

# NOTICE DESCRIPTIVE



## ORGANISATION – EMPRISE AU SOL



Schéma de principe

L'aménagement du quartier se veut particulièrement aéré.  
Il repose sur une emprise conséquente des espaces ouverts et paysagers.

Les bâtiments viennent s'insérer dans cette trame paysagère, avec une emprise au sol fixée à 40%.

-  Emprise au sol - Socle
-  Niveau supérieur / Attique

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	36		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – RDC ACTIF



Schéma de principe

Répondant aux objectifs de qualification de la route d'Harcourt et de participation d'une partie du secteur à la création du centre-bourg de Fleury-sur-Orne, les RDC recevront des commerces et services sur la quasi-totalité du linéaire bâti.


De la même manière sur les parties arrières, des RDC commerciaux ou activités, à vocation de showroom, pourront prendre place de manière plus ponctuel sur l'avenue de la Suisse Normande.

### RDC actifs avec commerces, services intégrés :

- Développement sur double niveau
- Traitement spécifique du socle : matériaux, vitrage, rythme de façade,...
- Ouverture sur espace public.
- Résidence services – services liés à l'activités d'hébergement



 Socle actif

 Animation espace public

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	37		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – HAUTEURS



Schéma de principe

Les hauteurs des bâtiments se différencient selon le secteur de projet. Elles se traduisent par :

- Un jeu de hauteur et de volume sur la route d'Harcourt marqué par des bâtiment en R+4 à R+3+Double attique (hauteur entre 16 et 18m),
- Des bâtiments de taille plus restreinte en cœur d'ilots : R+2 à R+1+Combles,
- Des bâtiments d'activités en RDC –double niveau (7,50m) de hauteur) ou des immeubles tertiaires en R+2 en front de l'avenue de la Suisse Normande,
- Enfin, un bâtiment signal d'une hauteur de R+6 à R+8 est envisagé en entrée de site depuis la , à l'angle entre l'avenue de la Suisse Normande et la RD120.

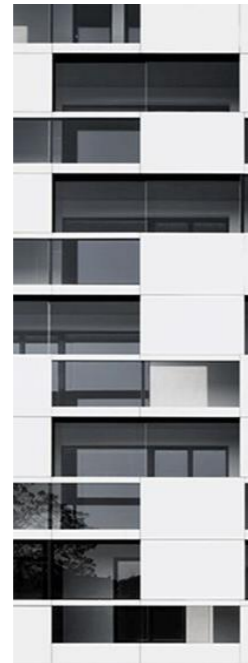
- Socle RDC - double niveau
- R+2
- R+4
- R+4+A ou R+3+double attique
- R+6

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	38		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – ARCHITECTURE



### Secteur 1 : Front urbain – Façade des axes structurants :

- Logements collectifs avec commerce en RDC
- Hauteur : R+4 à R+3+double attique
- Animation commerciale avec RDC en double niveau
- Variation des volumes et des hauteurs pour animer le futur boulevard urbain – route d’Harcourt
- Loggias sur route d’Harcourt – éviter les débords
- Terrasses, balcons sur les arrières donnant sur le mail planté et la trame paysagère structurante



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>39</b>		<b>0</b>	<b>Décembre 2023</b>



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – ARCHITECTURE



### Secteur 2 :

- Logements individuels – Maison appartement et Maisons de ville
- Hauteur : R+1+C -R+2
- Traitement toitures double pente sur attiques en transition entre les secteurs
- Ouverture : balcons, terrasses sur les jardins familiaux

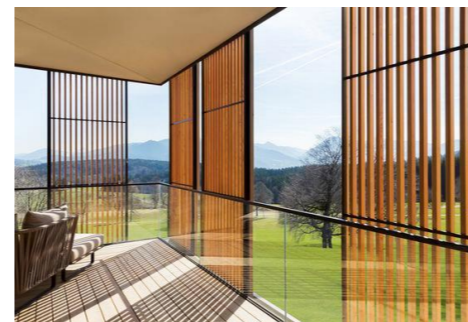


Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 <b>Espace Architecture International</b>	<b>PA 02 Notice descriptive</b>	<b>40</b>		<b>0</b>	<b>Décembre 2023</b>



