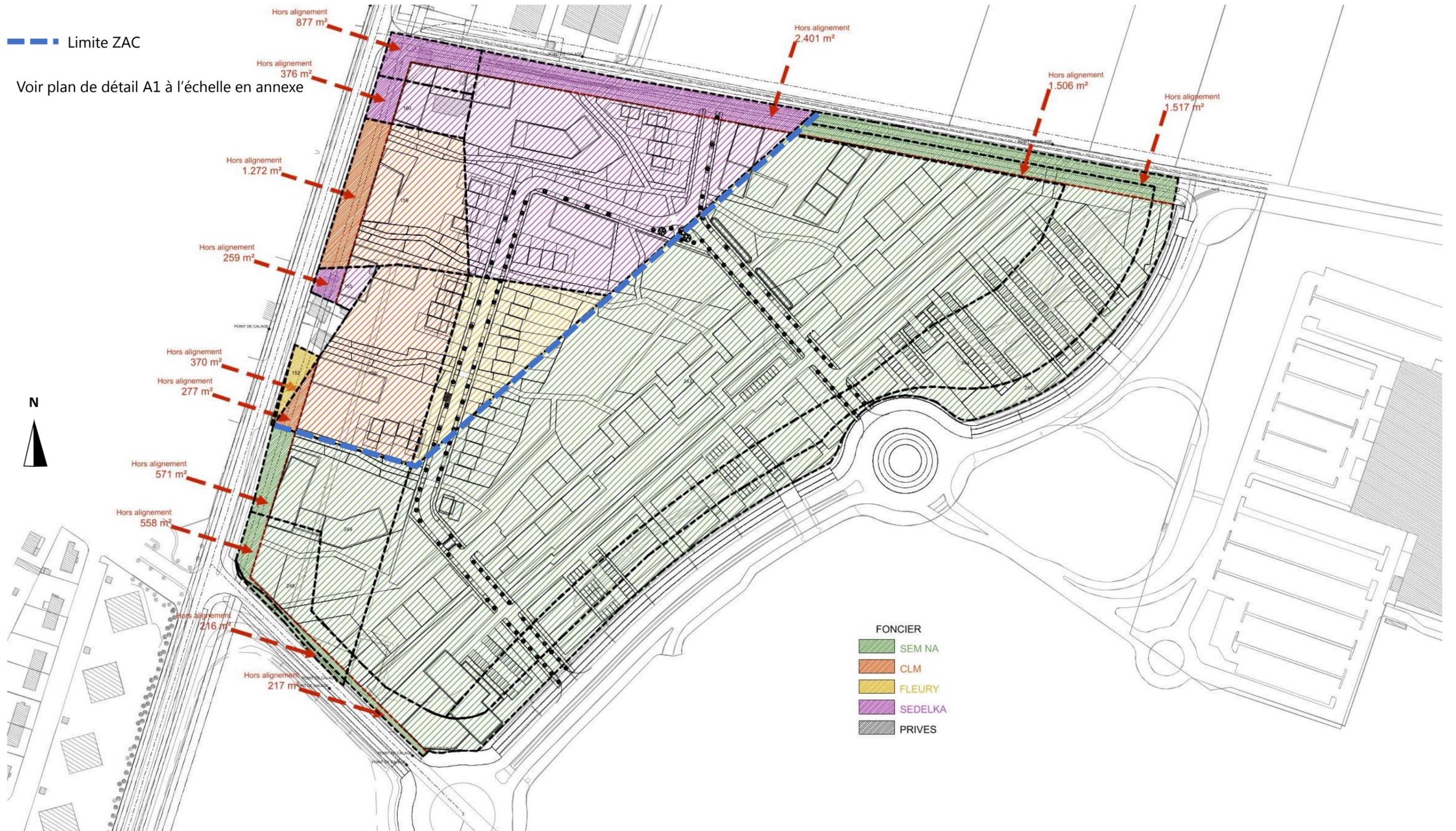


# Périmètre / Surfaces et Rétrocession à terme

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>55</b>		<b>0</b>	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## PERIMETRES ET SURFACES – REPARTITION FONCIERE



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>56</b>	<b>1/2000</b>	<b>0</b>	<b>Décembre 2023</b>

