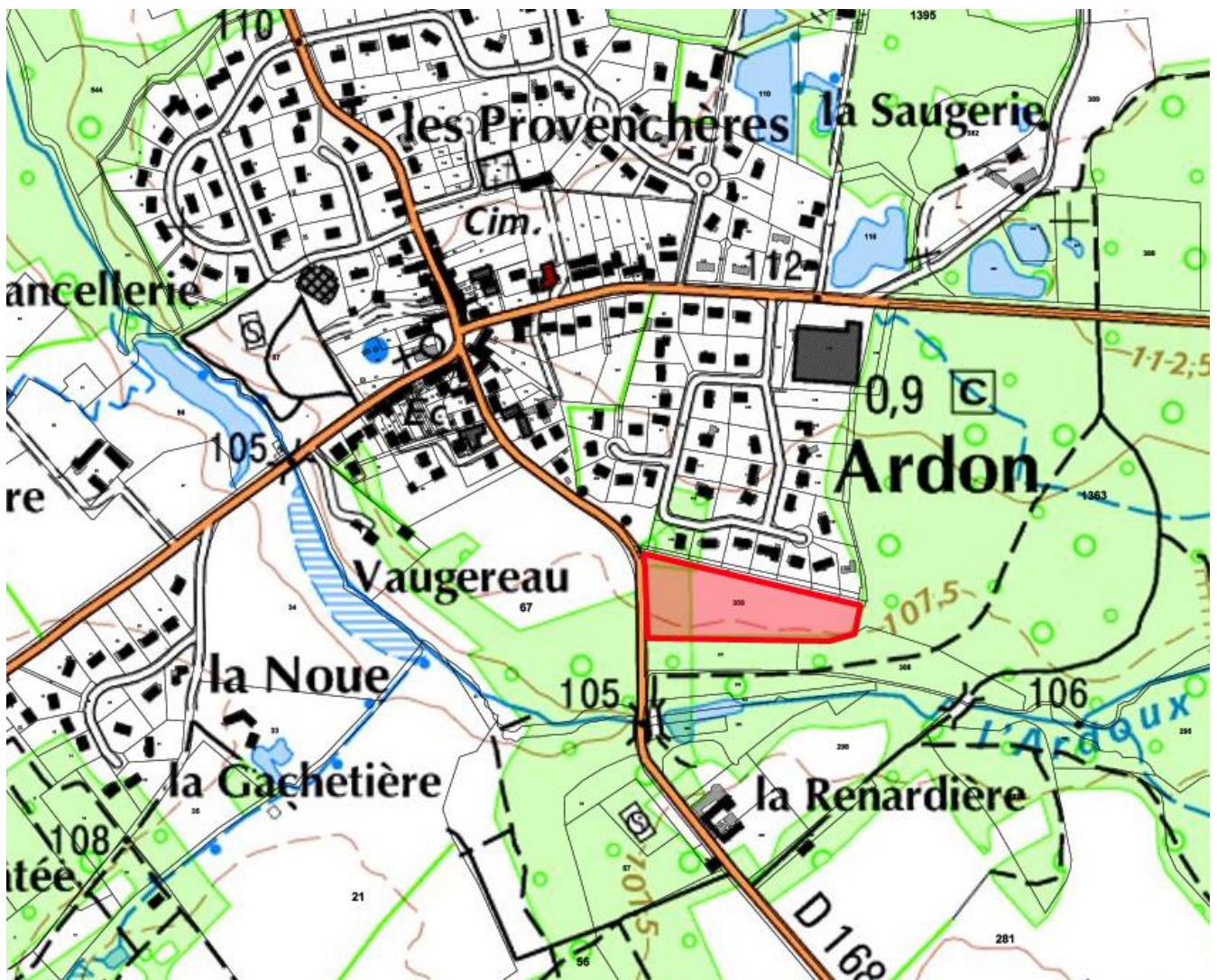
-  Sens de circulation routière
-  Connexion routière
-  Circulation douce
-  Zone de desserte des parcelles
-  Implantation du parcellaire
-  Zone végétale à conserver et à valoriser



### → LE CONTEXTE

Le secteur 1AUc « Route de la Ferté » se trouve en entrée de ville Sud d'Ardon, dans la continuité du lotissement du Clos de la Faisanderie.

Le secteur est actuellement accessible directement depuis la Route de la Ferté (RD 168).



Le secteur concerné par l'O.A.P. est un espace naturel, vierge de toute construction, d'environ 2,2 hectares.

La topographie du site est plane.

