



NORMANDIE  
AMÉNAGEMENT

**SE.DEL.KA.**

SAS au capital de 3.000.000 €  
70 Avenue de l'Hippodrome - Espace Gardin - 14000 CAEN  
Tél. 02 31 08 34 88 - Fax 02 31 08 34 99  
RCS CAEN 301 100 756 00000

**SE  
DEL  
KA.**

**FLEURY-SUR-ORNE**

**ILOT C**

**PERMIS D'AMENAGER**

**DECEMBRE 2023**

**ingé-infra**

**MOSAÏC**  
GUMARD

**EAI**  
ESPACE ARCHITECTURE  
INTERNATIONAL

PA01 – Plan de situation

PA02 – Notice de présentation générale

PA03 – Etat initial du terrain

PA04 – Plan de composition d'ensemble

PA05 – Coupes sur terrain

PA06 – Photographies proches

PA07 – Photographies lointaines

PA09 – Hypothèses d'implantation des bâtiments

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

# PA 01

## Plan de situation

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>PA 01 Plan de situation</b>	<b>3</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

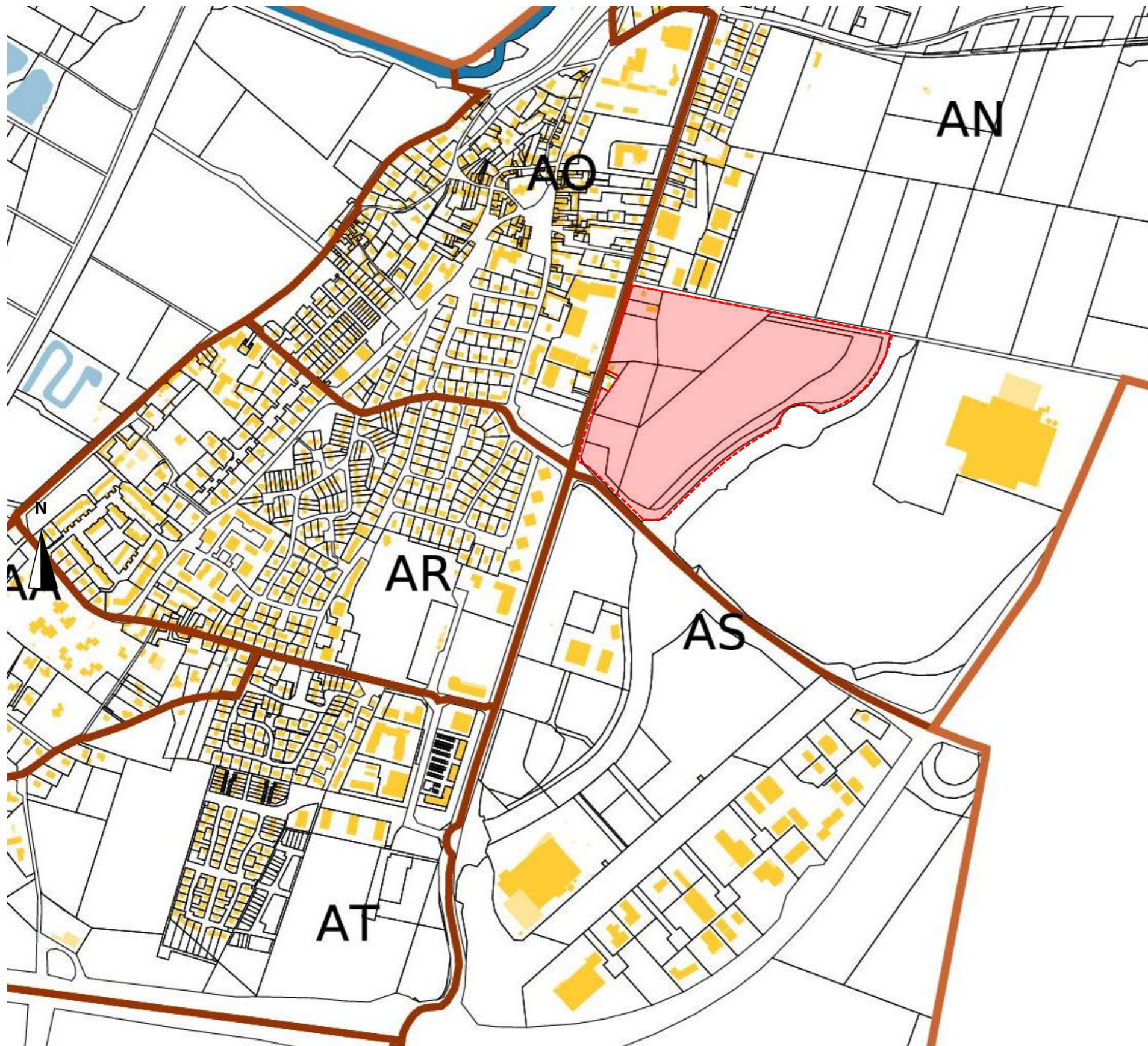
# PLAN DE SITUATION



 Parcelle

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>PA 01 Plan de situation</b>	<b>4</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

# PLAN DE SITUATION



## Parcelles cadastrales :

- AN151 : 29 m<sup>2</sup>
- AN152 : 341 m<sup>2</sup>
- AN155 : 573 m<sup>2</sup>
- AN156 : 6739 m<sup>2</sup>
- AN157 : 4364 m<sup>2</sup>
- AN158 : 16523 m<sup>2</sup>
- AN159 : 5409m<sup>2</sup>
- AN160 : 1350 m<sup>2</sup>
- AN161 : 1292 m<sup>2</sup>
- AN243 : 47444 m<sup>2</sup>
- AN244 : 13965 m<sup>2</sup>
- AN245 : 8568 m<sup>2</sup>
- AN247 : 216 m<sup>2</sup>
- AN248 : 2422 m<sup>2</sup>
- AN249 : 5516 m<sup>2</sup>

**TOTAL 114.751 m<sup>2</sup>**



Parcelle

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 01 Plan de situation	5		0	Décembre 2023

# PA 02

## Notice descriptive

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>6</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

# Contexte

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>7</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## SITUATION



Le site est cadré par la route d'Harcourt à l'Ouest et le boulevard périphérique à l'Est.

Le secteur de projet bénéficie ainsi d'un positionnement stratégique entre :

- **espaces d'activités** – intégration partielle à la ZAC Parc d'Activités et une interface entre IKEA et les autres secteurs de développement à vocation d'activités,
- **centre-ville** – valorisation route d'Harcourt et traitement des perméabilité de part et d'autre du boulevard,
- **espaces de développement** – développement des équipements sportifs et requalification du front Est de la route d'Harcourt, développement de la ZAC des Hauts de l'Orne.
- Entrée dans l'agglomération caennaise par le plateau sud

### Enjeux :

- Des enjeux forts de **coutures urbaines** entre le centre-ville existant et les espaces en développement et constitués à vocation d'activités économiques,
- Des enjeux de **mixité fonctionnelle** et d'équilibre programmatique,
- Des enjeux de **gestion des flux** liés à la diversité des tissus existants sur les franges.

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	8		0	Décembre 2023

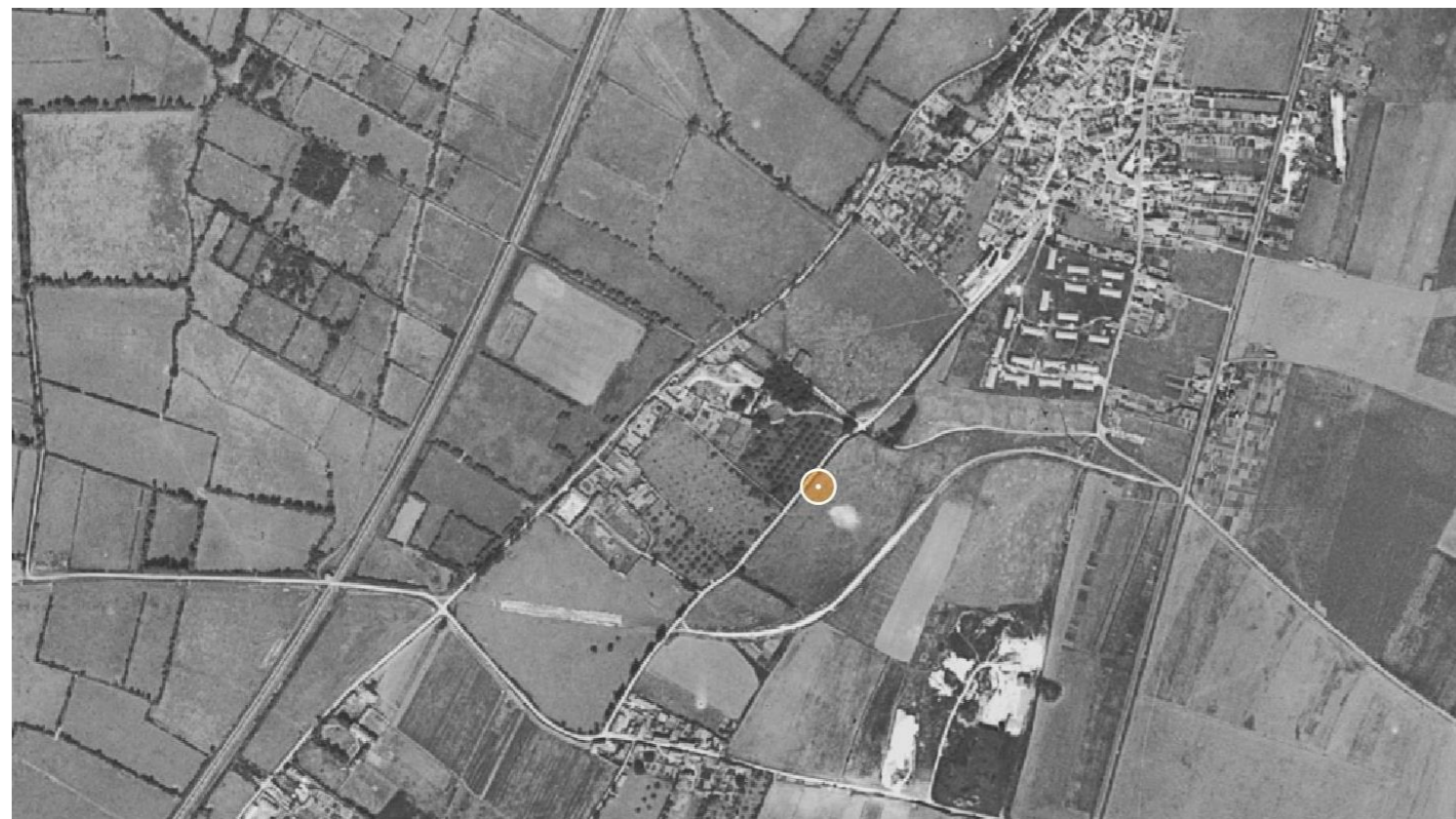


## NOTICE DESCRIPTIVE

### CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE



Carte de Cassini



Photographie aérienne 1950

Fleury-sur-Orne est située dans le département du Calvados en région Normandie, et peuplée de 4 938 habitants.

La commune est en plaine de Caen et appartient à son unité urbaine en étant limitrophe au sud-est de l'agglomération caennaise. Son centre, autour de l'église Saint-Martin de Haute-Allemagne, est à 5 km du centre de la capitale régionale. Elle est desservie par la ligne T1 du tramway de Caen.