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – ARCHITECTURE



### Secteur 3 :

- Bureaux – Immeuble tertiaire
- Hauteur : R+2 /R+4 max
- Ambiance campus à rechercher
- Ouverture sur espaces extérieurs en cœur d'îlots
- Sobriété des bâtiments : alignement, niveaux droits



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>41</b>		<b>0</b>	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – ARCHITECTURE



### Secteur 4 :

- Locaux d'activités : locaux mixtes pour TPE/PME-PMI, bâtiment d'activités
- Hauteur moyenne : RDC avec 7,50 sous poutre /R+1
- RDC activités – showroom à valoriser



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>42</b>		<b>0</b>	<b>Décembre 2023</b>



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – ARCHITECTURE



### Secteur 5 : Signal / Repère – Hébergement :

- Développement d'un bâtiment repère en R+6 à R+8 à l'angle de l'avenue de la Suisse Normande et de la RD 120
- Développement d'un socle permettant de cadrer l'angle sur l'espace public
- Favoriser les multi-orientations du bâtiment



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>43</b>		<b>0</b>	<b>Décembre 2023</b>



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION – STATIONNEMENTS



Schéma de principe

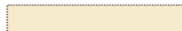
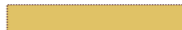

Limiter l'imperméabilisation des sols, développement de parking paysager en cœur d'îlot en lien avec la qualité paysagère recherchée.

Mutualisation des parkings de surface : recherche d'un foisonnement des fonctions selon les temporalités d'utilisation.

### Gestion différenciée du stationnement selon les besoins auxquels il répond:

- Stationnement en infrastructure en réponse aux besoins de places liés aux logements
- Stationnement en surfaces pour les besoins liés aux commerces, activités et services
- Recherche de foisonnement entre places liés aux commerces, activités et places visiteurs occasionnels pour les résidents
- Stationnements dédiés aux jardins familiaux



-  Stationnement en sous-sol
-  Stationnement en surface - liés aux commerces / activités / services
-  Stationnement en surface - pour jardins familiaux

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	44		0	Décembre 2023



# Paysage

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>45</b>		<b>0</b>	Décembre 2023



ORGANISATION PAYSAGERE – LES JARDINS FAMILIAUX



**Projet d'ensemble - Le projet paysager se décompose en différents secteurs :**

- La recomposition des jardins familiaux intégrés au cœur du projet,
- Le traitement réversible de l'avenue d'Harcourt,
- Le parc central composé de boisements et de clairières, avec plaine de jeux et d'activités enfants
- Les espaces interstitiels : cheminements et plantations
- Les noues paysagères participant à la transition du quartier

**Jardins familiaux - Ilots de jardins dans un parcours de parc :**

- Création d'un parcours de promenade au sein d'un ensemble de jardins familiaux
- Traitement des abris, clôtures, récupérations des eaux de pluie
- Intégration paysagère par des haies et une transition végétale de vergers
- Continuité paysagère et écologique

**60 jardins :**

Surface des jardins + cheminements : 10,166 m<sup>2</sup> répartis en 60 parcelles  
Avec une moyenne des jardins de 150 m<sup>2</sup> environ



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	46		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION PAYSAGERE – LES JARDINS FAMILIAUX

### Détail 1 :

Les jardins sont placés entre la coulée verte et les noues plantées  
 Création d'une placette avec mobilier, zone de stockage des déchets verts, compost, point eau...  
 Chaque jardin comprend un cabanon de jardin, une haie mixte sur la partie arrière et une clôture bois sur le devant (clôture ganivelle)



### Détail 2 :

Les jardins sont reliés par des cheminements à la zone verte, et permettent de rejoindre l'ensemble du quartier



### Détail 3 :

Des espaces de stationnements sont à proximité des jardins et seront drainants.  
 Les allées sont larges, permettant de circuler facilement. Elles seront en stabilisé

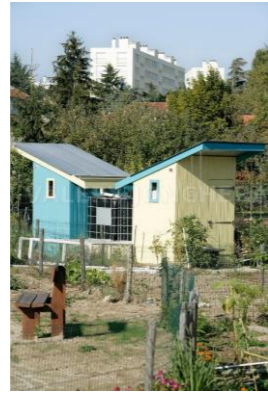


Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	47		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION PAYSAGERE – LES JARDINS FAMILIAUX