# NOTICE DESCRIPTIVE

## PERIMETRES ET SURFACES - REcul VOIRIES

— Limite ZAC

Voir plan de détail A1 à l'échelle en annexe



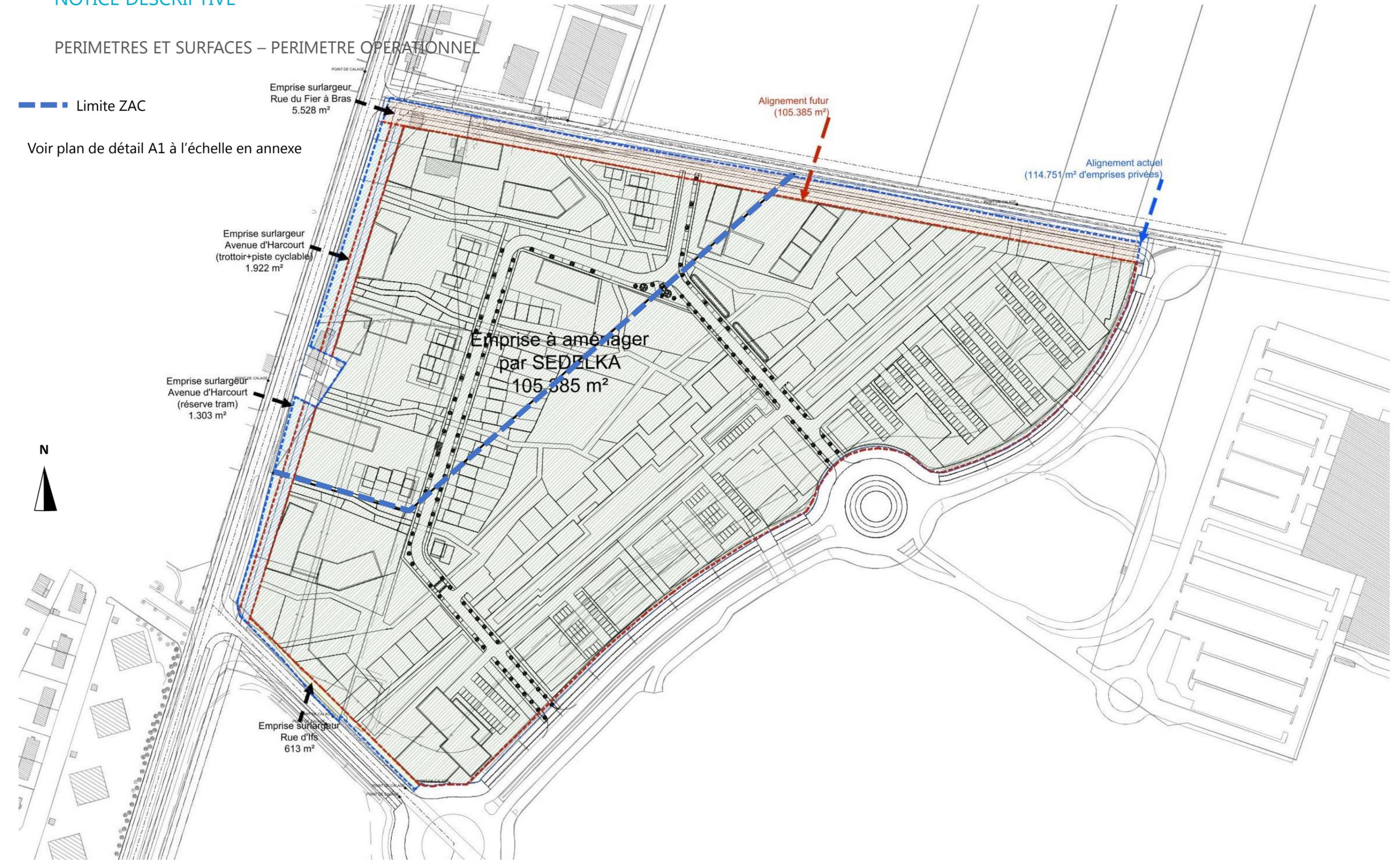
Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	57	1/2000	0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## PERIMETRES ET SURFACES – PERIMETRE OPERATIONNEL

— ■ Limite ZAC

Voir plan de détail A1 à l'échelle en annexe



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	58	1/2000	0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## PERIMETRES ET SURFACES - ILOTS

— Limite ZAC

Voir plan de détail A1 à l'échelle en annexe



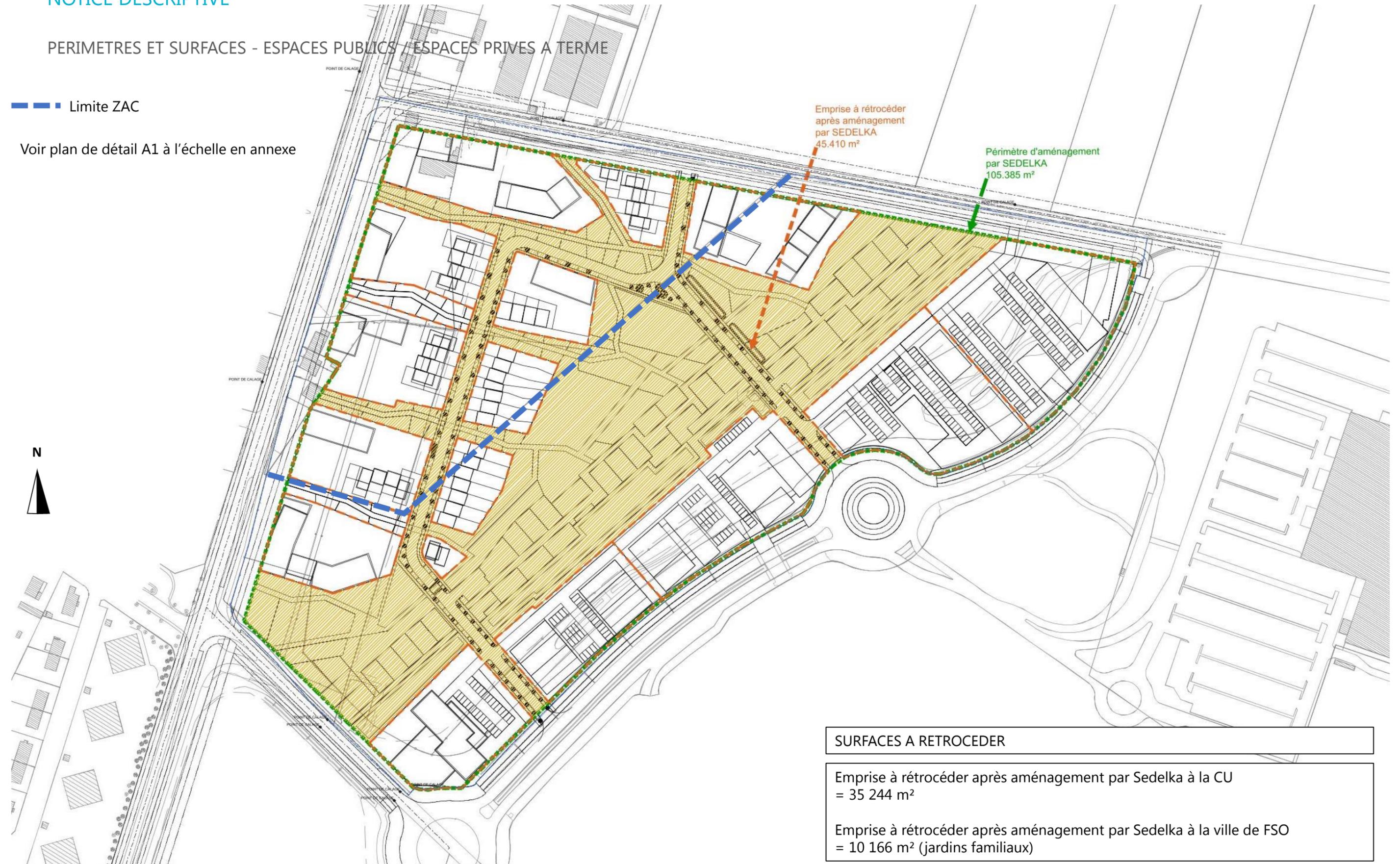
Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	59	1/2000	0	Décembre 2023