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (60,7 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (76 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (38,2 %), zones urbanisées (27,8 %), zones agricoles hétérogènes (22,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (11,3 %), prairies (0,3 %), forêts (0,2 %).

Fleury-sur-Orne avait à l'origine pour nom Alemannia puis Allemagne en raison de la garnison d'Alamans préposée à l'époque du Bas-Empire entre le II et le IV siècle par l'administration romaine à la garde du gué qui franchissait l'Orne.

Au XI siècle, le carreau d'Allemagne était l'un des principaux lieux d'extraction de la pierre de Caen. L'exploitation se faisait alors à ciel ouvert. Puis, à partir du XIV siècle, on exploita les carrières souterraines à l'est de la route d'Harcourt.

Pendant la Première Guerre mondiale, la commune a souhaité changer de nom, celui d'Allemagne devenant difficile à porter. Fleury-Devant-Douaumont était une commune de la Meuse détruite en 1916. En mémoire de cette commune détruite, Allemagne changera de nom et s'appellera Fleury-sur-Orne.

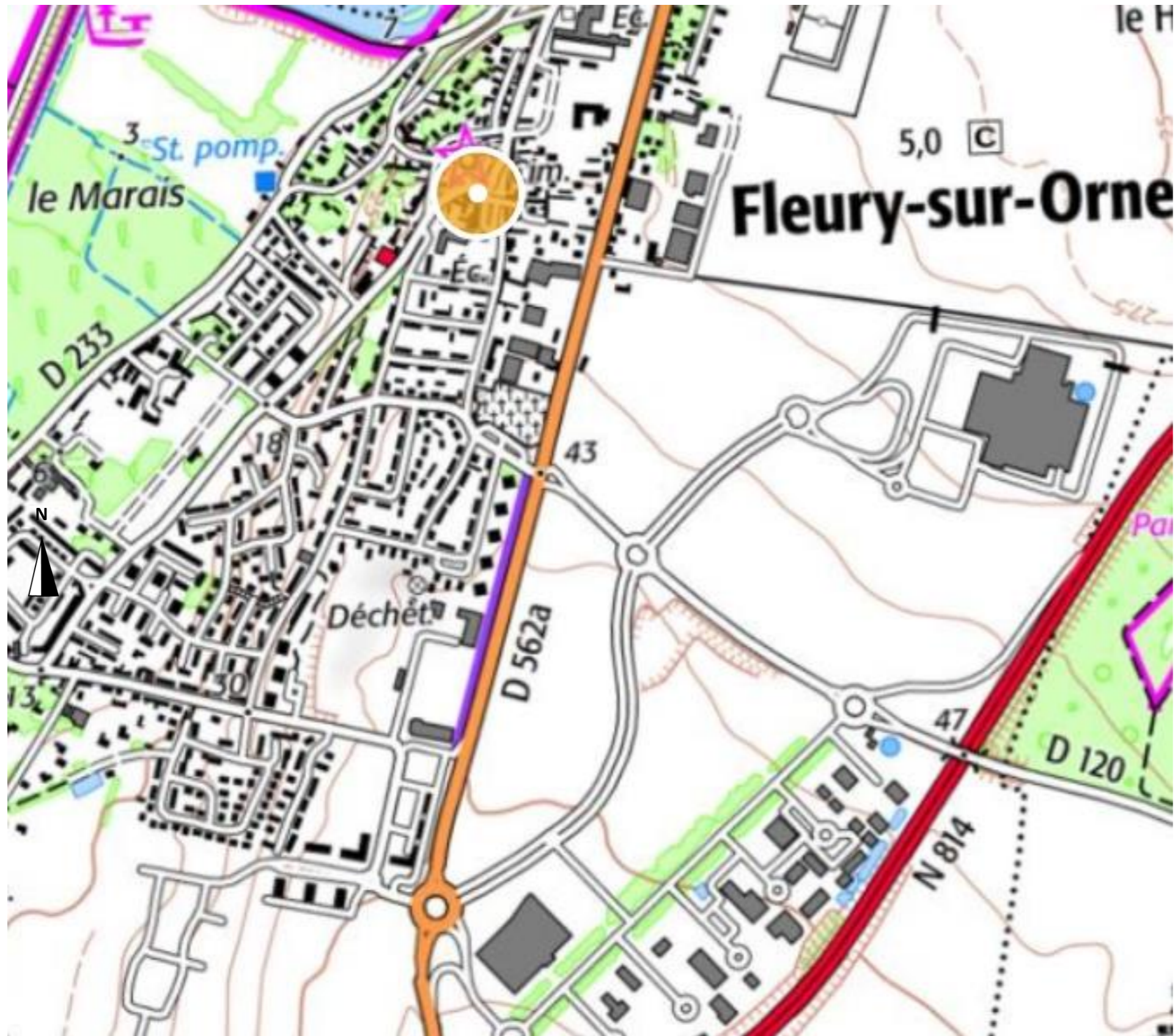
Durement touchée par les combats de la 2ème guerre mondiale, il faut alors reconstruire. La commune de Sablé-sur-Sarthe va parrainer la commune et apporter son soutien. La Suède décide de participer activement à la reconstruction en offrant à la Normandie 4 crèches et 400 maisons entièrement équipées. C'est ainsi que les premières maisons suédoises furent acheminées de 1946 jusqu'en 1948 par bateau. Fleury fait alors partie des dix communes bénéficiaires.

L'activité des carrières exploitant la pierre de Caen cessa à la fin des années 1950, après la Reconstruction de Caen, le béton étant alors le matériau le plus utilisé dans la construction. Depuis 1992, l'urbanisation et le développement économique de la commune sont importants et de nombreux chantiers sont amorcés, dont l'eco-quartier des Hauts de l'Orne, située dans le prolongement de la zone d'activités, et sur les sites des anciennes carrières.

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>9</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## CONTEXTE NATUREL



### Topographie :

Le projet est localisée dans la vallée de l'Orne, à l'est du centre-ville.  
Le relief de l'aire d'étude est orienté globalement Sud/Nord.  
La plus grande pente varie du Sud vers le Nord, de 44.40 NGF à 32.50 NGF, soit un dénivelé de 11,90 m.

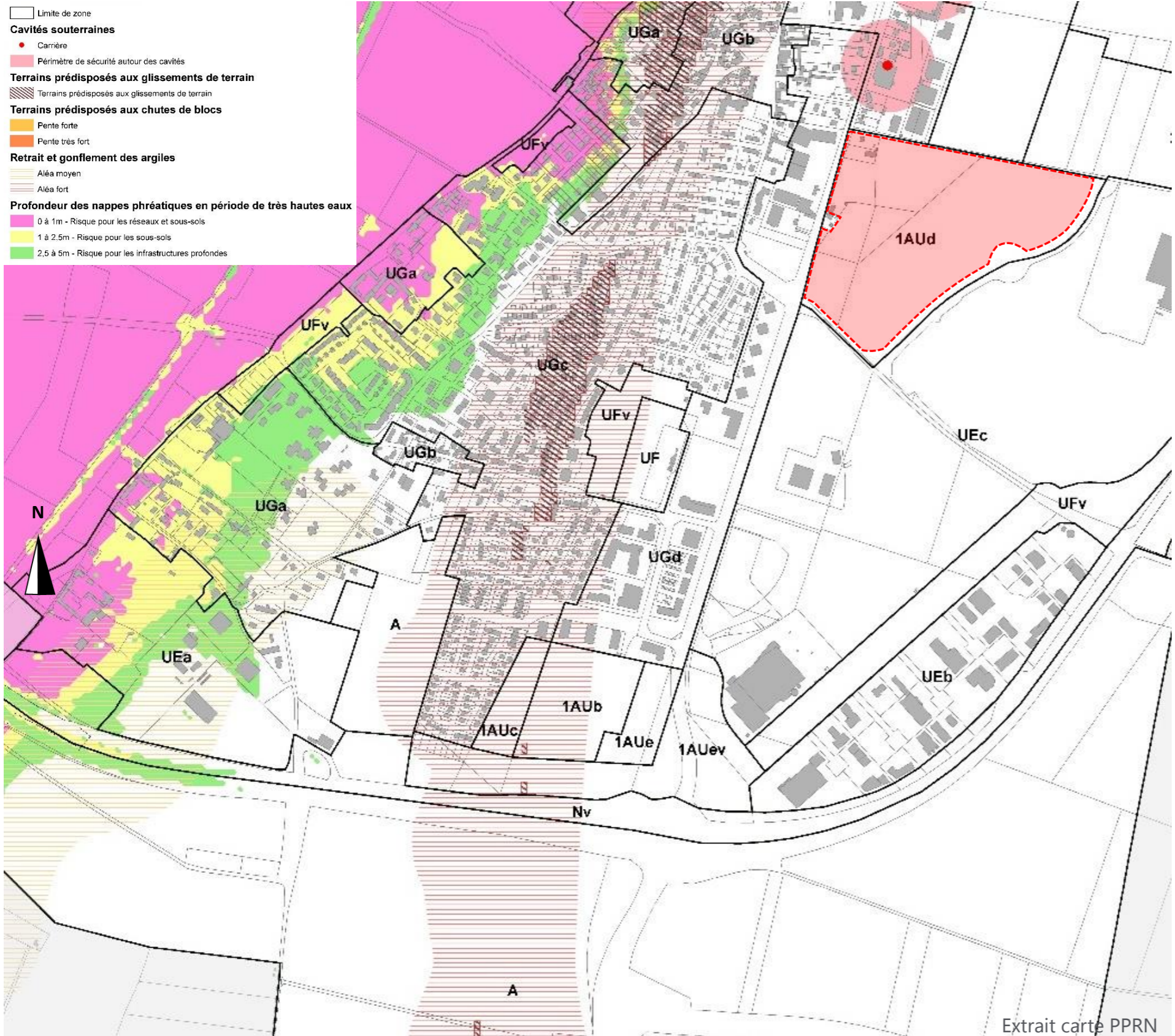
### Contexte géologique :

L'aire d'étude est située dans la vallée de l'Orne entaillée dans le plateau de calcaires jurassiques. Le fond de la vallée est rempli par des alluvions quaternaires récentes.  
L'aire d'étude se situe ainsi sur la plaine alluviale marquée par des alluvions récentes et anciennes. Les alluvions anciennes sont constitués par une alternance de lits de silex et de lits sableux.  
Les alluvions récentes sont principalement de texture limono-argileuse et sont constituées de sols argileux, sables, galets et graviers.



Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>10</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

CONTEXTE NATUREL



**Risques naturels :**

Le site d'étude appartient au bassin versant de l'Orne qui s'écoule environ 800 m à l'Ouest du projet. L'aval du bassin versant, où se situe le projet, est concerné par le SAGE Orne aval – Seulles. Parmi les principales problématiques soulevées par ce SAGE:

- les risques d'inondation par débordement et remontées de nappe notamment au droit de l'agglomération Caennaise,
- la sensibilité en période d'étiage du fait des prélèvements,
- la pollution diffuse, notamment des nitrates, des phosphates (Seulles amont) et des pesticides,
- la modification de la morphologie du cours d'eau et du fonctionnement écologique.

Pour ces différentes raisons, le bassin est sensible aussi bien en termes quantitatif (écoulement des eaux) que d'un point de vue qualitatif (qualité des eaux et potentialités piscicoles).

La commune de Fleury-sur-Orne est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation (PPRI), approuvé le 18 octobre 1999. Les zones inondables concernent la vallée de l'Orne en aval du bourg urbanisé, à l'Ouest de la commune. La zone d'étude est située sur le plateau et n'est pas concernée par la zone inondable de l'Orne.