Quartier Lille Sud, Lille



Exemple de récupérateur d'eau de pluie intégré à la structure



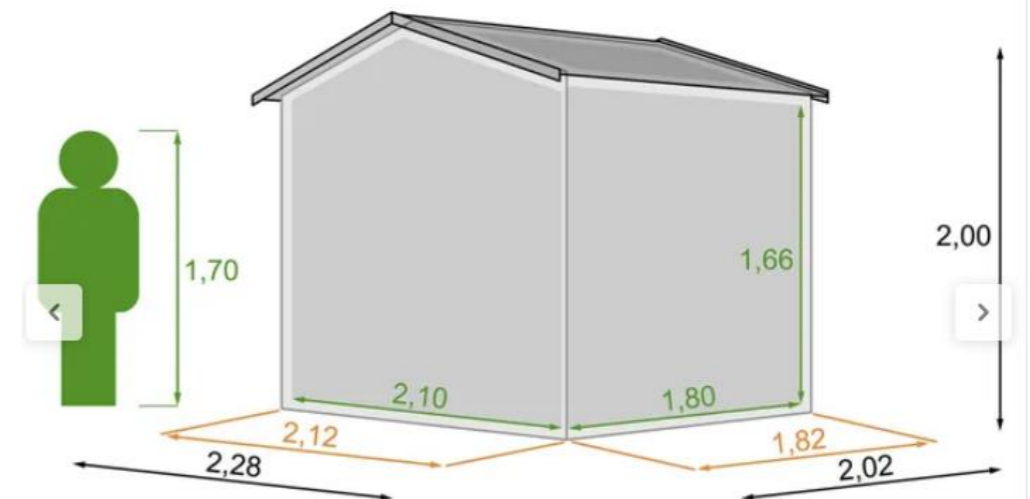
Jardin familiaux La Bottière Chenaie, Nantes

### Références :

Les abris  
Les clôtures  
La récupération d'eau de pluie  
Intégration paysagère

### Exemple de cabanon :

Abri de jardin 4,61 m<sup>2</sup>  
Avec plancher et fermeture  
Avec gouttières et récupérateur d'eau de pluie en bois



■ Dimensions hors tout  
■ Dimensions extérieures  
■ Dimensions intérieures

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>48</b>		<b>0</b>	<b>Décembre 2023</b>



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION PAYSAGERE – AVENUE D'HARCOURT



Profil Harcourt

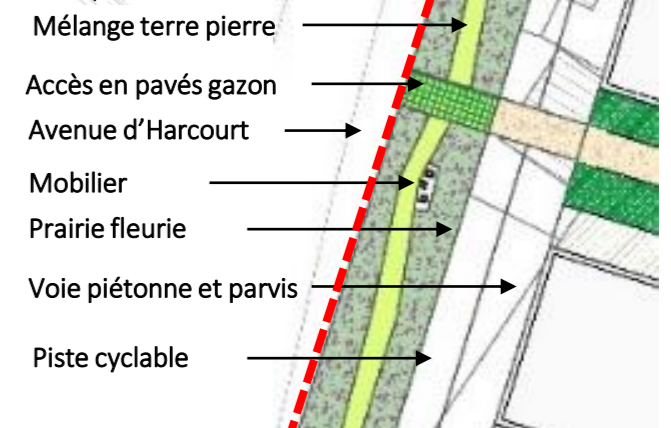


### Propositions d'aménagement de la réserve du futur TRAM

- Aménagement sobre, effet de nature en ville
- Installation de mobilier bois de récupération
- Intégrer des traversées en pavés gazon
- Plantation de type prairie de vivaces fleuries et graminées
- Installation d'hôtel à insectes, de pierriers...

