

CCCT

Annexe n°1 – Fiche particulière de lot

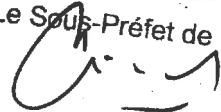
Zone d'aménagement concerté de Moulon

Novembre 2021

Acquéreur : Etat – Direction Départementale des Finances Publiques
Lot : SC1 – Centre Aquatique du Moulon

Vu pour être annexé
A mon arrêté n° 2021/SP2/BCIIT/177
Du 16/12/2021

Le Sous-Préfet de Palaiseau



Alexander GRIMAUD

Sommaire

Chapitre 1 – Cahier des charges des prescriptions techniques, urbanistiques, et architecturales (L311-6 CU).....	4
Chapitre 2 – Constructibilité, délimitation du terrain.....	8
1. Superficie du terrain.....	9
2. Constructibilité.....	9
3. Plan de délimitation du terrain, nivellement de l'espace public.....	9
Chapitre 3 – Programme de construction.....	10
1. Programmation générale.....	11
2. Répartition des surfaces constructibles.....	11
Chapitre 4 – Précisions et dérogations au CCCT et ses Annexes.....	12
1. Précisions et dérogations au CCCT.....	13
2. Précision à l'Annexe n°1-1 – CPRUAP.....	13
3.3. Parcellaire et morphologie générale.....	13
3.4. Implantation des constructions.....	13
3.5. Accès et distribution.....	13
3.7. Les enveloppes et la qualité architecturale de la construction.....	14
3. Précision à l'Annexe n°2 – Cahier de limites des prestations générales.....	14
4. Précision à l'Annexe n°5 - Prescriptions issues de la stratégie éco-territoire de Paris-Saclay....	15
Chapitre 1 - Certification, labels de performance énergétique.....	15

Préambule

Le chapitre 1 – Cahier des charges des prescriptions techniques, urbanistiques, et architecturales constitue la partie réglementaire telle que définie dans l'article L311-6 du code de l'urbanisme.

Chapitre 1 – Cahier des charges des prescriptions techniques, urbanistiques, et architecturales (L311-6 CU)

1. Programme et foncier

L'emprise du terrain est d'environ 12 865 m² au sol, selon le plan de géomètre joint en annexe, sur les parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sectio n	Numéro	Lieudit	Superficie
CP	157	LA PLAINE DE MOULON	6 080 mètres carrés
CP	158	LA PLAINE DE MOULON	6 784 mètres carrés

Les droits à construire affectés à l'emprise du terrain, objet de la cession sont de 4 132 m² SDP.

Le projet prévoit la construction d'un Centre Aquatique d'un programme comprenant :

- Des annexes public et accompagnateurs (hall, espace restauration),
- Des annexes baigneurs / nageurs (sanitaires, vestiaires),
- Des annexes administratives et de service,
- Un espace bien-être / fitness,

Sont également prévus mais non-comptabilisés en surfaces de plancher :

- Un espace bassins et plages (deux bassins sportifs de 25 mètres et 6 couloirs, un bassin d'apprentissage ludique, une pataugeoire, plages attenantes),
- Des locaux techniques et de dépôt.

L'opération comprend également l'aménagement d'espaces extérieurs, dont un solarium, un parking extérieur couvert de 62 places voitures et 8 places moto, et une cour de service.

2. Implantation – Accès – Distribution

Le projet s'implante sur un terrain d'assiette relativement plat. Il présente une déclivité du Sud (point haut) au Nord (point bas) d'environ 1,5 mètres sur 103 mètres et très légère d'Est en Ouest d'environ 30 cm sur 137,90 mètres.

Aujourd'hui le terrain est vide de construction. Cependant, le projet prévoit la démolition partielle de deux terrains de tennis, y compris clôtures grillagées en point Sud-Est et d'une aire de stationnements au Nord-Est. Les végétaux existants sont de type herbes folles, compris un certain nombre d'arbustes. Le site ne comporte aujourd'hui aucun arbre de haute tige.

Le futur bâtiment est composé d'un long volume parallélépipédique de deux niveaux, aligné sur la Route départementale 128 comprenant les bassins, et de deux volumes complémentaires déployés le long de la façade Est, sur la voie PNS11.

Le projet consiste en la réalisation d'un centre aquatique, d'une surface de plancher de 4 132 m² au sein de l'îlot SC1, qui s'étend sur 12 973 m² dans la ZAC du Moulon à Gif-sur-Yvette.