Concernant l'écoulement des eaux, actuellement, les eaux de ruissellement sur le site ne sont pas collectées. Elles s'écoulent gravitairement vers le Nord-Est selon la topographie naturelle. La zone d'étude est isolée des écoulements amont du fait des équipements existants : fossés, noues, cavée.

**Risque sismique :**

La commune est située dans une zone à faible risque de sismicité (niveau 2). Le terrain n'est pas soumis à un périmètre de protection de monuments historiques. La modification de l'usage actuel du terrain s'inscrit dans la continuité de la zone d'activité économique et planifié au document d'urbanisme.

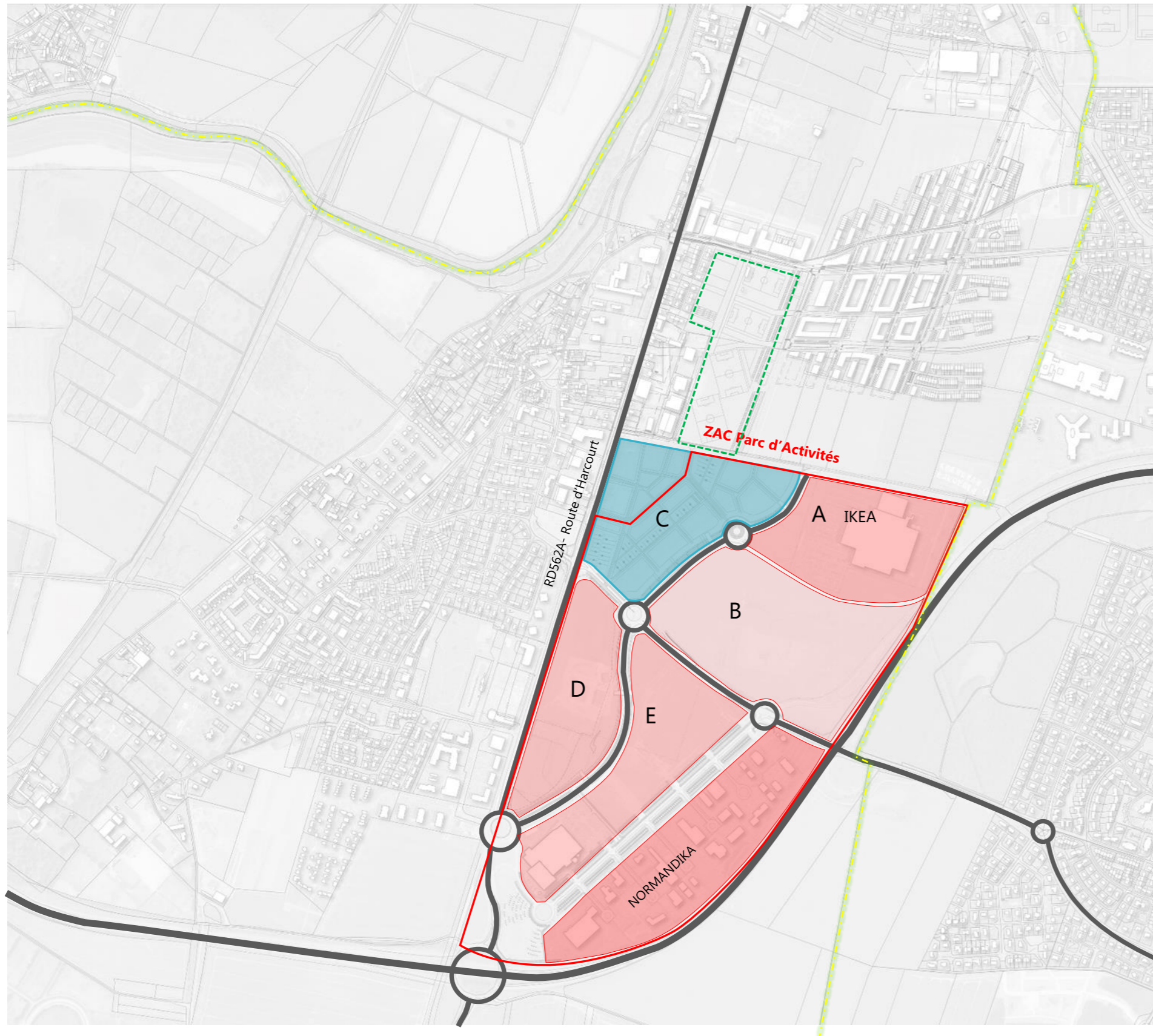
**Retrait-gonflement des argiles :**

Le terrain n'est pas situé dans une zone concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles, selon les informations du Plan de Prévention des Risques de la commune de Fleury-sur-Orne.



Parcelle

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	11		0	Décembre 2023



Ilot C partie prenante de la ZAC Parc d'Activités  
 Pointe Nord-Ouest non intégré à la ZAC.  
 Différent secteur avec des enjeux différents en termes de  
 programmation et de calendrier.

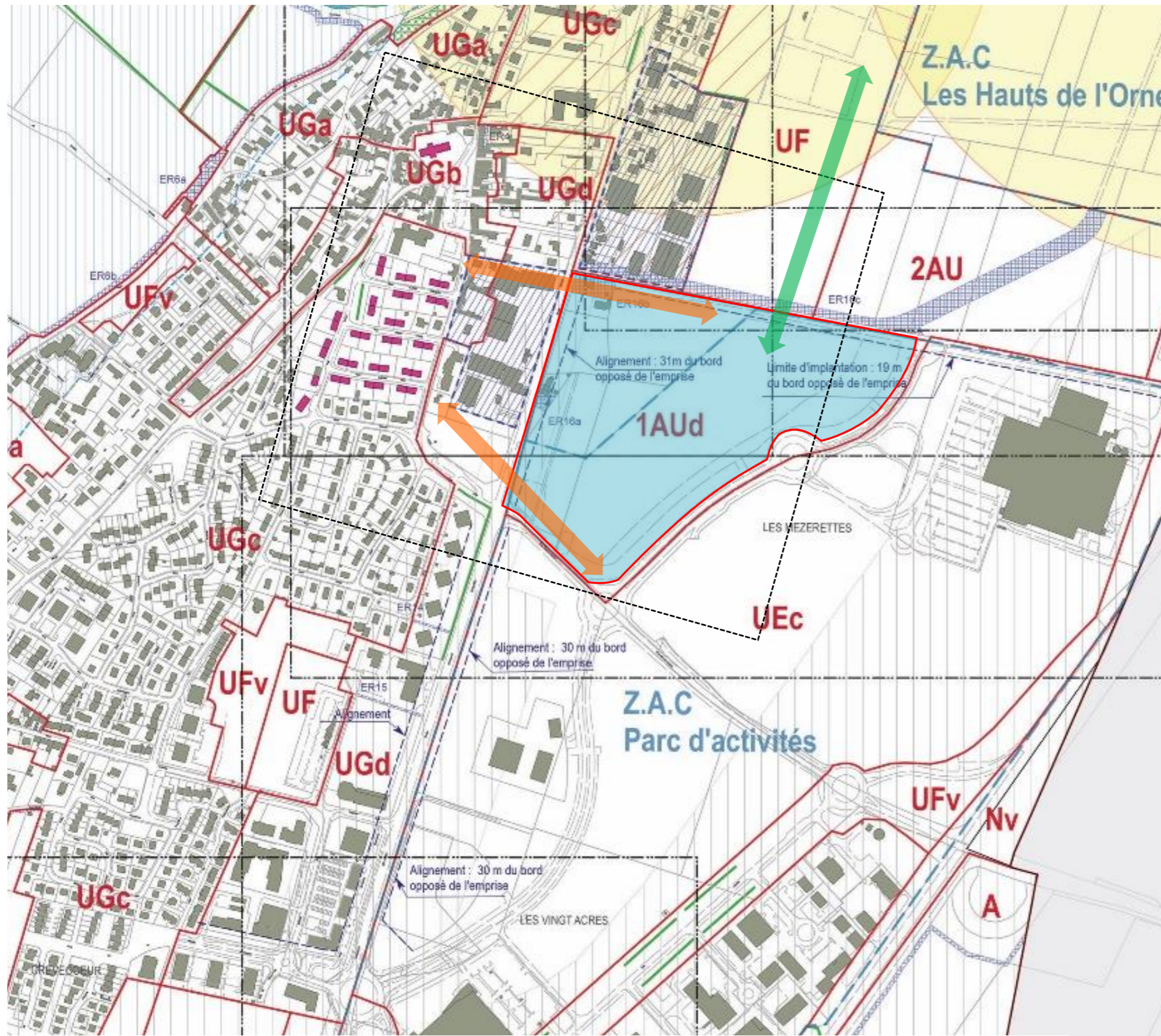
**Enjeux :**

- Des enjeux forts de **coutures urbaines** entre le centre-ville existant et les espaces en développement et constitués à vocation d'activités économiques,
- Des enjeux de **mixité fonctionnelle** et d'équilibre programmatique,
- Des enjeux de **gestion des flux** liés à la diversité des tissus existants sur les franges.

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Extrait PPRI Evreux Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>12</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## PLU – ORIENTATIONS URBAINES



**Zone UE :** La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec cette vocation dominante.

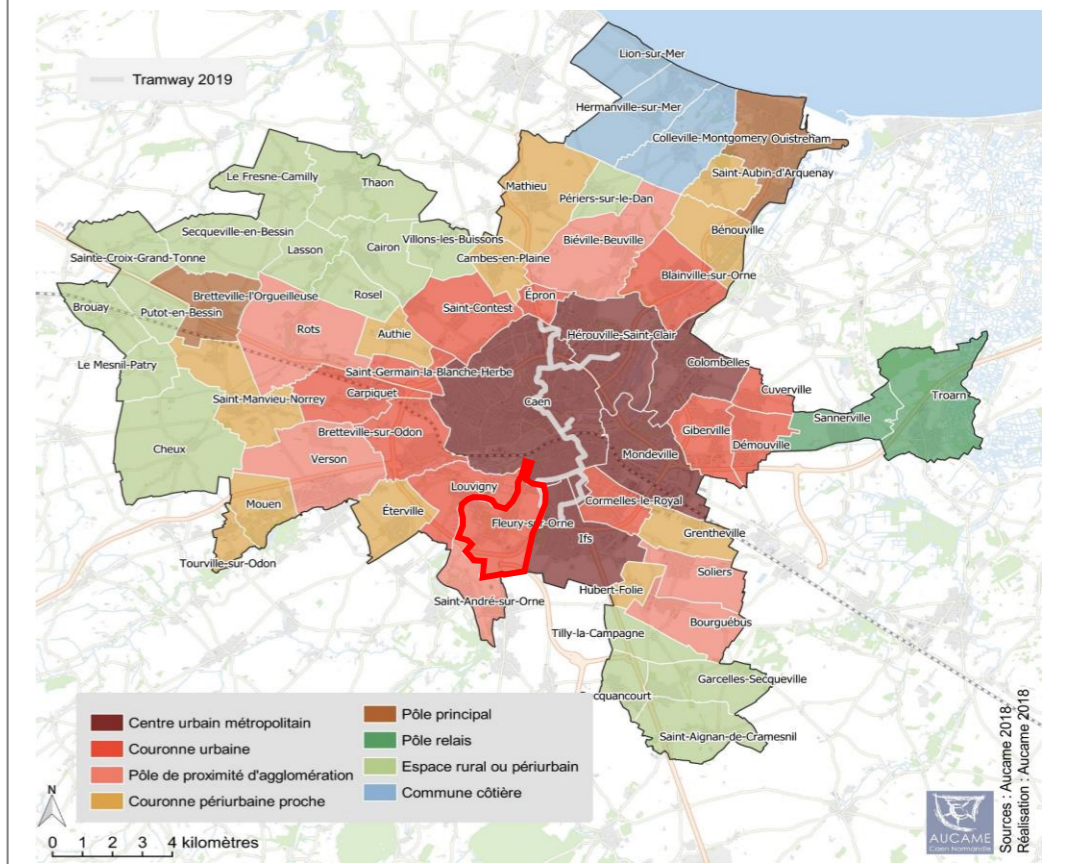
**Zone UF :** La zone UF regroupe les espaces réservés à des équipements et espaces publics ou d'intérêt collectif, au cœur ou en lisière des quartiers urbains.