# NOTICE DESCRIPTIVE

## PERIMETRES ET SURFACES - ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVES A TERME

— Limite ZAC

Voir plan de détail A1 à l'échelle en annexe



### SURFACES A RETROCEDER

Emprise à rétrocéder après aménagement par Sedelka à la CU  
= 35 244 m<sup>2</sup>

Emprise à rétrocéder après aménagement par Sedelka à la ville de FSO  
= 10 166 m<sup>2</sup> (jardins familiaux)

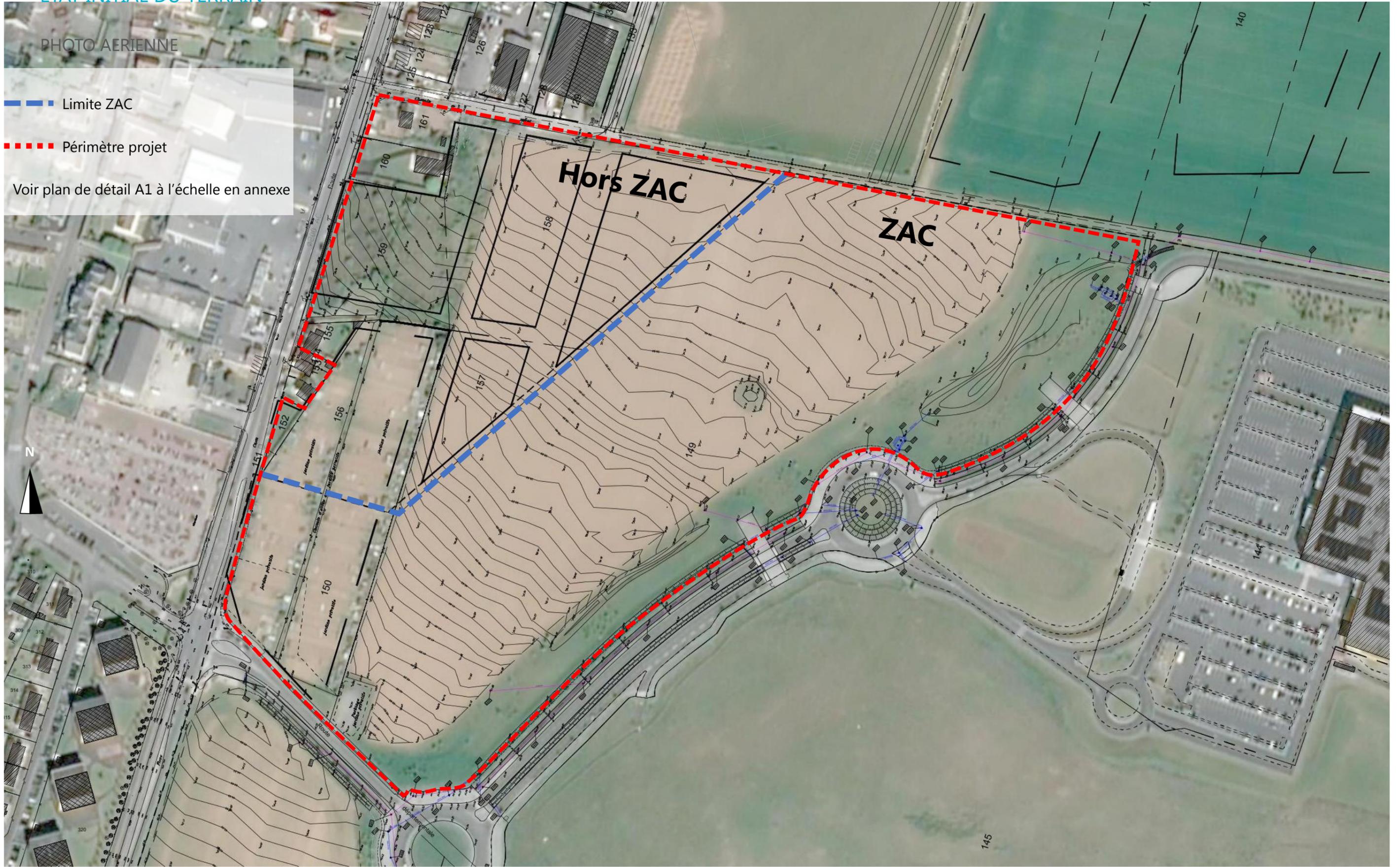
Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	Espace Architecture International	PA 02 Notice descriptive	60	1/2000	0	Décembre 2023