La plus grande partie des surfaces est dédiée à la halle aquatique comprenant trois bassins et à ses services attenants (vestiaires, sanitaires, locaux de stockage, etc...)

Le bâtiment est bâti sur un sous-sol dédié aux locaux techniques du bâtiment et aux locaux occupés par le service de maintenance. Il n'est pas accessible au public. Un espace indépendant est destiné à une future sous-station du réseau de chaleur de la ZAC.

Le niveau RDC est surélevé d'environ 2 mètres par rapport au terrain naturel, afin d'échapper au maximum aux contraintes hydrologiques inhérentes du site. Un grand escalier et une rampe PMR à l'angle Nord-Est du bâtiment permettent l'accès au hall du Centre Aquatique. Ce hall dessert indépendamment la halle aquatique, la zone « fitness » et la zone « bien-être ».

La parcelle est bordée au Nord par la Route Départementale 128 et à l'Est par la future R09 d'où se feront les accès piétons, véhicules ainsi que la majorité des accès maintenance et raccordements aux réseaux. Un mail planté piétonnier type verger longera à terme la limite Sud du Site. A l'Ouest, le site présente une limite séparative.

3. Espaces extérieurs

Le projet comprend au titre des aménagements extérieurs : environ 5 785 m² d'espaces verts et 1867 m² de parking.

Un grand solarium planté d'environ 5620 m² fait la liaison végétale avec la plaine des sports au Sud-Ouest. Il est doté de noues de rétention pour la gestion des eaux pluviales.

Plusieurs revêtements sont prévus : la plupart des circulations piétonnes extérieures sont traitées en béton coulé. C'est le cas pour le parvis ainsi que pour le solarium se développant sur la façade sud de la piscine. La terrasse extérieure de l'espace fitness / bien-être sera quant à elle réalisée en parquet à lames de bois en Pin Sylvestre.

Une aire de jeux extérieure pour enfants « Splashpad » sera elle réalisée avec un sol souple.

Le reste des espaces extérieurs sera réalisé avec un traitement végétalisé non arrêté à ce stade, mais planté avec des espèces indigènes.

La parcelle comprend au moins 30 % de la surface en espaces plantés (avec au moins 70 cm de terre) et au moins 20 % de la surface en pleine terre (compris en espaces plantés).

L'aire de stationnement sera réalisée avec un enrobé noir pour la zone de circulation, et avec un revêtement stabilisé pour les places. Deux noues végétalisées sont réalisées au nord et au sud le long de l'aire de stationnement, qui compte aussi une noue centrale.

4. Enveloppes

Premier volume :

Au-dessus d'un socle unificateur en béton est posé un premier volume régulier, épuré, rectangulaire et droit. Ce volume reprend l'exacte empreinte des fonctions à Rez-de-chaussée (halle des bassins, vestiaires et accueil), le premier niveau abrite quant à lui l'administration et une partie du programme annexe du centre aquatique : les espaces Fitness. Cette boîte est un volume abstrait et compact en aluminium anodisé posé en bandes verticales. Ce matériau sobre permet d'éviter les risques d'éblouissement pour les usagers du centre ou les passants et de limiter les effets de chauffe sur la végétation.

De larges pans vitrés viennent s'insérer dans le rythme des bandes d'aluminium sur toute la hauteur de la boîte. La réflexivité du verre offre un léger contraste avec le revêtement mat du métal et renforce l'abstraction de la volumétrie de la boîte. Ces réflexions évoluent au fil des variations lumineuses du ciel, du matin au soir, de janvier à décembre, des saisons, des nuances de vert de l'environnement

végétal et proposent une image sans cesse renouvelée. Le nombre des bandes vitrées est limité au maximum afin de limiter l'incidence sur la faune aviaire locale.

La toiture du volume à rez-de-chaussée est en grande partie végétalisée avec un système de type tundra. La toiture du volume R+1 est quant à elle gravillonnée et constitue une réserve pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Deuxième volume :

Une légère extension se profile en continuité de la façade Est laissant deviner l'espace bien-être, un lieu en dehors de l'agitation de la halle bassin. Un bardage acier prélaqué nervuré verticalement s'accorde avec le socle en béton strié. Ce bâtiment dispose d'une toiture plate gravillonnée.

Dans la continuité de ces lignes horizontales, le volume de parking couvert se développe au sud. Un bandeau revêtu du même bardage nervuré masque la couverture à quatre pans sur l'ensemble de ces façades. Un muret béton périmétrique de 1 mètre de haut reprend la matérialité du socle des bâtiments autour de l'emprise du parking. Ainsi le volume du parking s'intègre à la construction.