**Zone UG :** La zone « urbaine générale » dite UG regroupe les quartiers de logements de la commune au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis dans les conditions fixées par le règlement.

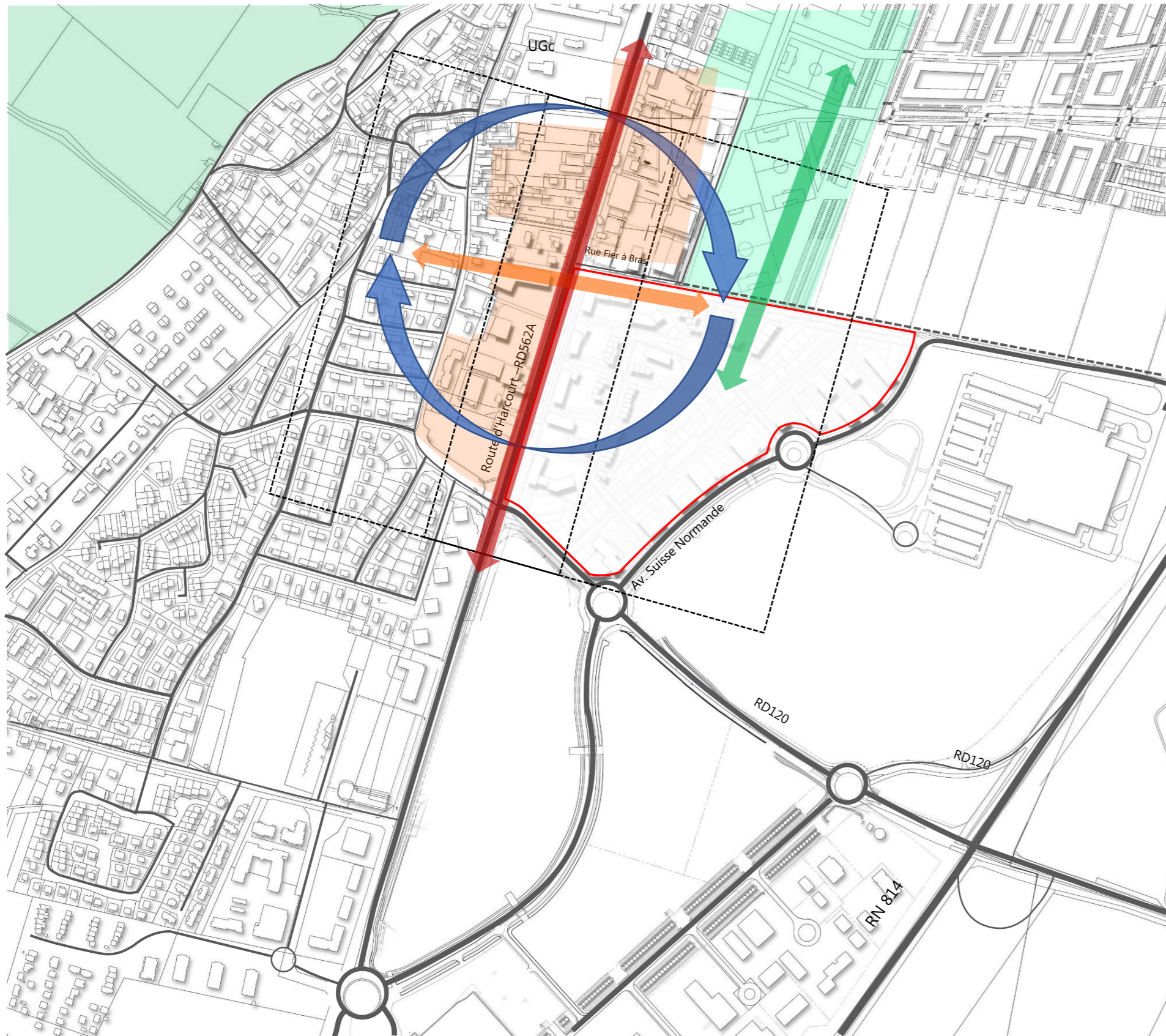
**1AU :** La zone « à urbaniser » dite 1AU est une zone destinée à l'extension urbaine de la commune de Fleury-sur-Orne. Elle est ouverte à l'urbanisation du fait de la disponibilité des voies et réseaux nécessaires à sa desserte, en périphérie de la zone. Elle pourra recevoir de l'habitat, des activités économiques et des équipements ou services collectifs. Un secteur 1AUd qui correspond au site dit "Ilot C" à l'est du centre-bourg.

**2AU :** La zone 2AU est réservée à l'extension future de la ville de Fleury-sur-Orne, dans le cadre fixé par le PADD.

Elle sera ouverte à l'urbanisation, par une procédure adaptée, lorsque les voies publiques et les réseaux existants en périphérie des différents secteurs auront une capacité suffisante pour desservir les projets à venir.



Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	13		0	Décembre 2023



**Enjeux en termes d'articulation urbaine :**

Créer une polarité, cœur de ville de Fleury en prolongement du centre-bourg existant :

- Traiter l'angle Nord-Ouest de l'îlot en tant que partie intégrante du centre-bourg en s'appuyant sur les développements en cours sur la route d'Harcourt.
- Recherche d'une complémentarité programmatique à l'échelle du centre-bourg à valoriser.

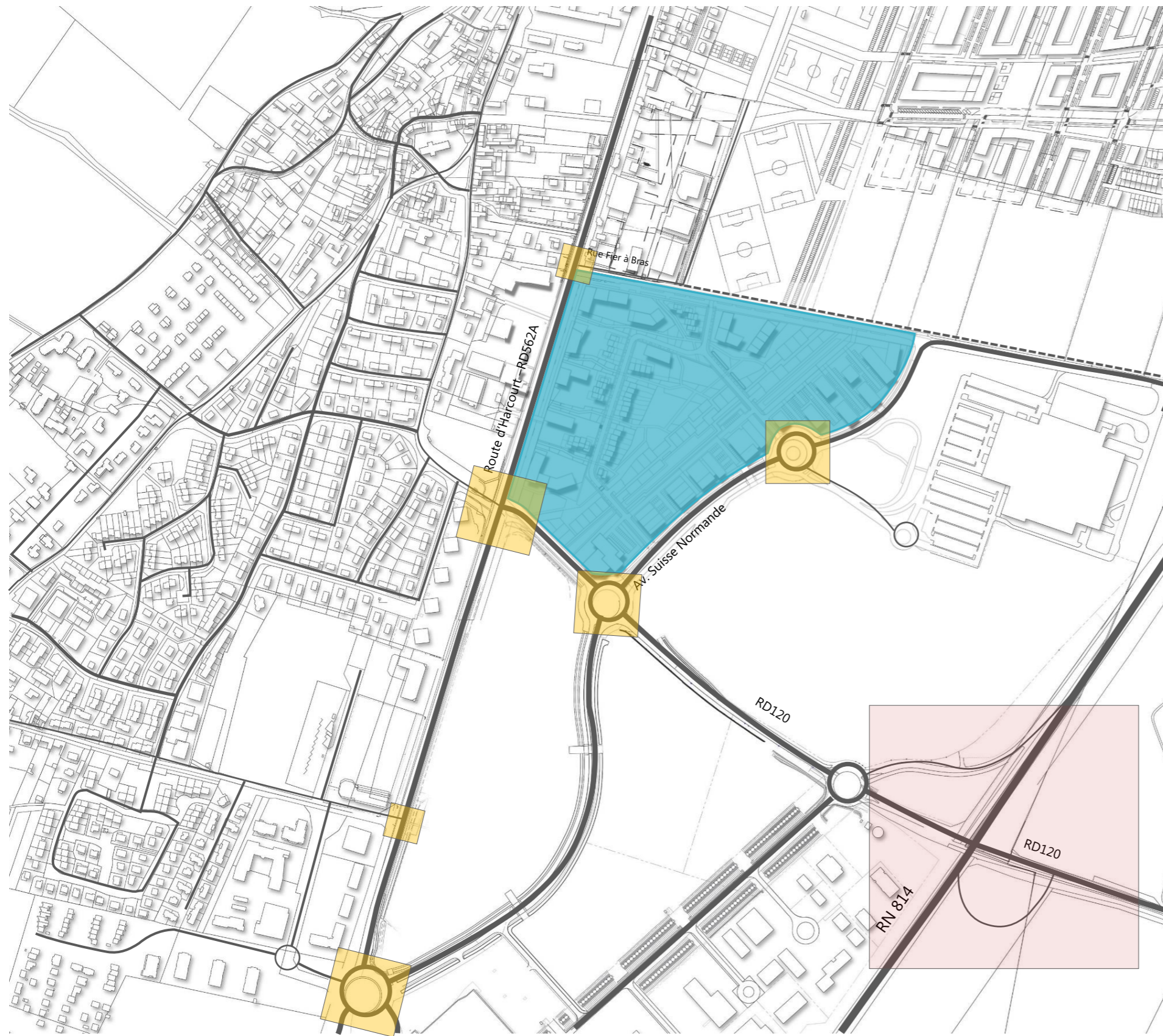
Transformer la route d'Harcourt en boulevard urbain :

- Définition du traitement de la route d'Harcourt en lien avec les retraits à observer,
- Intégration des réserves liées à la prolongation du tramway T3 et valorisation des espaces à court et moyen termes.
- Encourager la diversification des usages sur la route d'Harcourt : pistes cyclables, accroches vélos, trottoirs larges, bancs, services, animation, espaces végétalisés,
- Valoriser continuité paysagères et écologiques au sein du site, en s'appuyant sur les jardins familiaux existants.

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	14		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE



### Desserte / Accessibilité :

Valorisation des points d'accès existants :

- Accès rocade RN 814/RD120,
- Accès depuis la route d'Harcourt,
- Angle Route d'Harcourt / rue du Fier à Bras,

Marquer les accès au site depuis les principaux points d'articulations,

Rythmer les points d'accès au site,

Intégrer le site à la trame viaire existante et valoriser la hiérarchie de voies existantes.

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	15		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ACCESSIBILITÉ – TRANSPORTS EN COMMUN



### Projet de prolongation du tramway T3 :

- Valorisation arrêt sur îlot C
- Desserte sur rue du Fier à Bras,
- Traitement route d'Harcourt
- Favoriser rabattement piétons vers les arrêts TC.