### Caractère réversible des aménagements

- Pas de plantation d'arbres
- Réutilisation du mobilier



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	49		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION PAYSAGERE – LE PARC ET LES JEUX



### Le Parc :

- Ambiance champêtre et boisée
- Intimiser les lieux avec des zones boisées autour des jardins privés, créer des mouvements de terrains animant le parc
- Transition avec l'ambiance maraîchère des jardins familiaux par des plantations de vergers
- Cheminement principal traversant l'ensemble du parc et cheminements transversaux desservant l'avenue d'Harcourt

### Aire de jeux des petits 2-8 ans :

- Ambiance jeux nature
- Privilégier le bois
- Aire de jeux close

### Clairière et grandes plaines de jeux

- Espace libre engazonné mettant en valeur les boisements et pouvant accueillir des jeux de ballons

### Aire de jeux 8-12 ans :

- Jeux sous forme de parcours de grimpe au niveau des boisements



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	50		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION PAYSAGERE – LE PARC ET LES JEUX



Le Parc et la plaine de jeux



### Les jeux de grimpe des 8-12 ans



### L'aire de jeux des petits



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	51		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION PAYSAGERE – CHEMINEMENTS ET ESPACES INTERSTITIELS



### Cheminevements :

- Liaisons transversales d'une largeur minimum de 10m, plantées, et avec des chemins d'environ 3m en stabilisé

### Espaces interstitiels :

- Plantation de végétaux de différentes hauteurs et couleurs en masse créant les ambiances végétales différentes au fur et à mesure des cheminevements



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	52		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION PAYSAGERE – PARKINGS PAYSAGERS ET NOUES PLANTEES

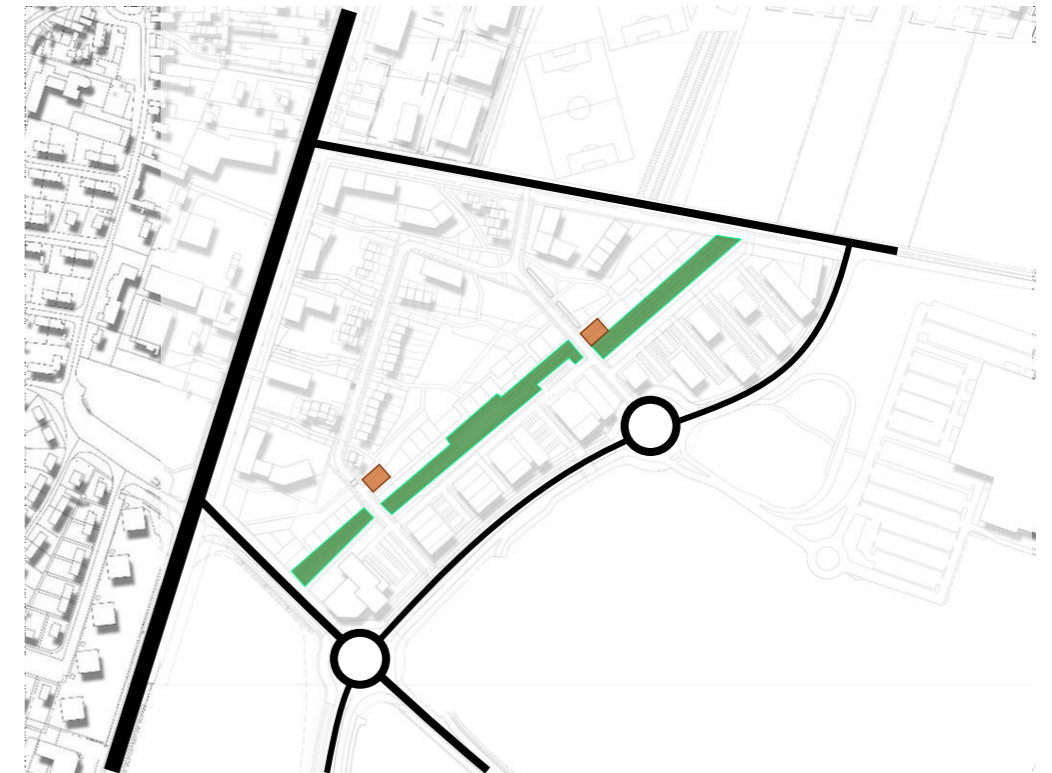


### Les noues paysagères :

- De 7 à 12 m de large environ, bordant les jardins familiaux et en transition avec le quartier de la zone sud-est
- Plantées en fond de noues de graminées et vivaces sur une partie, engazonnée sur les bords de noues
- Plantation d'arbres et d'arbustes en limite

### Les parkings drainants plantés :

- Constitués de pavés gazon ou de bandes enherbées ou de tout autre matériaux drainants
- Plantés de haie d'arbustes en périphérie