# PA 03

## Etat initial du terrain

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 03 Etat initial du terrain	61		0	Décembre 2023

# ETAT INITIAL DU TERRAIN



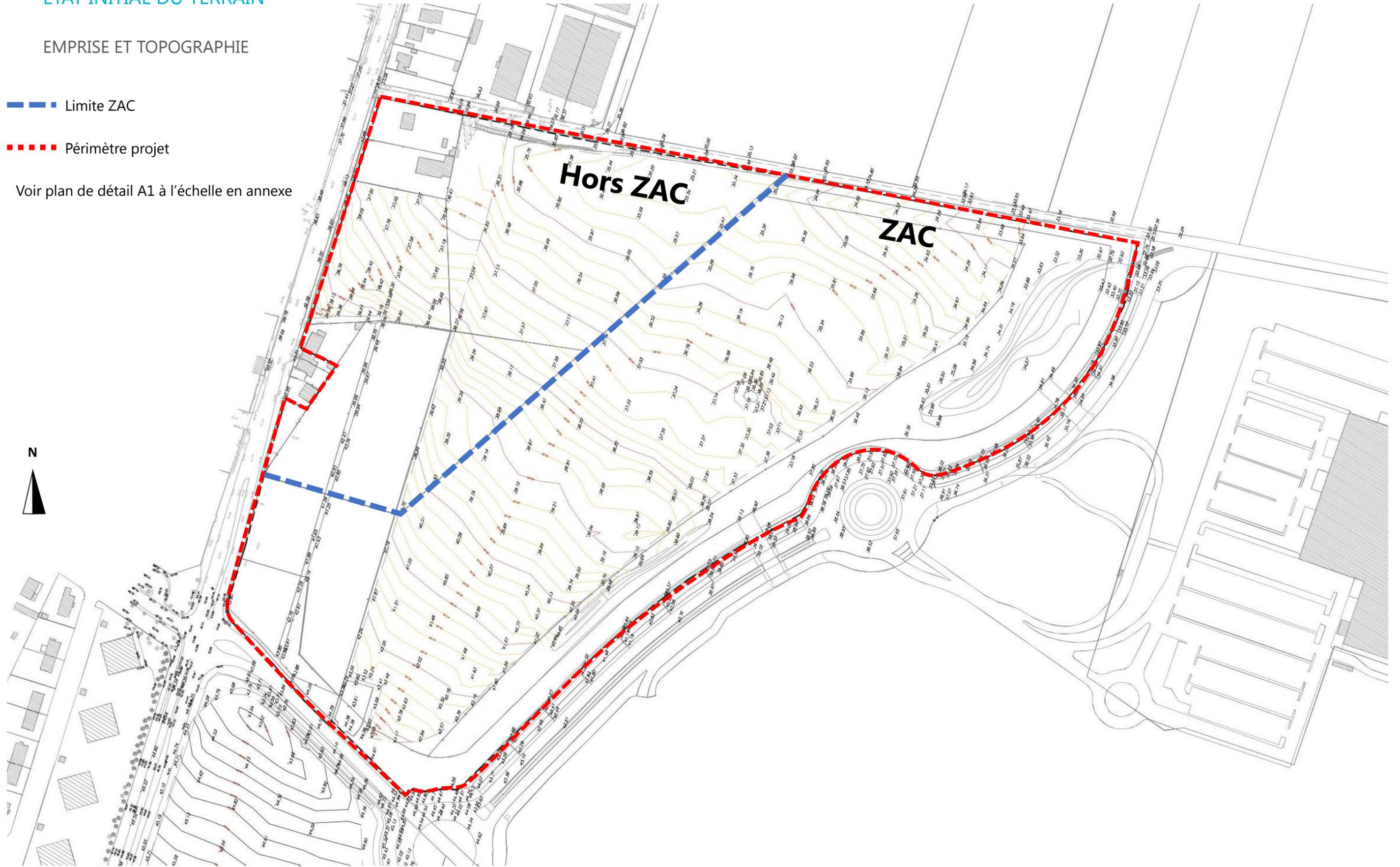
Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 03 Etat initial du terrain	62	1/2000	0	Décembre 2023