Ligne 4 – Hérouville Centre Commercial – Ifs Jean Vilar – connexion Tramway T1

Ligne 34 – St André Luxembourg – Caen Gambetta

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>16</b>		<b>0</b>	Décembre 2023





Le secteur est cadré par une OAP fixant les grands principes d'aménagement de l'ilot :

- Un axe paysager central permettant la valorisation d'un mail planté en lien avec le pôle sportif et le parc des Carrières,
- La restructuration des jardins familiaux existants (sur près d'1 hectare) et leur intégration à la trame des espaces verts.
- Un potentiel de 500 - 600 logements, Valorisation d'un front urbain à dominante résidentielle sur la route d'Harcourt – R+3+Attique,
- Développement de logement complémentaire en cœur de site, inséré dans la trame d'espace vert,
- Un espace mixte à vocation activités, de bureaux et d'hébergement en interface avec la zone commerciale et les espaces d'activités à créer – secteurs A et B de la ZAC Parc d'Activités.

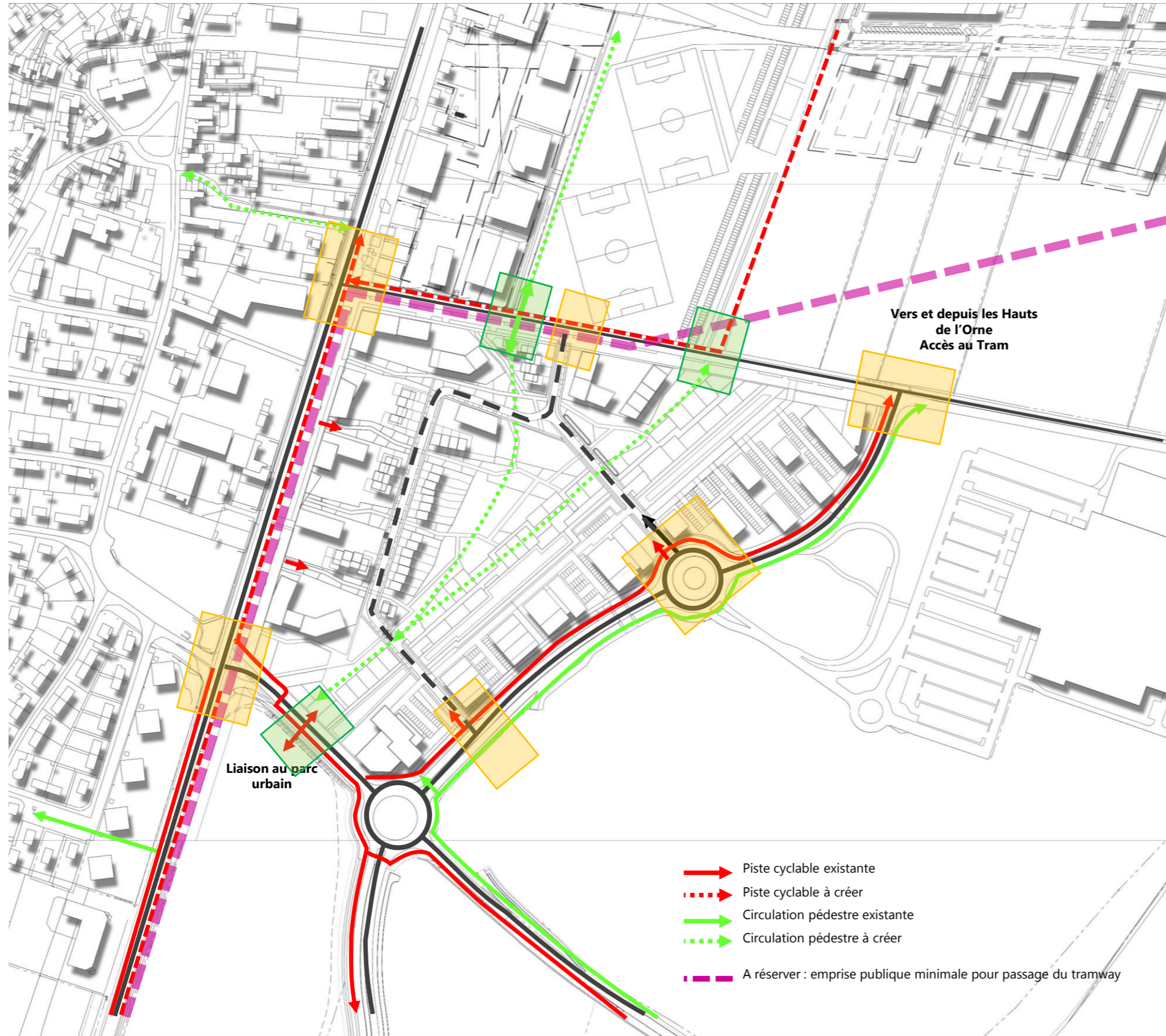
Au total la programmation fixée par l'OAP envisage la création de :

- 60 à 80 000 m<sup>2</sup> de surface plancher
- Dont 30% d'activités économiques.

**Enjeux :**

- Reprise et adaptation des orientations fixées par l'OAP,
- Ouverture des programmes sur la trame d'espace vert en cœur de site,
- Valorisation du front urbain en lien avec le futur tramway.

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	17		0	Décembre 2023



Synthèse des enjeux

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	18		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE



Ilot C partie prenante de la ZAC Parc d'Activités Pointe Nord-Ouest non intégré à la ZAC.  
Différent secteur avec des enjeux différents en termes de programmation et de calendrier.

### ENJEUX :

- Des enjeux forts de **coutures urbaines** entre le centre-ville existant et les espaces en développement et constitués à vocation d'activités économiques,
- Des enjeux de **mixité fonctionnelle** et d'équilibre programmatique,
- Des enjeux de **gestion des flux** liés à la diversité des tissus existants sur les franges.

- Qualification vitrine route d'Harcourt – Retrait 25m,
- Intégration tramway, R+3+A
- Front urbain à dominante logement,
- ↔ Accroche au centre-ville
- ↔ Dorsale verte
- ⋯ Mail planté
- ★ Jardins familiaux
- Trame espace vert
- ↔ Axes piétons pour ramener à la dorsale verte et faciliter les rabattements vers les futurs arrêts de tramway
- Trame viaire en appui sur les voiries existantes et projetées,
- ↔ Secteur d'articulation avec zone d'activités et zone commerciale
- Secteur d'aménagement mixte
- ⬠ Bâtiment signal – R+8

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	19		0	Décembre 2023

# Projet et organisation

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>20</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – TRAME VIAIRE

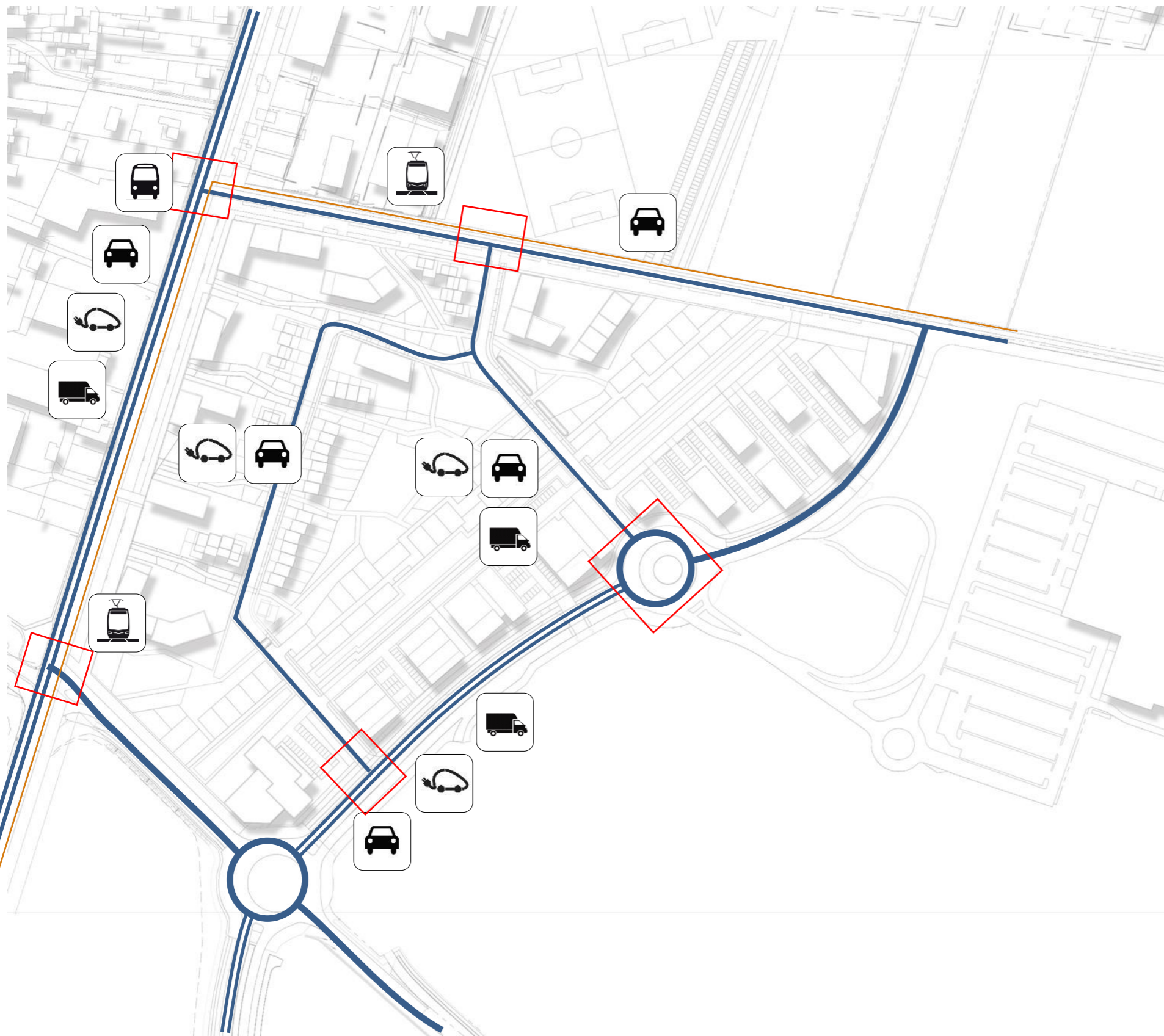


Schéma de principe

La trame viaire s'organise à partir des axes existants.

Elle s'appuie sur :

- la création d'un axe reliant la route la rue du Fier à Bras à l'avenue de la Suisse Normande,
- Et la création d'une voie de desserte pacifiée en cœur de site, permettant l'accès aux logements individuels et aux jardins familiaux.

Les accès au site se feront ainsi depuis :

- La rue du fier à Bras,
- Et l'avenue de la Suisse Normande via le giratoire d'entrée d'IKEA et un nouveau point d'entrée-sortie.

L'ensemble de la desserte des différents ilots à créer s'effectuera à partir de cette trame viaire.

Aucun accès n'est autorisé directement depuis la route d'Harcourt.