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	53		0	Décembre 2023



# NOTICE DESCRIPTIVE

## ORGANISATION PAYSAGERE – PALETTE VEGETALE

Nombre d'arbres plantés: 300 unités

### Les arbres du parc: en boisement (202 unités)



*Acer campestre* - Erable champêtre  
CÉPÉE REMONTÉE- H : 12 m  
Arbre mellifère



*Fraxinus ornus* - Frêne à fleurs  
TIGE - H : 8/15 m



*Quercus robur* - chêne commun  
TIGE - H : 25 m  
Arbre mellifère



*Prunus avium*  
TIGE - H : 10/15 m  
Arbre mellifère



*Fagus sylvatica*  
TIGE - H : 30/35 m

### Les arbres du parc: Isolés (27 unités)



*Koelreuteria paniculata*  
TIGE - H : 9/12 m  
Feuillage décoratif au fil des saisons  
Floraison : juillet  
Arbre mellifère



*Ostrya carpinifolia*  
TIGE - H : 8/15 m  
Feuillage jaune or  
Arbre port dressé et compact



*Pinus sylvestris*  
TIGE - H : 20/25 m  
Persistant, Arbre conique à colonnaire, évoquant un dôme

### Les arbres de transition avec les jardins familiaux: Les cerisiers fleurs (19 unités)



*Prunus serrulata* 'Sunset Boulevard'  
TIGE - H : 8/10 m  
Arbre à port érigé, à croissance rapide  
Ne produit pas de fruits  
Floraison : avril  
Arbre mellifère

### Les arbres dans les jardins familiaux: Le chêne vert (11 unités)



*Quercus ilex* commun  
TIGE - H : 15/20 m  
Arbre persistant

### Les arbres de verger dans les aires de pique-nique (41 unités)



*Malus domestica* CÉPÉE  
ET TIGE - H : 5/10 m  
Fruits comestibles : Pomme  
Différentes variétés  
Floraison avril mai



*Pyrus domestica* CÉPÉE  
ET TIGE - H : 8/10 m  
Fruits comestibles : Poire  
Différentes variétés  
Floraison avril mai

### Les grands arbustes en cépée dans les espaces interstitiels



*Amelanchier Lamarckii* CÉPÉE- H : 6/9 m  
Fruits comestibles  
Floraison avril mai  
Mellifère  
Feuillage d'automne

### Les grands arbustes dans les noues



*Salix caprea* CÉPÉE  
- H : 5/10 m  
Arbuste mellifère



*Cornus officinalis* CÉPÉE- H : 6 m

### Les haies mixtes le long des jardins familiaux



*Charme commun* - *Carpinus betulus* / haie basse et dense



*Fusain d'Europe* - *Euonymus europaeus*



*Groseillier rouge* - *Ribes rubrum*



*Prunellier* - *Prunus spinosa*



*Viorne obier* - *Viburnum opulus*



*Viorne lantane* - *Viburnum lantana*



*Troène vulgaire* - *Ligustrum vulgare*

### Les couvre-sols de sous bois

*Epimedium rubrum*, *Geranium Rozanne*, *Narcissus 'Thalia'*



### Les plantations dans les fonds de noues



*Phragmites australis*



*Phalaris arundinacea*,



*Carex Grayi*,



*Lysimachia barystachys*,



*Iris sibirica*

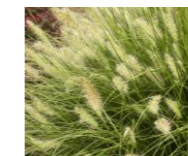
### Les couvre-sols de graminées



*Festuca Gautieri*



*Carex Testacea*



*Pennisetum alopecuroides* 'Hameln'

### La prairie fleurie

### Les massifs de graminées et vivaces fleuries



*Euonymus fortunei* 'Coloratus'  
H : 30cm



*Stipa tenuissima* 'Pony Tails'  
H : 60cm



*Perovskia atriplicifolia* Blue Spire  
H : 120cm



*Phlomis fruticosa*  
H : 100cm



*Iberis sempervirens* Corbeille d'argent  
H : 25cm



*Euphorbe characias* ssp. *wulfenii*  
H : 60cm



*Centranthus ruber* H : 60cm



*Geranium macrorhizum* 'Spessart'  
H : 30cm



Prairie fleurie  
Mélange de plantes annuelles et vivaces pour assurer une floraison pérenne.

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	54		0	Décembre 2023