# ETAT INITIAL DU TERRAIN

## EMPRISE ET TOPOGRAPHIE

- Limite ZAC
- - - Périmètre projet

Voir plan de détail A1 à l'échelle en annexe



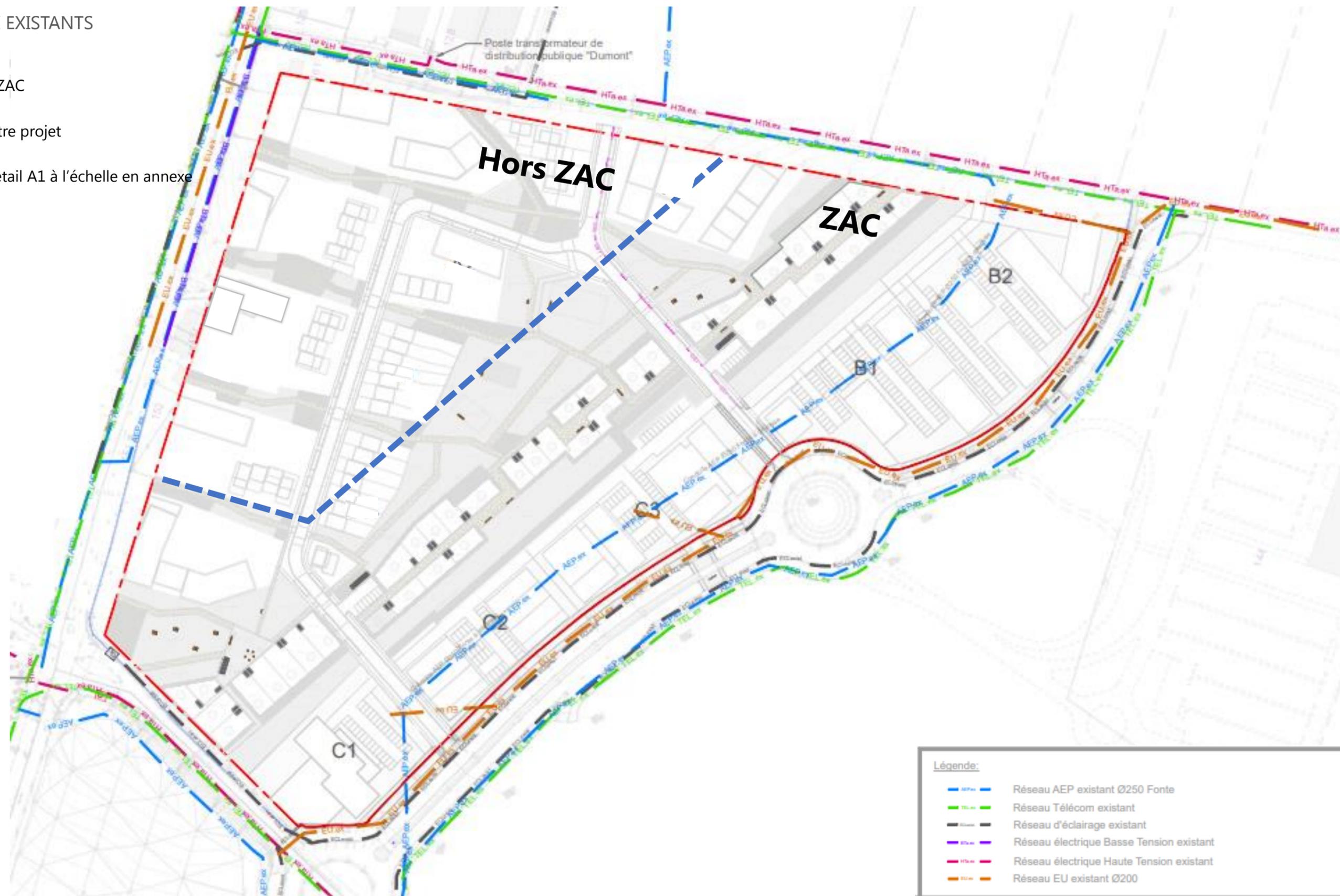
Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 03 Etat initial du terrain	63	1/2000	0	Décembre 2023

# ETAT INITIAL DU TERRAIN

## RESEAUX EXISTANTS

- - - Limite ZAC
- - - Périmètre projet

Voir plan de détail A1 à l'échelle en annexe



Légende:	
<span style="color: blue;">- - -</span>	Réseau AEP existant Ø250 Fonte
<span style="color: green;">- - -</span>	Réseau Télécom existant
<span style="color: black;">- - -</span>	Réseau d'éclairage existant
<span style="color: purple;">- - -</span>	Réseau électrique Basse Tension existant
<span style="color: pink;">- - -</span>	Réseau électrique Haute Tension existant
<span style="color: orange;">- - -</span>	Réseau EU existant Ø200

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 03 Etat initial du terrain</b>	<b>64</b>	<b>1/2000</b>	<b>0</b>	<b>Décembre 2023</b>

# PA 04

## Plan de composition d'ensemble

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 04	65		0	Décembre 2023

# PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE

## PLAN DE COMPOSITION - ILOTS

■ ■ ■ ■ ■ Périimètre projet

Voir plan de détail A0 à l'échelle en annexe



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 04 Plan de composition d'ensemble	66	1/2000	0	Décembre 2023

# PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE

## PLAN DE COMPOSITION – HYPOTHESE D'AMENAGEMENT

■ ■ ■ ■ ■ Périimètre projet

Voir plan de détail A0 à l'échelle en annexe



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 04 Plan de composition d'ensemble	67	1/2000	0	Décembre 2023

# PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE

PLAN DE COMPOSITION – HYPOTHESE D'AMENAGEMENT

■ ■ ■ ■ ■ Périimètre projet

Voir plan de détail A0 à l'échelle en annexe



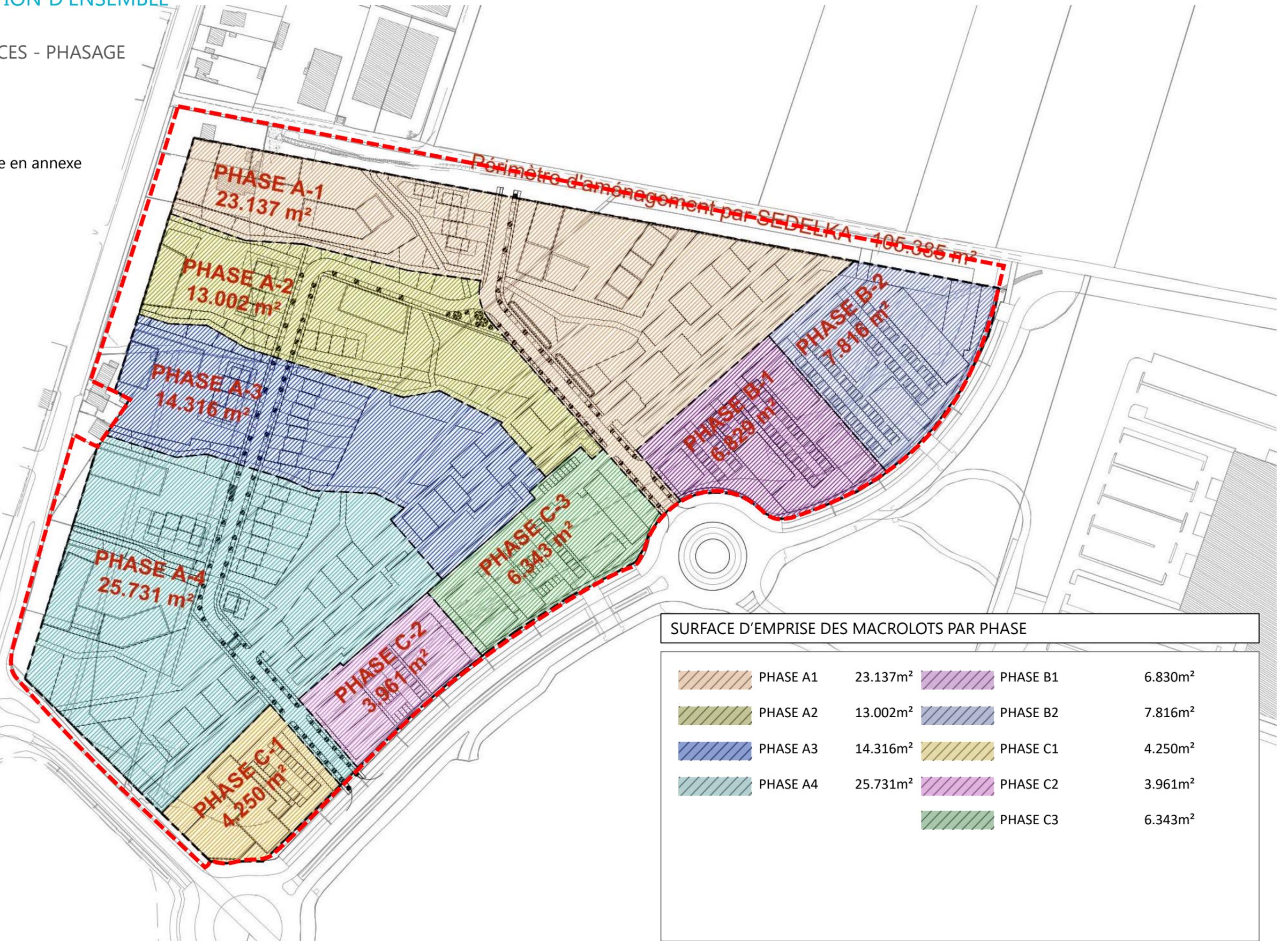
Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 04 Plan de composition d'ensemble	68	1/2000	0	Décembre 2023

# PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE

## PERIMETRES ET SURFACES - PHASAGE

■ ■ ■ ■ Périimètre projet

Voir plan de détail A1 à l'échelle en annexe



SURFACE D'EMPRISE DES MACROLOTS PAR PHASE

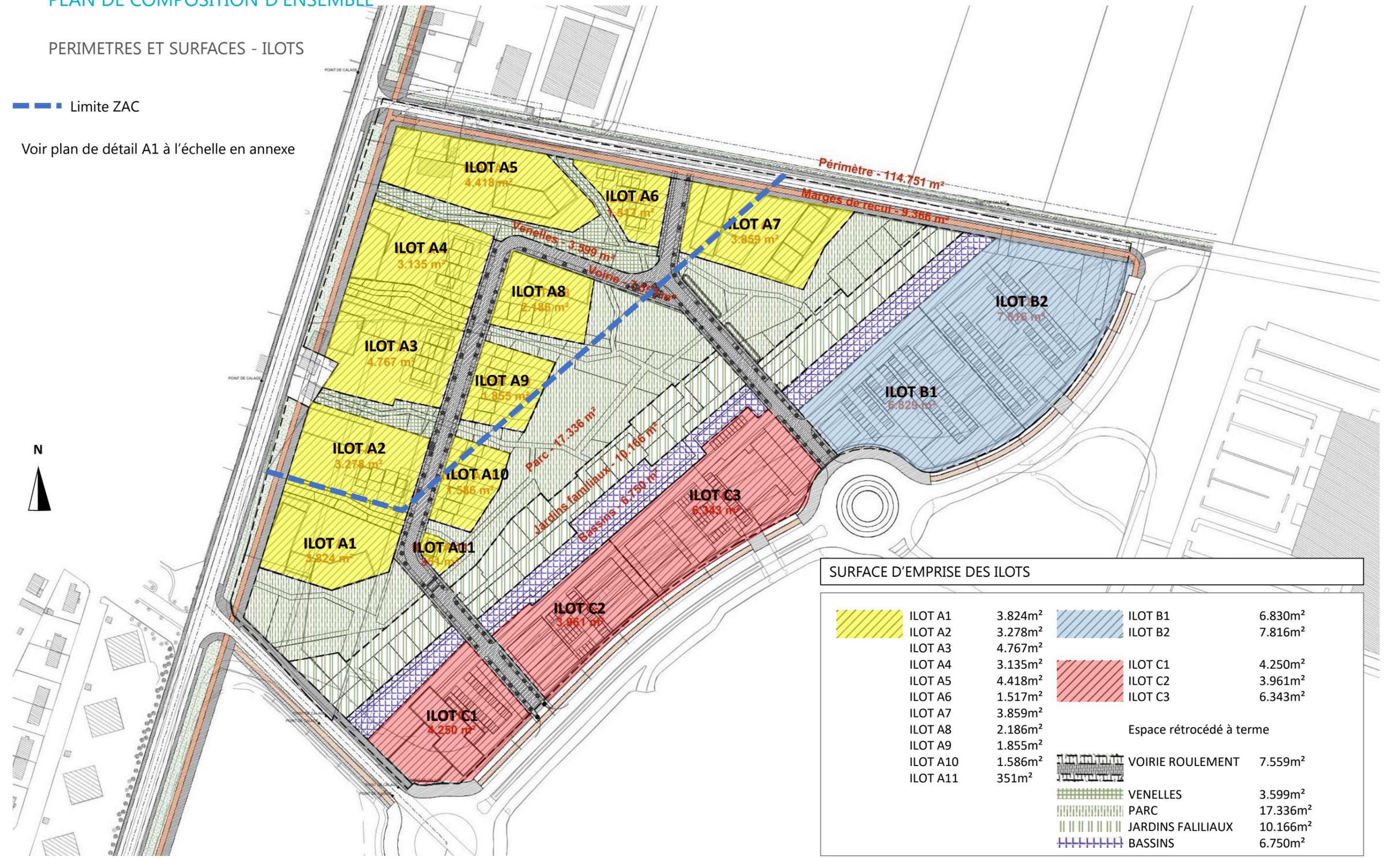
	PHASE A1	23.137m <sup>2</sup>		PHASE B1	6.830m <sup>2</sup>
	PHASE A2	13.002m <sup>2</sup>		PHASE B2	7.816m <sup>2</sup>
	PHASE A3	14.316m <sup>2</sup>		PHASE C1	4.250m <sup>2</sup>
	PHASE A4	25.731m <sup>2</sup>		PHASE C2	3.961m <sup>2</sup>
				PHASE C3	6.343m <sup>2</sup>

# PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE

## PERIMETRES ET SURFACES - ILOTS

— Limite ZAC

Voir plan de détail A1 à l'échelle en annexe



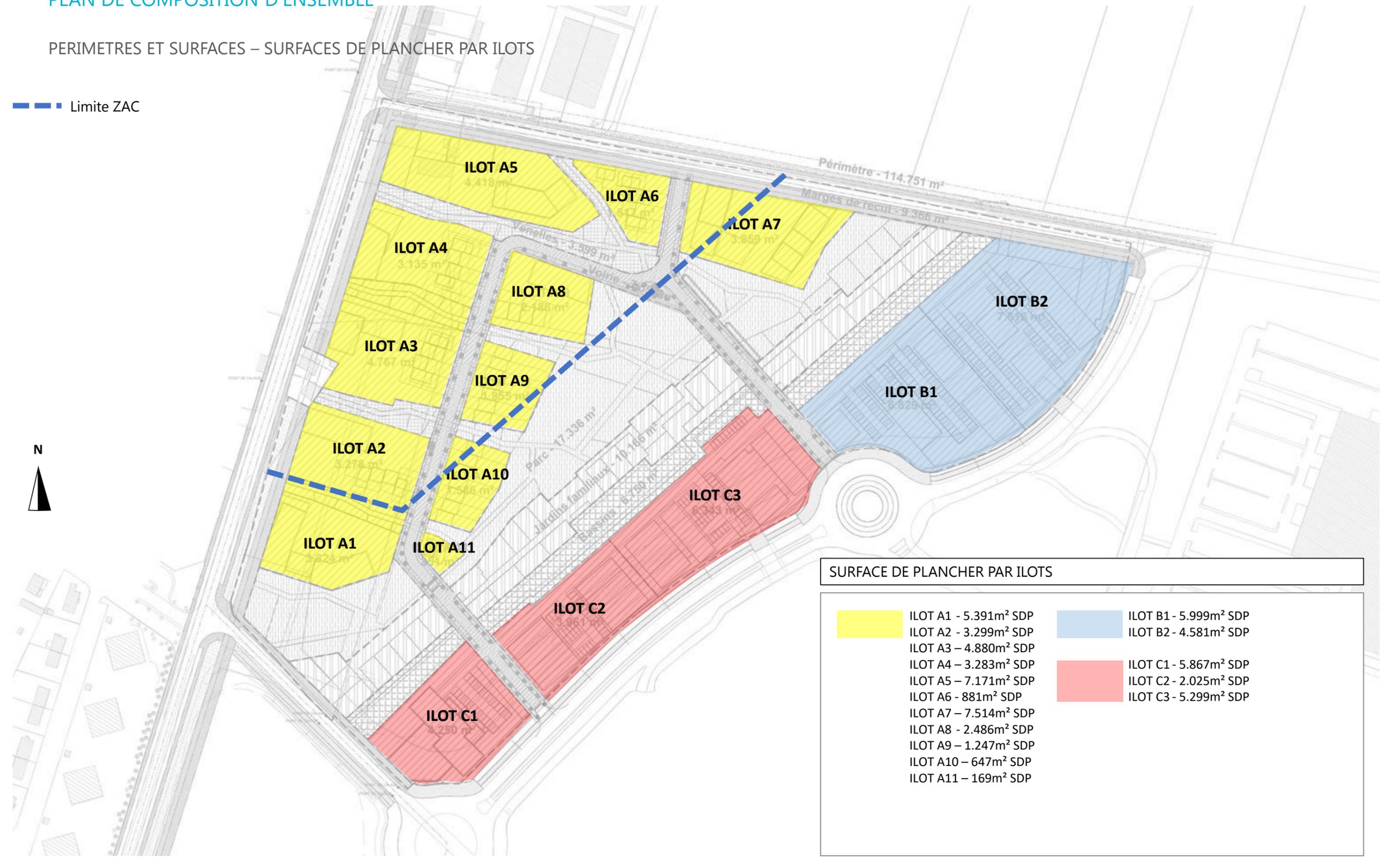
### SURFACE D'EMPRISE DES ILOTS

	ILOT A1	3.824m <sup>2</sup>		ILOT B1	6.830m <sup>2</sup>
	ILOT A2	3.278m <sup>2</sup>		ILOT B2	7.816m <sup>2</sup>
	ILOT A3	4.767m <sup>2</sup>		ILOT C1	4.250m <sup>2</sup>
	ILOT A4	3.135m <sup>2</sup>		ILOT C2	3.961m <sup>2</sup>
	ILOT A5	4.418m <sup>2</sup>		ILOT C3	6.343m <sup>2</sup>
	ILOT A6	1.517m <sup>2</sup>			
	ILOT A7	3.859m <sup>2</sup>			
	ILOT A8	2.186m <sup>2</sup>			
	ILOT A9	1.855m <sup>2</sup>			
	ILOT A10	1.586m <sup>2</sup>			
	ILOT A11	351m <sup>2</sup>			
				Espace rétrocedé à terme	
				VOIRIE ROULEMENT	7.559m <sup>2</sup>
				VENELLES	3.599m <sup>2</sup>
				PARC	17.336m <sup>2</sup>
				JARDINS FAMILIAUX	10.166m <sup>2</sup>
				BASSINS	6.750m <sup>2</sup>

# PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE

PERIMETRES ET SURFACES – SURFACES DE PLANCHER PAR ILOTS

— Limite ZAC



# PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE

## PERIMETRES ET SURFACES



SURFACES	Part en %	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Emprise global brute</b>		<b>114 751</b>
Foncier marges de recul		9 366
<b>Foncier opérationnel</b>	<b>100%</b>	<b>105 385</b>
<b>Foncier espace public</b>	<b>43%</b>	<b>45 410</b>
Emprise Voirie	17%	7 559
Emprise Vennelles paysage	8%	3 627
Emprise Parc	38%	17 336
Emprise Bassin hydraulique	15%	6 750
Emprise Jardins familiaux	22%	10 166
<b>Foncier cessible logement</b>	<b>29%</b>	<b>30 776</b>
Emprise bâti - Emprise au sol	38%	11 745
Espace libre	46%	14 045
Espace parking	16%	4 986
<b>Foncier cessible signal hébergement</b>	<b>4%</b>	<b>4 250</b>
Emprise bâti - Emprise au sol	43%	1 823
Espace libre	40%	1 694
Espace parking	17%	733
<b>Foncier cessible économique</b>	<b>24%</b>	<b>24 950</b>
Emprise bâti - Emprise au sol	35%	8 663
Espace libre	19%	4 776
Espace parking	46%	11 511

<b>Foncier cessible</b>		<b>60 100</b>
% emprise au sol sur foncier cessible		36,99%
Surface plancher		60 740
Cos foncier cessible		1,01
NB logement		535
Nombre habitant		1182
Densité logement collectif /ha		42

# PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE

## PERIMETRES ET SURFACES



PHASE A1	LOT	typo	SDP
	lot A5	Collectif	7171
	lot A6	Maison appartement	881
	lot A7	Collectif	6914
		commerce proximité	600
			<b>15566</b>

PHASE A2	LOT	typo	SDP
	Lot A4	Collectif	2574
		Maison appartement	709
	Lot A8	Collectif	2207
		3 maisons	279
			<b>5769</b>

PHASE A3	LOT	typo	SDP
	Lot A3	Collectif	4237
		Maison appartement	643
	Lot A9	7 maisons	168,96
		commerce proximité	600
			<b>5648</b>

PHASE A4	LOT	typo	SDP
	Lot A1	Collectif	5391
	Lot A2	Collectif	2655
		Maison appartement	644
	Lot A10	7 maisons	648
	Lot A11	Maison appartement	169
			<b>9507</b>

ECO	LOT	typo	SDP
PHASE	B1	Eco tertiaire	5999
	B2	Eco tertiaire	4581
	C1	hebergement	5867
	C2	Eco tertiaire	2025
	C3	Eco 50/50	5299
			<b>23771</b>