**Enjeux :**

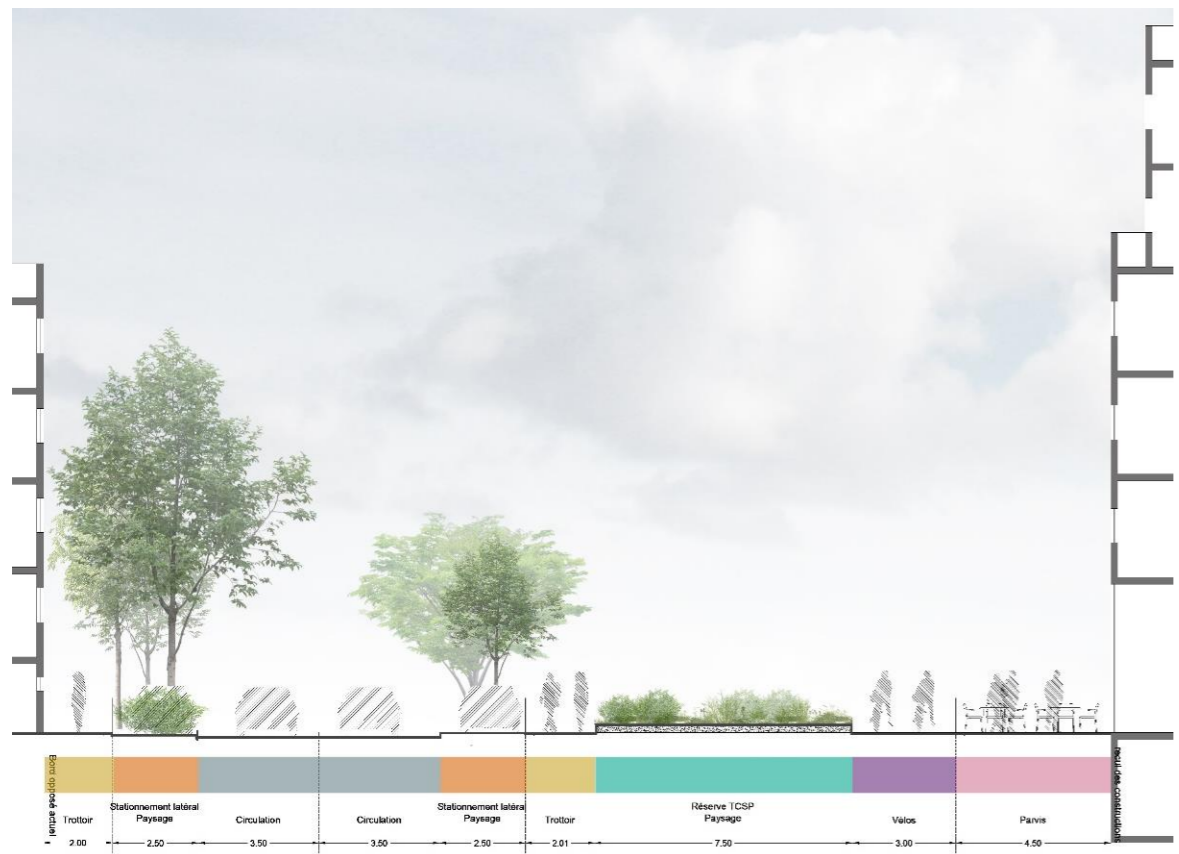
- Cohabitation des flux selon la programmation envisagée,
- Prolongement des axes de circulations douces en cœur de site,
- Accroche aux quartiers existants et futurs : centre-ville et Hauts de l'Orne.



Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	21		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## COUPE – VOIRIE EXTERNE



### Avenue d'Harcourt – Boulevard urbain

#### Propositions d'aménagement de la réserve du futur Tram :

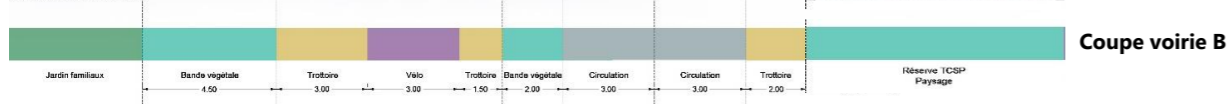
- Aménagement sobre
- Effet de nature en ville
- Installations de mobiliers mobiles
- Plantations de type prairie de vivaces fleuries et graminées



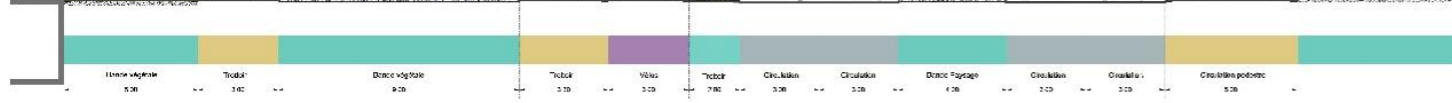
Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 <b>Espace Architecture International</b>	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>22</b>		<b>0</b>	<b>Décembre 2023</b>

# NOTICE DESCRIPTIVE

## COUPE – VOIRIE EXTERNE



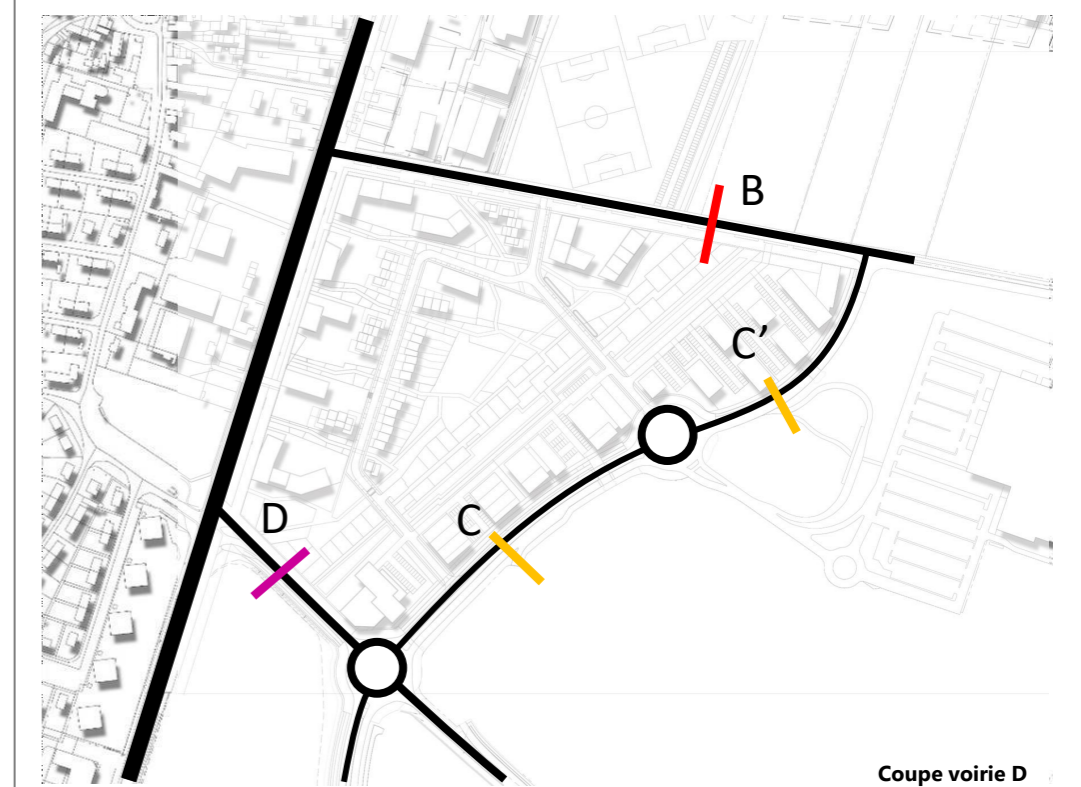
Coupe voirie B



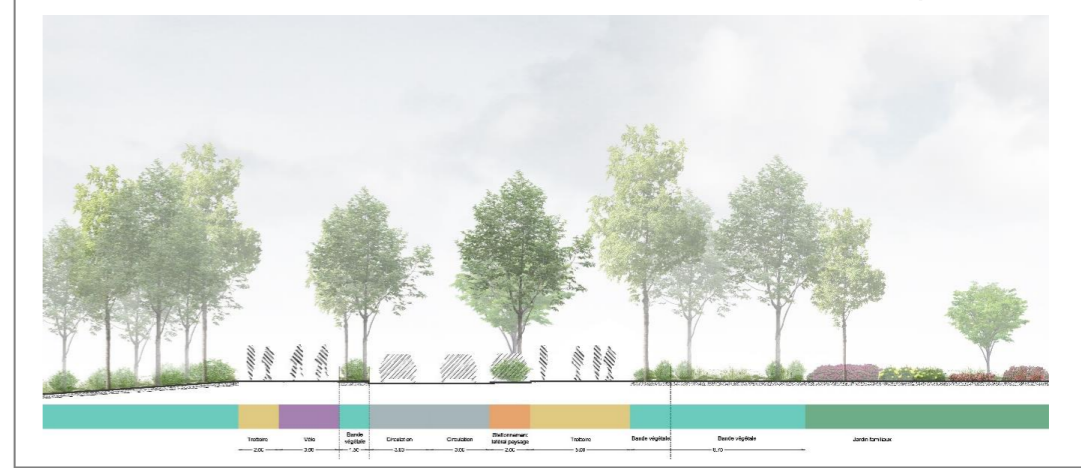
Coupe voirie C



Coupe voirie C'



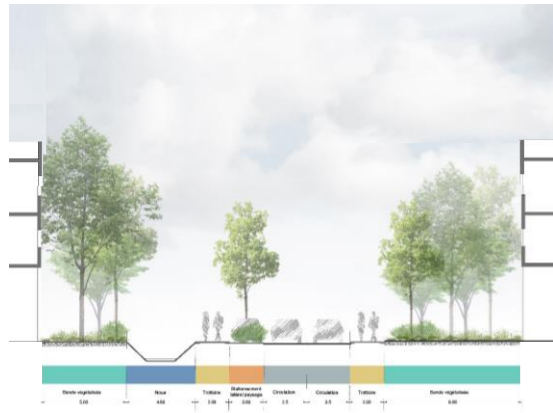
Coupe voirie D



Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>23</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## COUPE – VOIRIE INTERNE

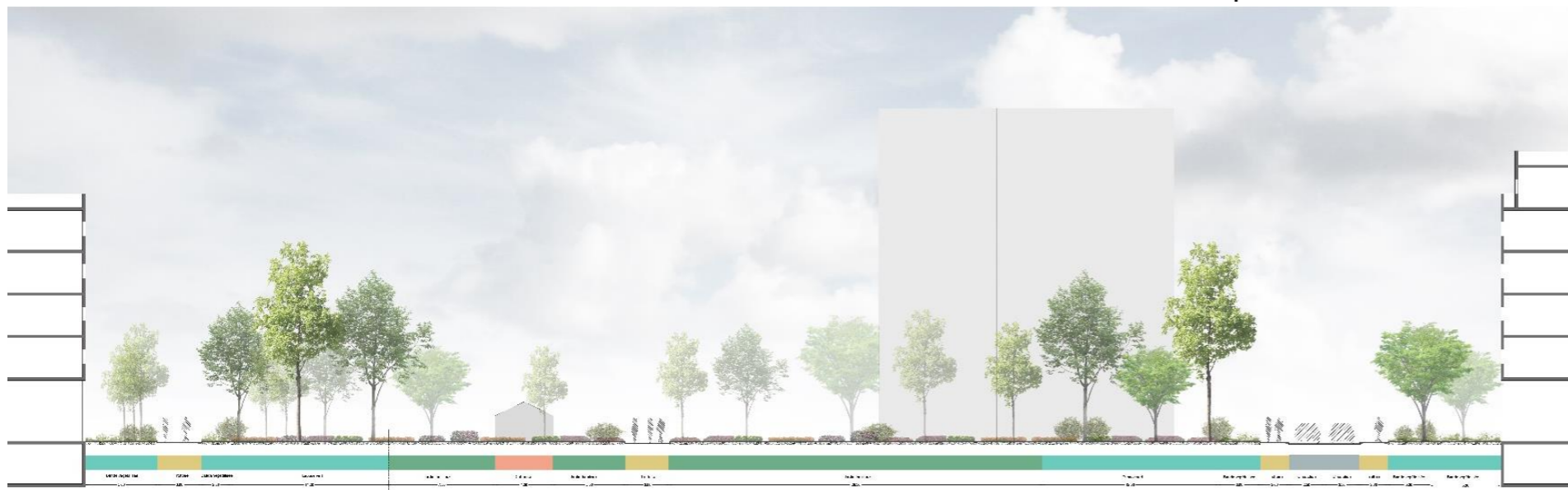


Coupe voirie G



Coupe voirie E

Coupe voirie F



Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 <b>Espace Architecture International</b>	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>24</b>		<b>0</b>	<b>Décembre 2023</b>



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – ACCES



Schéma de principe

Les accès aux parcelles dédiées aux logements s'organisent principalement depuis la voirie de desserte à aménager. Cette voirie permet de rejeter l'ensemble des accès à l'arrière de la route d'Harcourt.