5. Réseaux

Afin de tenir compte des aménagements publics extérieurs projetés, la plupart des réseaux VRD seront raccordés sur la façade Est du lot, et de la manière suivante :

- Sur la noue projetée sur la voie R09, au niveau du parking au sud du lot, pour les eaux pluviales.
- Au réseau d'eaux usées sur la voie R09 au niveau du milieu de la façade Est du lot, pour les eaux usées.
- Au réseau d'eau potable sur la voie R09 au niveau du parvis d'accès au nord du lot, pour l'eau potable.
- Au réseau de télécommunication sur la voie R09, au niveau du milieu de la façade Est, pour la télécommunication.
- Au réseau de gaz sur la voie R09, au niveau du milieu de la façade Est, pour le gaz.

Et sur la façade Nord pour les réseaux suivants :

- A la route départementale 128, sur la façade Nord du bâtiment au niveau du milieu de la façade Nord, pour le chauffage urbain. Le local sous-station est positionné au sous-sol du bâtiment.
- A la route départementale 128, sur la façade Nord du bâtiment à l'Ouest de la façade Nord, pour le réseau HTA. Le local sous-station est positionné au sous-sol du bâtiment.

Chapitre 2 – Constructibilité, délimitation du terrain

Par précision à l'ARTICLE 1 du CCCT :

1. Superficie du terrain

L'emprise du terrain est d'environ 12 865 m² au sol, selon le plan de géomètre joint en annexe, sur les parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
CP	157	LA PLAINE DE MOULON	6 080 mètres carrés
CP	158	LA PLAINE DE MOULON	6 784 mètres carrés

2. Constructibilité

Les droits à construire affectés à l'emprise du terrain, objet de la cession sont de 4 132 m² SDP.

3. Plan de délimitation du terrain, nivellement de l'espace public

- ☞ Délimitation : Se référer au plan de cession de lot établi par le géomètre (Annexe 1.2)
- ☞ Nivellement : Se référer au schéma de nivellement (Annexe 1.3)

Chapitre 3 – Programme de construction

Par précision à l'ARTICLE 1 du CCCT, les points suivants sont précisés :

1. Programmation générale

Le programme consiste en la réalisation de 4 132 m² de surface de plancher de construction (SPC) affectée à la réalisation d'un centre aquatique public, comprenant deux bassins sportifs de 25 mètres et 6 couloirs, un bassin d'apprentissage ludique, une pataugeoire, des plages attenantes, des locaux d'accueil du public (hall, espace restauration, sanitaires, vestiaires...), des locaux administratifs et techniques, et un espace bien-être et fitness. L'opération comprend également l'aménagement d'espaces extérieurs, dont un solarium, un parking extérieur couvert de 62 places voitures et 8 places deux roues, et une cour de service.

2. Répartition des surfaces constructibles

La répartition entre les différentes composantes du programme est la suivante :

Le projet prévoit la construction d'un Centre Aquatique d'une surface totale de 4 132 m² SDP affectés à des surfaces d'équipements d'intérêt collectif.

Chapitre 4 – Précisions et dérogations au CCCT et ses Annexes

Par précision ou dérogation au CCCT :

1. Précisions et dérogations au CCCT

Sans objet.

2. Précision à l'Annexe n°1-1 – CPRUAP

Faisant suite aux évolutions en phase études du projet, la fiche de lot n'a pas été modifiée et les articles qui font l'objet de dérogation sont repris dans les chapitres ci-dessous :

3.3. Parcellaire et morphologie générale

- Par dérogation au schéma de principe d'organisation de la parcelle, le front bâti demandé aux parties nord et sud de la parcelle le long de la voie PNS11 / R09 ne sera bâti qu'en partie sud. En partie Nord, un escalier / rampe d'accès remplira ce rôle.
- Par dérogation au schéma de principe d'organisation de la parcelle, le double alignement ordonnancé le long de la voie R09 sera constitué :
 - par le parking couvert au sud
 - par un escalier / rampe en partie nord pour une meilleure articulation avec l'espace public.
- Par dérogation au principe de nivellement, les cotes indiquées à la fiche de lot ont été modifiées dans le projet d'aménagement de l'EPA Paris-Saclay (p.52 fiche de lot – à reboucler avec Christophe).

