

Déposé le : 16/05/2024

À FLEURY-SUR-ORNE

## Permis d'aménager

### Identité du ou des demandeurs

Identité : [Dénomination] SEDELKA NORMANDIE - [Raison sociale] SEDELKA  
NORMANDIE

Numéro professionnel (SIRET) : 30110075600099

Type de société : SASU

Représentant : Monsieur REZGUI Malek

Adresse : 70 avenue de l'hippodrome 14000  
CAEN

Complément d'adresse : (Code INSEE 14118)

Adresse email : maxime.laine@sedelka.fr

Indicatif si pays  
étranger :

Téléphone : 0637955635

Pays : France

Division  
territoriale : J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

### Correspondant

Identité : [Dénomination] Espace Architecture International - [Raison sociale]  
EAI

Numéro professionnel (SIRET) : 53135965100019

Type de société : SAS

Représentant : Monsieur LEMARCHAND LUC

Adresse : 43 Rue Bobillot 75013 PARIS 13

Complément d'adresse : (Code INSEE 75113)

Adresse email : ovarenne@groupe-eai.com

Indicatif si pays  
étranger :

Téléphone : 0145890550

Pays : France

Division  
territoriale : J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

### Le terrain

#### Adresse du (ou des) terrain(s)

Adresse : Route d'Harcourt 14123 FLEURY-SUR-  
ORNE

Complément d'adresse : ILOT C (Code INSEE 14271)

Superficie totale du terrain (m²) : 115351

#### Situation du terrain

 Ma demande porte sur le domaine public

#### Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle
0	AN	151	29		Non
0	AN	152	341		Non
0	AN	153	467		Non
0	AN	154	133		Non
0	AN	155	573		Non
0	AN	156	6739		Non
0	AN	157	4364		Non

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation	Partielle
0	AN	158	16523		Non
0	AN	159	5409		Non
0	AN	160	1350		Non
0	AN	161	1292		Non
0	AN	243	47444		Non
0	AN	244	13965		Non
0	AN	245	8568		Non
0	AN	247	216		Non
0	AN	248	2422		Non
0	AN	249	5516		Non

### Situation juridique du terrain

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? :

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? :

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? :

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? :

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) ? :

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N) ? :

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation :

## À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

### Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés

#### Quel que soit le secteur de la commune

- Lotissement
- Remembrement réalisé par une association foncière urbaine libre
- Terrain de camping
- Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances
- Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports
- Aménagement d'un golf
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Contenance (nombre d'unités) :

Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol

Superficie (en m<sup>2</sup>) :

Profondeur en m (pour les affouillements) :

Hauteur en m (pour les exhaussements) :

- Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables, créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m<sup>2</sup>, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles

## Dans les secteurs protégés

### Aménagement situé dans un espace remarquable ou milieu du littoral identifié dans un document d'urbanisme comme devant être protégé

- Chemin piétonnier ou objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de culture marine ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières

### Aménagement situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques

- Création d'une voie
- Travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante
- Création d'un espace public

### Aménagement situé dans un site classé ou une réserve naturelle

- Création d'un espace public

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

L'îlot C fait partie prenante de la ZAC Parc d'Activités Normandika avec une pointe Nord-Ouest non intégrée à la ZAC. Le projet intègre des enjeux de coutures urbaines entre le centre-ville existant et les espaces à vocation d'activités économiques, et des enjeux de mixité fonctionnelle et programmatique. Le paysage accueille trois espaces : le parc central, constitué d'une promenade plantée et boisée ; la relocalisation des jardins familiaux existants ; et un espace vert dédié à la gestion hydraulique aménagé de larges noues paysagères. Les îlots se divisent en trois macro-lots principaux : un programme résidentiel avec commerces en RDC sur la route d'Harcourt et le quadrant Sud-Ouest du centre-bourg ; un programme à dominante économique avec tertiaire, locaux mixte et locaux d'activités ; et un bâtiment signal à vocation d'hébergement spécifique résidence hôtelière ou co-living.

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (m<sup>2</sup>) : 114751

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre et leur contenu :

Un phasage est prévu, s'appuyant sur la gestion hydraulique et l'altimétrie du projet pour se caler avec la commercialisation. Le projet comprend 4 phases pour la partie programmation résidentielle et 5 phases distinctes et autonomes pour la partie programmation économique.