Les accès aux locaux d'activités et aux bureaux s'organisent également depuis la voirie de desserte à aménager, en limite avec les bassins paysagers.

Quelques accès sont également envisagés depuis la rue du Fier à Bras.

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	25		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – TRAME VIAIRE MODES ACTIFS



Le futur quartier se veut largement irrigué par des cheminements doux permettant des connexions entre le parc central, les jardins familiaux et la route d'Harcourt.

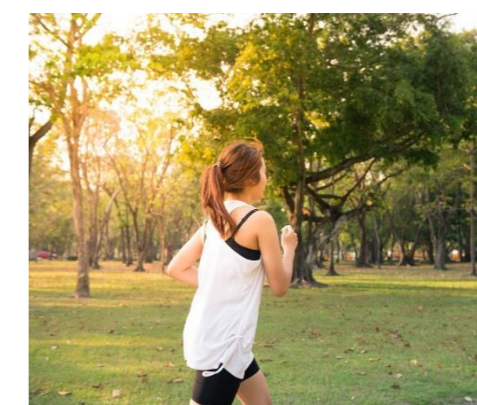
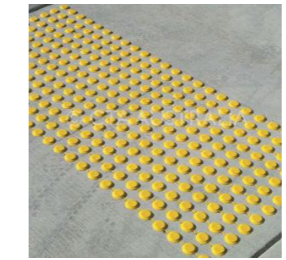
Les modes actifs s'organisent ainsi à partir :

- de l'aménagement de trottoirs d'accompagnement sur l'ensemble des voiries créées,
- et de la création de cheminements piétons et cycles dissociés des voiries circulées.

Détramer les circulations douces  
Station tram

- Bus
- Liaisons
- Cheminement / balade pédestre
- Piste cyclable / trottinette etc..
- Franchissement voie / secondaire
- Traitement trottoir

- Trottoirs d'accompagnement
- Chemins piétons+cycles
- Chemins piétons
- Connexions piétonnes
- Connexions voie principale



Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	26		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – TRAME VERTE



Schéma de principe

Le paysage du secteur s'appuie sur trois axes paysagers forts, structurant la trame verte de l'îlot en continuité avec les espaces paysagers existants ou projetés à l'échelle élargie.

La trame verte se concentre en cœur d'îlot accueillant trois typologies d'espaces :

- Le parc central, constitué d'une promenade plantée et boisée permettant de relier le pôle sportif au Nord,
- La relocalisation et la restructuration des jardins familiaux existants,
- Et un espace vert dédié à la gestion hydraulique aménagé de larges noues paysagères, permettant la gestion de l'interface entre les jardins familiaux et les espaces dédiés aux activités économiques.

Cette trame verte centrale est complétée par un réseau secondaire de sente paysagère, reliant la trame centrale à la route d'Harcourt en s'appuyant les cheminements doux décorrélés des circulations automobiles.

**Espaces verts : 43 750m<sup>2</sup>**

Différenciation par typologies

- Parc - Espace paysager structurant
- Espace paysager secondaire
- Jardins familiaux
- Continuité piétonne et cycle
- Noue plantée



Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	27		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – RESERVE TRAMWAY



Schéma de principe

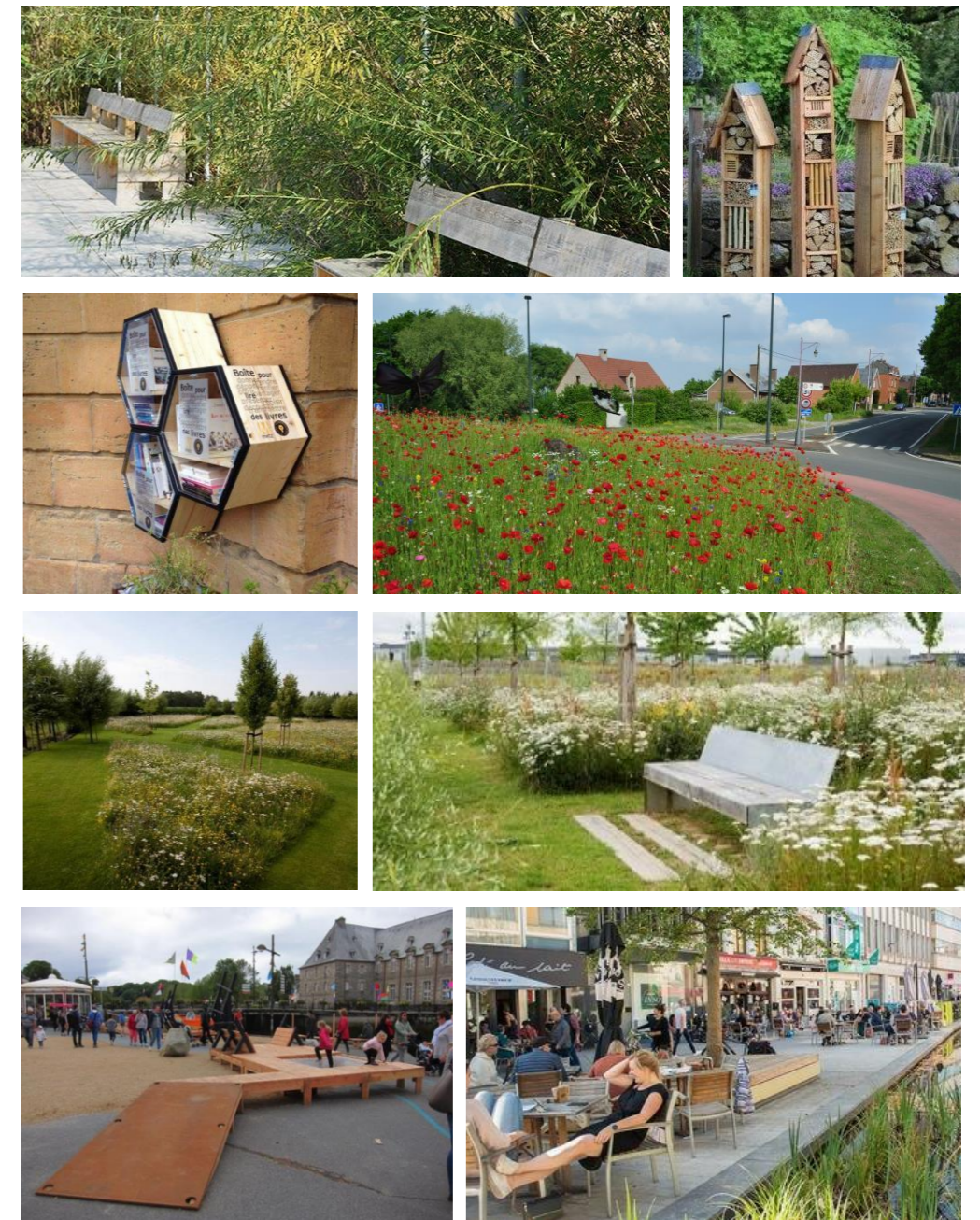
### Marge de recul :

11 315 m<sup>2</sup> au sein de laquelle une réserve est maintenue pour le prolongement du tramway T3.

- Enjeux d'aménagement temporaire et d'urbanisme transitoire – modifier le statut de la route d'Harcourt vers un boulevard urbain support d'une diversité de fonctions
- Rythme / Animation du futur boulevard urbain
- Préfiguration des arrêts – gestion des rabattements piétons depuis les points de connexions à valoriser

### Aménagement des espaces réservés au passage futur du tramway :

- Gestion différenciée des espaces paysagers
- Mobiliers éphémères – aires de jeux, mobiliers urbains, boîte à livres...
- Fonctions écologiques / pédagogiques : hôtel à insectes



Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	28		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – PAYSAGE DES TOITURES / TERRASSES



Schéma de principe

Les jeux de hauteurs / de niveaux encouragés sur les différents secteurs de projet permettent la réalisation de toitures terrasses paysagées. Ces toitures terrasses pourront répondre à différentes fonctions selon leurs ouvertures aux publics.

### Aménagement des toitures – terrasses :

- Offrir des espaces extérieurs qualitatifs pour les futurs habitants
- Offrir des vues vers les espaces paysagers structurants du quartier
- Usage de l'espace de toiture : donner une fonction enrichit
- Offrir des continuités écologiques
- Stockage carbone
- Isolation inertie thermique
- Production d'Énergie
- Symbiose entre panneaux solaire et biodiversité
- Atténuation de la pollution sonore
- Accessible pour entretien



Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	29		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## GESTION DES DECHETS