#### FLORE ET HABITATS

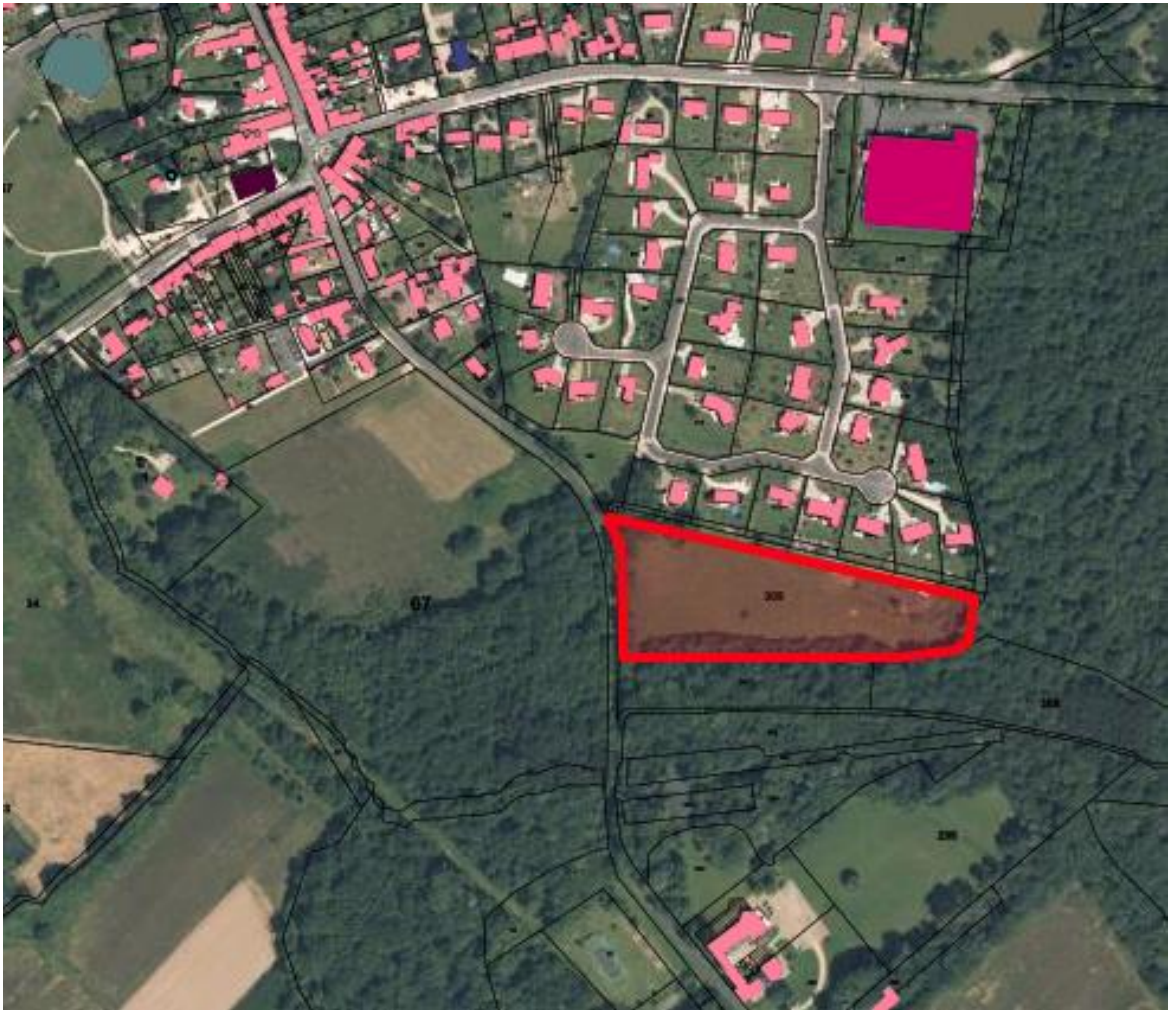
Prairie pâturée (CB - 38.1) : la prairie pâturée est composée d'espèces communes caractéristiques de ce milieu.

**Enjeux habitats naturels et flore :** Présence d'un cortège floristique commun. Aucun enjeu particulier n'est relevé.

## FAUNE

- Avifaune : espèces classiques
- Insectes : espèces classiques aucun intérêt particulier.
- Amphibiens : pas de site de reproduction sur les secteurs inventoriés.