## À remplir pour une demande concernant un lotissement

Nombre maximum de lots projetés :	16
Surface de plancher maximale envisagée (m <sup>2</sup> ) :	61000
Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ? :	La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs
Le projet fait-il l'objet d'une demande de travaux de finition différés ? :	Oui
Quelle garantie sera utilisée ? :	Garantie financière d'achèvement des travaux
Le projet fait-il l'objet d'une demande de vente ou location de lots par anticipation ? :	Oui

## À remplir pour l'aménagement d'un camping ou d'un autre terrain aménagé en vue de l'hébergement touristique

Nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

Nombre maximal de personnes accueillies :

### Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL :

Surface de plancher prévue, réservée aux HLL :

Lorsque le terrain est destiné à une exploitation saisonnière, veuillez préciser la (ou les) période(s) d'exploitation :

Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante : Non

## À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

### Architecte

- Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire

Identité : [Dénomination] Espace Architecture International - Numéro professionnel 53135965100019

	[Raison sociale] EAI	(SIRET) :	
Représentant :	Monsieur LEMARCHAND Luc	Type de société :	SAS
Adresse :	43 Rue Bobillot 75013 PARIS 13	Téléphone :	0145890550
Complément d'adresse :	(Code INSEE 75113)	Télécopie :	
		Adresse email :	ovarenne@groupe-eai.com
N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes :	S14479PA000258302		
Conseil régional de l'ordre de :	Ile De France		

#### Nature du projet envisagé

- Nouvelle construction
- Travaux sur construction existante
- Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet :

Si votre projet est un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol, indiquez sa puissance crête kW :

Indiquez la destination de l'énergie produite :

#### Informations complémentaires

Nombre total de logements créés :

dont individuels :

dont collectifs :

#### Répartition du nombre total de logements créés par type de financement

Logement Locatif Social :

Accession Sociale (hors PTZ) :

Prêt à taux zéro (PTZ) :

Autres financements :

#### Mode d'utilisation principale des logements

Mode d'utilisation principale :

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser :

#### Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, précisions

Piscine  Garage  Véranda  Abri de jardin  Autres annexes à l'habitation

Précisez :

#### Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre

Type de résidence :

Veuillez préciser le type de résidence :

Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :

#### Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces

1 pièce :

2 pièces :

3 pièces :

4 pièces :

5 pièces :

6 pièces et plus :

## Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé

Au dessus du sol :

Au dessous du sol :

### Les travaux comprennent notamment

Extension  Surélévation  Création de niveaux supplémentaires

### Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif

Transport  Enseignement et recherche  Action sociale  Ouvrage spécial  Santé  Culture et loisir

### Construction périodiquement démontée et ré-installée

Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée :

### Stationnement

Nombre de places avant réalisation du projet :

Nombre de places après réalisation du projet :

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

#### Adresse 1 des aires de stationnement

Numéro :

Voie :

Lieu dit :

Code postal :

Commune :

#### Adresse 2 des aires de stationnement

Numéro :

Voie :

Lieu-dit :

Code postal :

Commune :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement (m<sup>2</sup>) :

Surface bâtie (m<sup>2</sup>) :

### Pour les commerces et cinémas

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m<sup>2</sup>) :

## Destination des constructions et tableau des surfaces

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Habitation	Logement	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Habitation	Hébergement	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Commerce et activités de	Artisanat et commerce de	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
service	détail						
Commerce et activités de service	Restauration						
Commerce et activités de service	Commerce de gros						
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
Commerce et activités de service	Cinéma						
Commerce et activités de service	Hotels						
Commerce et activités de service	Autres hébergement touristiques						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Équipements sportifs						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Lieux de culte						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
Autres activités des secteurs secondaire ou	Entrepôt						

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
tertiaire							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
<b>Surfaces totales (m<sup>2</sup>)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

Votre projet nécessite-t-il des démolitions ? :

Type de démolition :

Veuillez décrire les travaux qui seront effectués :

Nombre de logements démolis :

Date approximative à laquelle le(s) bâtiment(s) dont la démolition est envisagée a(ont) été construit(s) :

## Participation pour voirie et réseaux

Le propriétaire ou le bénéficiaire de la promesse de vente est-il différent du demandeur ? :

## Informations pour l'application d'une législation connexe

### Nature des travaux envisagés

- Porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application du code de l'environnement (IOTA) soumis à déclaration Loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement
- Porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement
- Fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées)
- Porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement
- Déroge à certaines règles de construction et met en oeuvre une solution d'effet équivalent au titre de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation
- Relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne)
- A déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme

Précisez laquelle :

- Est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712 - 3 du code de l'énergie
- Se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- Se situe dans les abords d'un monument historique
- Porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques
- Si votre projet se situe dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement

## Pour un permis d'aménager un lotissement

- Je certifie avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental
- Si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, je certifie qu'un architecte ou qu'un paysagiste-concepteur a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental

Le professionnel sollicité est un : Architecte

Identité :	[Dénomination] Espace Architecture International - [Raison sociale] EAI	Numéro professionnel (SIRET) :	53135965100019
Représentant :	Monsieur LEMARCHAND Luc	Type de société :	SAS
Adresse :	43 Rue Bobillot 75013 PARIS 13	Téléphone :	0145890550
Complément d'adresse :	(Code INSEE 75113)	Télécopie :	
		Adresse email :	ovarenne@groupe-eai.com
N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes :	S14479PA000258302		
Conseil régional de l'ordre de :	Ile De France		

## Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Code	Description	Fichiers
PA01	Un plan de situation du terrain [Art. R. 441-2 a) du code de l'urbanisme]	PA01 - A2-PLM-10-SITUATION.pdf
PA02	Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu [Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme]	PA02 - Presentation indE partie 1-4.pdf PA02 - Presentation indE partie 2-4.pdf PA02 - Presentation indE partie 3-4.pdf PA02 - Presentation indE partie 4-4.pdf
PA03	Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords [Art. R. 441-4 1 du code de l'urbanisme]	PA03 - A1-PLM-20-ETAT INITIAL.pdf PA03 - Plan des réseaux existants.pdf
PA04	Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions [Art. R. 441-4 2 du code de l'urbanisme]	PA04 - A1-PLM-30-PLAN DE COMPOSITION.pdf PA04 - A1-PLM-40-DECOUPAGE PARCELLAIRE.pdf PA04 - A1-PLM-100-PERIMETRE ET ALIGNEMENTS.pdf PA04 - A1-PLM-110-EMPRISES FONCIERES.pdf PA04 - A1-PLM-120-ACQUISITIONS FONCIERES.pdf PA04 - A1-PLM-130-RETROCESSIONS.pdf PA04 - A1-PLM-140-PHASAGE.pdf PA04 - A1-PLM-150-PAYSAGE.pdf PA04 - A3-PLM-30-PLAN PAV VERRE.pdf

## Pièces obligatoires complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
<b>Si votre projet fait l'objet d'une concertation</b>		
PA04-1	Le bilan de la concertation [Art. L 300-2 du code de l'urbanisme]	PA04-1 - BILAN CONCERTATION PREALABLE.pdf PA04-1 - CONCERTATION PREALABLE ILOT C - demandes CM.pdf PA04-1 - Registre concertation préalable Ilot C.pdf PA04-1 - Reunion Publique Scan_0000d307003c.pdf
<b>Si votre projet porte sur un lotissement</b>		
PA05	Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel [Art. R. 442-5 a) du code de l'urbanisme]	PA05 - A1-PLM-200-COUPES.pdf PA05 - Plan de localisation et Profils.pdf
PA06	Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R.442-5 b) du code de l'urbanisme]	PA06 - Photographies environnement proche.pdf
PA07	Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 442-5 b) du code de l'urbanisme]	PA07 - Photographies paysage lointain.pdf
PA08	Le programme et les plans des travaux d'aménagement [Art. R. 442-5 c) du code de l'urbanisme]	0 - NOTES concernant les principes d'aménagement infras-VRD-hydrauliques de l'îlot C Déc. 2023.pdf 1 - PLANS voirie-nivellement.pdf 2-3 - PLANS gestion des eaux usées-ouvrages hydrauliques-sous-bassins versants.pdf 4 - PLANS réseau AEP-défense incendie.pdf 5-6-7 - PLANS telecommunications-eclairage-réseau électrique.pdf 8 - PLANS du réseau de chauffage urbain.pdf



Code	Description	Fichiers
		9 - PROFILS localisation et profils en travers type 1-2-3.pdf 10 - PROFILS en long du terrain.pdf 11-12-13-14 - DETAILS giration camions-dispositif-descente-franchissement mis en place dans les bassins.pdf Attestation prise en charge extension réseau.pdf
PA09	Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments [Art. R. 442-5 d) du code de l'urbanisme]	PA09 - A0-PLM-190-IMPLANTATION BATIMENTS.pdf
PA10	Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme]. Le pourcentage consacré aux logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logement, si vous êtes dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels une partie doit être affectée à des logements sociaux [Art. L. 151-15 du code de l'urbanisme]	PA10 - Projet de Reglement.pdf
PA12	L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots [Art. R. 442-7 du code de l'urbanisme]	PA12 - Lettre d'engagement PA.pdf
<b>Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact ou une notice d'impact</b>		
PA14	L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 441-5 1° du code de l'urbanisme]	ETUDE IMPACT_Fleury-sur-Orne maj 20 04 23 part 1-6.pdf ETUDE IMPACT_Fleury-sur-Orne maj 20 04 23 part 2-6.pdf ETUDE IMPACT_Fleury-sur-Orne maj 20 04 23 part 3-6.pdf ETUDE IMPACT_Fleury-sur-Orne maj 20 04 23 part 4-6.pdf ETUDE IMPACT_Fleury-sur-Orne maj 20 04 23 part 5-6.pdf ETUDE IMPACT_Fleury-sur-Orne maj 20 04 23 part 6-6.pdf Annexe 1 - DLE 2022 1-2.pdf Annexe 1 - DLE 2022 2-2.pdf Annexe 2 - Notice hydraulique 05 12 2022.pdf Annexe 3 - Etude géotechnique 2018.pdf Annexe 4 - Etude Air et Santé 2023.pdf Annexe 5 - Etude déplacements 2023.pdf Annexe 6 - Etude acoustique 2023.pdf Annexe 7 - Diagnostic Avifaune et chiroptères 2021.pdf Annexe 8 - Diagnostic flore 2018.pdf Annexe 9 - Incidences_N2000.pdf Annexe 10 - Etude de faisabilité ENR 2023.pdf Annexe 11 - BEGES Fleury sur Orne.pdf
PA14-1	L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet [Art. R. 441-5 2° du code de l'urbanisme]	