3.4. Implantation des constructions

- Par dérogation au principe d'implantation des constructions, il n'y aura pas de construction imposée à l'angle Nord-Est de la parcelle (p.56 fiche de lot).
- Par dérogation au principe d'organisation de la parcelle, il n'y aura pas de double alignement ordonnancé le long de la voie R09 (p.56 fiche de lot).
- Par dérogation aux principes d'alignements et de retraits, la construction ne respectera pas la prescription de construction en ordre continu à l'angle Nord-Est de la parcelle (p.57 fiche de lot).

3.5. Accès et distribution

Sans objet.

3.6. Les espaces extérieurs

- Par dérogation aux principes de stationnement, il sera demandé au constructeur de construire 62 places privatives voitures au sein de la parcelle et 8 places moto. (p.60 fiche de lot).
- Par dérogation, l'aménagement des stationnements vélos pourra se faire sur le parvis public (p.60 de la fiche de lot).

- Par dérogation, un revêtement de type enrobé sera autorisé pour les voies circulables du parking du centre aquatique (p.63 de la fiche de lot).

3.7. Les enveloppes et la qualité architecturale de la construction

Sans objet.

3. Précision à l'Annexe n°2 – Cahier de limites des prestations générales

Sans objet

4. Précision à l'Annexe n°5 - Prescriptions issues de la stratégie éco-territoire de Paris-Saclay

Chapitre 1 - Certification, labels de performance énergétique

Certification	NF HQE® Equipements Sportifs - Piscine
Référentiel technique	Référentiel Piscine V1 mise en application le 12 juin 2012
Référentiel du système de management de l'opération	Référentiel du Système de Management de l'Opération – Bâtiments Tertiaires et Equipements Sportifs version Millésime 2015
Périmètre de certification	L'ensemble de la parcelle (espaces extérieurs, piscine, espaces commerciaux annexes)
Secteur	Equipements sportifs
Entité programmatique	Piscine
Espace caractéristique	Halls de bassin couverts
Espaces associés	Espaces commerciaux annexes, hall d'accueil, circulation, infirmerie, espaces de détente, espaces de bureaux, salles de réunion/salles de formation, espaces de restauration, salles de sport/fitness, vestiaires

Par précision, le projet atteindra la certification Suivante :

Point 1.2 – Prescription éco-territoire sur la thématique gestion de l'énergie

Par précision, il n'est pas demandé une production d'énergie électrique photovoltaïque sur une surface de panneaux au moins égale à 30% de la surface des toitures.

PARIS-SACLAY

Établissement public Paris-Saclay
6 boulevard Dubreuil
91400 Orsay
T. +33 (0)1 64 54 36 50
www.epaps.fr



Secteur du Moulon

Commune de Gif-Sur-Yvette

Route Départementale n°128

Section CP n°157 & CP n°158

Superficie totale mesurée pour le lot : 12 865 m²

Lot SC1
Plan de Cession

Echelle : 1/500 ème

Référence du marché : 002/20/DA du 23/01/2020

Vue d'ensemble
sans échelle



Société de Géomètres - Experts maîtres d'oeuvre VRD

63 avenue de la République 6 rue Marc Pomm Thibault 62 rue de Rambouillet
78640 Neuilly-sur-Seine 78163 St Quentin en Yvelines 78460 Chirosville
Tél : 01 34 89 20 73 Tél : 01 30 94 82 35 Tél : 01 30 99 82 35
Fax : 01 34 89 83 73 Tél : 01 30 94 01 41 - 01 30 84 01 56 Fax : 01 30 99 10 46 Fax : 01 30 92 32 42
www.foncier-experts.com sc1@foncier-experts.com houlon@foncier-experts.com d'hemus@foncier-experts.com
saclay@foncier-experts.com

INDICE:2

Dossier N° : 827055

Plan d'habitat : URM 721
Plan de zonage : Zonage URM
Altitude min : 146 m
Date de réalisation : 14/01/20

NOTA : Plan établi suivant l'état des lieux, sans délimitation ni bornage préalable avec les riverains.
La position et l'apparence des limites ne seront opposables qu'après l'obtention de l'accord des riverains sur les limites proposées.
Le nivellement est rattaché au N.G.F. système altitudes normales IGN69.
Les coordonnées sont exprimées dans le système RGF93 zone CC49.
Le projet de délimitation du lot est établi d'après le relevé existant de l'état des lieux et par application des éléments informatiques fournis par l'EPAPS

orientation 1.8200 gon