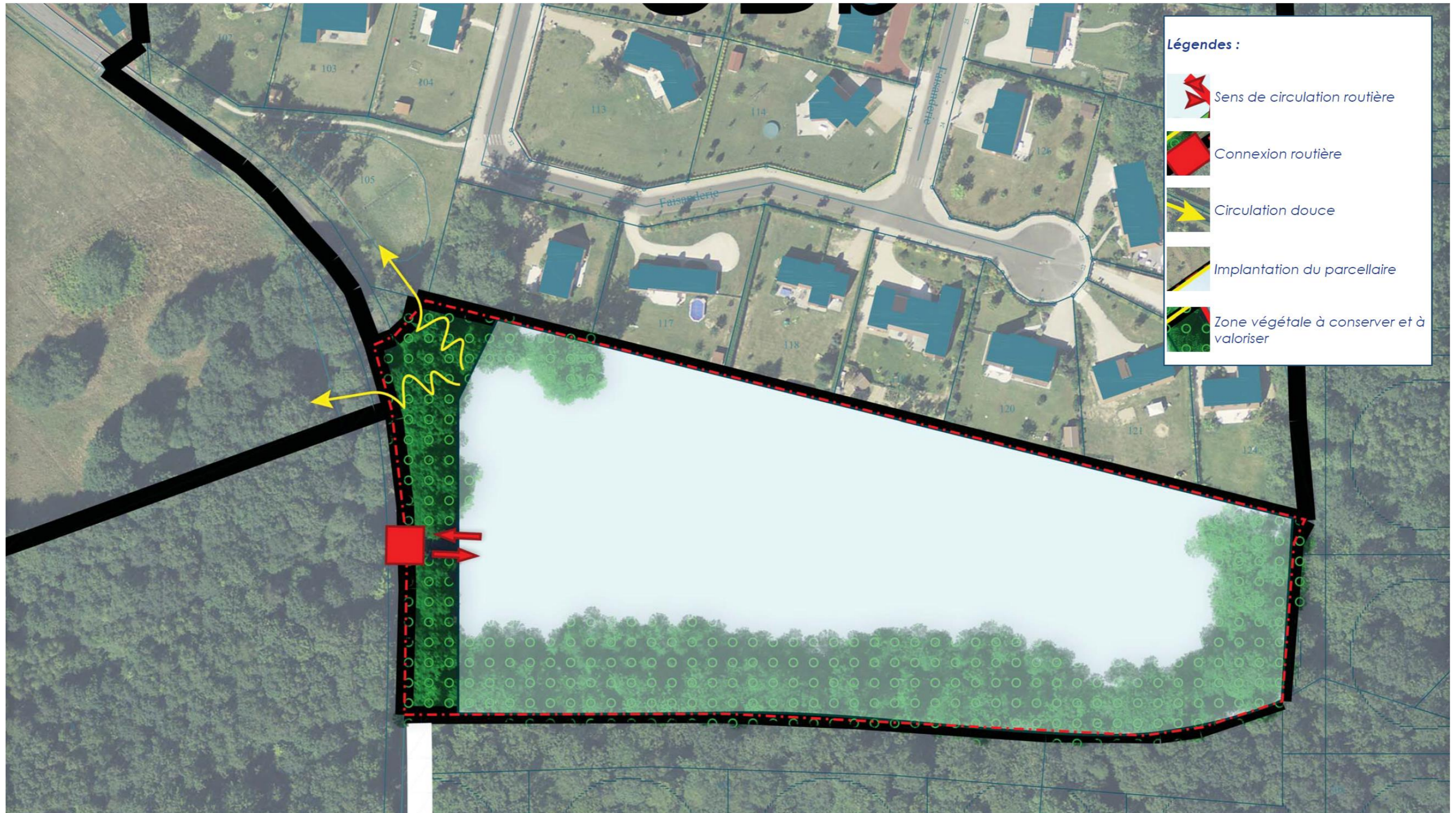
**Enjeux faune : Enjeu faible pour l'avifaune.**



## → LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement du site doit respecter les principes suivants :

- Un piquage sécurisé, qualitatif et fonctionnel sur la RD 168 ;
- Maillage de circulations douces vers les espaces boisés environnants ;
- Réalisation d'environ 20 logements individuels ;
- Aménagement de la zone nécessitant une modification du PLU ; par ailleurs, le développement des zones sera phasé dans le temps ; ce n'est qu'à compter de la commercialisation effective de 80% des logements du site 1AUB, que le déclenchement de la zone 1AUC pourra intervenir.



**Légendes :**

-  Sens de circulation routière
-  Connexion routière
-  Circulation douce
-  Implantation du parcellaire
-  Zone végétale à conserver et à valoriser



**SIAM**  
Société d'Ingénierie pour l'AMénagement

**Olivier STRIBLEN sas**  
architecte-paysagiste urbaniste