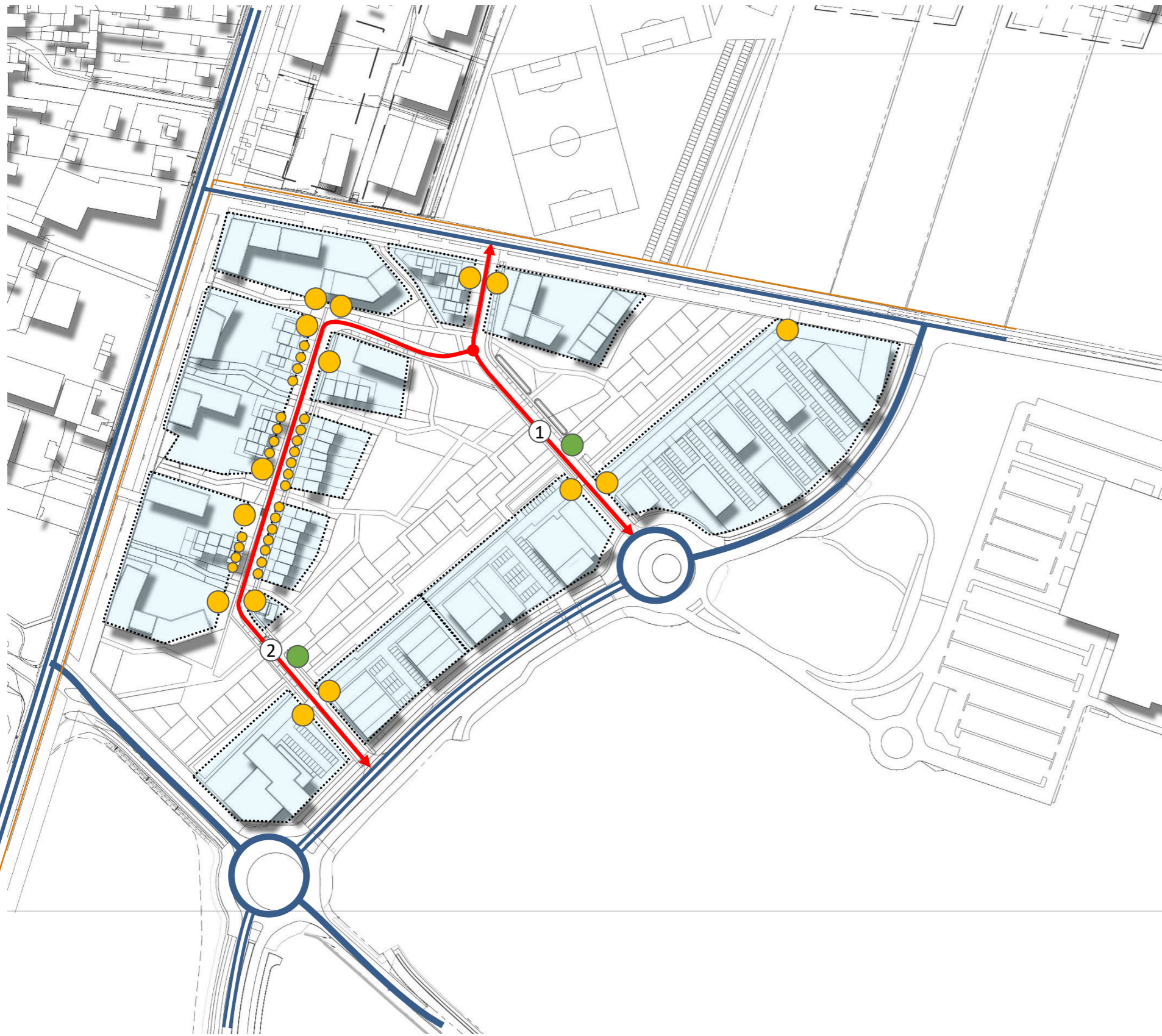
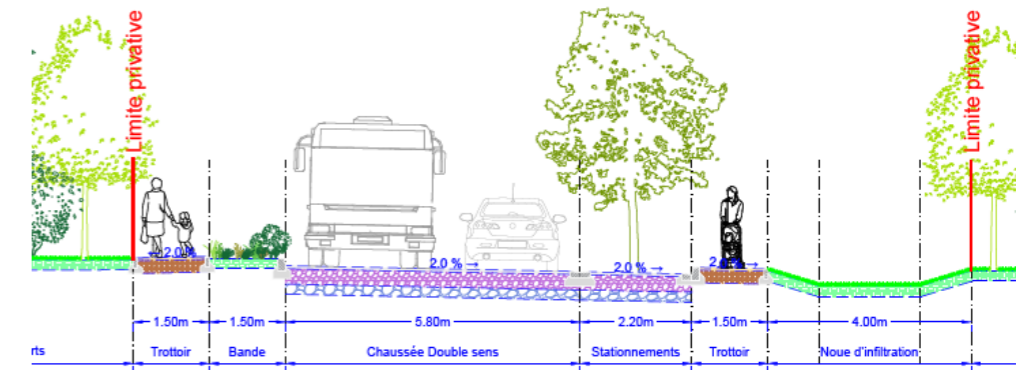


Schéma de principe

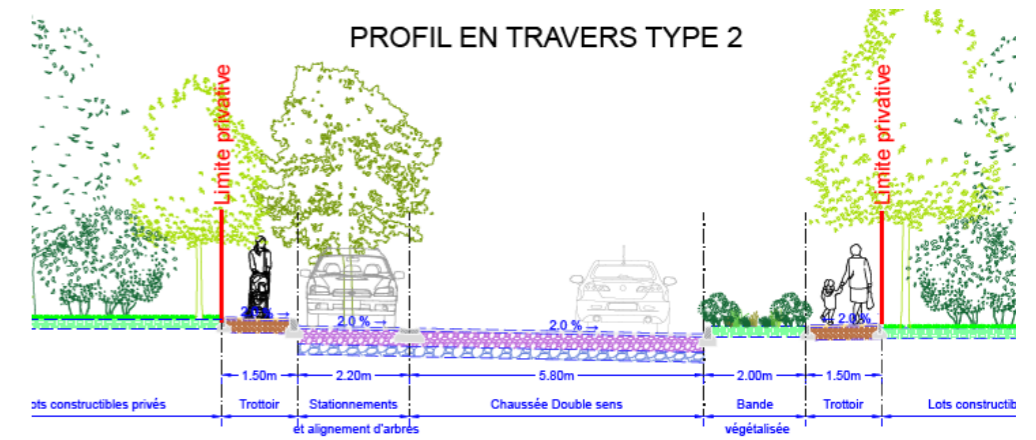
Les déchets seront gérés en porte à porte avec des aires de présentation situées à proximité des voies internes au site.

Les bâtiments à vocation économique pourront avoir des gestions extérieures pour leurs déchets spécifiques

PROFIL EN TRAVERS TYPE 1



PROFIL EN TRAVERS TYPE 2



- ● Compostage collectif
- ● ● ● Points de collectes
- ↔ Circulation des véhicules de collecte

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	30		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – DÉFINITION D'ÎLOTS



Schéma de principe

Les îlots s'organisent à partir de la trame viaire et des espaces paysagers structurants. Le site se divise en trois macro-lots principaux dont l'aménagement répond à leur situation spécifique :



### Valorisation de la route d'Harcourt et du quadrant Sud-Ouest du centre-bourg

- Développement à dominante résidentielle,
- Diversité des offres et des typologies de logements,
- Commerce et services en RDC sur la route d'Harcourt.



### Développement d'une programmation à dominante économique avec développement tertiaire, locaux mixte et locaux d'activités



### Développement d'un bâtiment signal à vocation d'hébergement spécifique : résidence hôtelière ou co-living

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	31		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – PROGRAMMATION



Schéma de principe

### Macro-lot A dédié aux logements avec commerces en RDC pour valorisation de la route d'Harcourt :

- Surface emprise ilot A1 – 3824m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot A2 – 3278m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot A3 – 4767m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot A4 – 3135m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot A5 – 4418m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot A6 – 1517m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot A7 – 3859m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot A8 – 2186m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot A9 – 1855m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot A10 – 1586m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot A11 – 351m<sup>2</sup>

Total Surface emprise macro-lot A : 30.776m<sup>2</sup>

### Macro-lot B et C dédié à une programmation économique mixte, bureaux et activités :

- Surface emprise ilot B1 – 6830m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot B2 – 7816m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot C2 – 3961m<sup>2</sup>
- Surface emprise ilot C3 – 6343m<sup>2</sup>

Total Surface emprise macro-lot B68+ C : 24.950m<sup>2</sup>

### Macro-lot C1 dédié à une programmation économique mixte, hébergement et/ou bâtiment signal :

- Surface emprise ilot C1 – 4250m<sup>2</sup>

Total Surface emprise macro-lot C1 : 4.250 m<sup>2</sup>

**TOTAL SURFACE EMPRISE ILOTS : 60.100 m<sup>2</sup>**

- Logements et commerces en RDC
- Bureaux / Locaux mixte / Locaux d'activités
- Hébergement / Résidence Hôtelière / Co-living / Activités

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	32		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – PROGRAMMATION



### Programmation - Macro-lot A :

Secteur destiné à constituer le quart Sud-Est du futur centre-ville recentré sur l'avenue d'Harcourt, à dominante résidentielle avec commerces et services de proximité en socle d'immeubles. Développement de 11 lots visant une programmation à dominante résidentiels avec commerces et services en RDC.

Une différenciation en termes de logements avec:

- L'aménagement de logements collectifs en front de la route d'Harcourt et de la rue du Fier à Bras, participant à la valorisation du quart Sud-Est du centre-bourg élargi, et la création d'une façade urbaine,
- Développement de maisons appartements sur les parties arrières des îlots dédiées aux logements collectifs,
- Et aménagement de maisons individuelles – maisons de ville en cœur de site en lien avec la trame paysagère centrale, cadrés par les espaces verts structurants.

Des lots de tailles variables allant de 1 500 à 6 000m<sup>2</sup> maximum



**Total macro-lot A : 30.776 m<sup>2</sup>**

Programme : 36 970 m<sup>2</sup> SDP  
Logements : 35 770m<sup>2</sup> SDP – environ 540 logements,  
Commerces/Services en pied d'immeubles : 1 200 m<sup>2</sup>

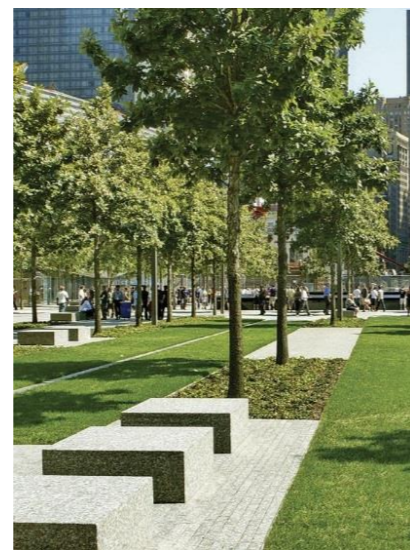
### Enjeux programmatiques :

- Animation des RDC, notamment sur la route d'Harcourt
- Rythme des façades et animation de l'espace public
- Diversification des typologies de logements
- Encourager une diversité de typologies de logements et compléter le parcours résidentiel à l'échelle de la commune et du Plateau Sud de Caen la mer

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	33		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – PROGRAMMATION



### Programmation - Macro-lot B + C :

Secteur destiné prioritairement à l'accueil d'activités tertiaires impliquées dans la « ville intelligente/ville connectée » (start-up, recherche, formation,...) ainsi qu'à l'aménagement de locaux mixte et locaux d'activités.

Ce secteur sera aménagé façon campus : absence de clôtures, liaisons piétonnes faciles et directes entre immeubles,

Développement de 4 à 5 lots visant une programmation mixte : bureaux, locaux mixte dédié aux TPE/PME-PMI et locaux d'activités.

Des lots de tailles variables allant de 2500 à 5500m<sup>2</sup> maximum



**Total macro-lot B : 24.950 m<sup>2</sup>**

Programme : 17 900m<sup>2</sup> SDP

Tertiaire : 10 500m<sup>2</sup> SDP

Activités / Locaux mixte : 7 400 m<sup>2</sup> SDP

#### Enjeux programmatiques :

- Développement d'une offre tertiaire en lien avec l'arrivée du tramway
- Implantation d'activités productives ayant des besoins de showroom en RDC
- Encourager une diversité de typologies d'activités afin de participer au parcours économique à l'échelle de la commune et du Plateau Sud de Caen la mer

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	34		0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – PROGRAMMATION



### Programmation - Macro-lot C1 :

Secteur destiné à accueillir une offre d'hébergement spécifique avec une fonction service. Les activités ciblées sont : résidence hôtelière, résidence services, co-living.

Création d'un bâtiment signal à R+6.

Développement d'un lot visant une programmation à dominante hébergement et services.



**Total macro-lot C : 4.250 m<sup>2</sup>**

Programme :  
Hébergement + services liés à la typologie d'hébergement : 5 870 m<sup>2</sup> SDP

#### Enjeux programmatiques :

- Une programmation en articulation entre les différents programmes projetés
- Compléter l'offre d'hébergement spécifique à l'échelle de la commune

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 <b>Espace Architecture International</b>	PA 02 Notice descriptive	35		0	Décembre 2023