

# CCCT

## Annexe n°1 –

# Programme de construction et précisions au CCCT

**Zone d'aménagement concerté de Moulon**

**Juillet 2023**

**Acquéreur : Nacarat**

**Lot : NE5 – Logements**

Vu pour être annexé  
A mon arrêté n° 2023/SP2/BeiiTio10  
Du 11 AOUT 2023

Le Sous-Préfet de Palaiseau  
  
Alexander GRIMAUD

## Sommaire

<b>Chapitre 1 – Cahier des charges des prescriptions techniques, urbanistiques, et architecturales (L311-6 du Code de l’Urbanisme).....</b>	<b>3</b>
1. Prescriptions réglementaires.....	4
2. Implantation – Accès – Distribution.....	4
3. Espaces extérieurs.....	4
4. Enveloppes.....	5
5. Réseaux.....	5
<b>Chapitre 2 – Constructibilité et délimitation du terrain .....</b>	<b>6</b>
1. Superficie du terrain.....	7
2. Constructibilité.....	7
3. Plan de délimitation du terrain, nivellement de l’espace public.....	7
<b>Chapitre 3 – Programme de construction.....</b>	<b>8</b>
1. Programmation générale.....	9
2. Répartition des surfaces constructibles.....	9
<b>Chapitre 4 – Précisions et dérogations au CCCT et ses Annexes.....</b>	<b>10</b>
1. Précisions et dérogations au CCCT.....	11

# **Chapitre 1 – Cahier des charges des prescriptions techniques, urbanistiques, et architecturales (L311-6 du Code de l'Urbanisme)**

# 1. Prescriptions réglementaires

Les prescriptions sont exposées dans l'Annexe 1.1 Fiche de lot du présent CCCT. Les prescriptions **surlignées en jaune** sont obligatoires et servent de règles urbaines imposées aux constructeurs. Leur application fera l'objet d'analyse et servira à l'évaluation du projet.

Elles complètent les règles de construction du PLU. En cas de contradiction entre la Fiche de lot et le règlement du PLU, c'est le PLU opposable aux tiers qui prévaut.

## 2. Implantation – Accès – Distribution

Le projet est composé de :

- deux plots de logements collectifs (R+5) situés au nord et au sud de la parcelle ;
- une barrette de logements superposés (R+2) donnant sur l'Allée de l'Ecole à l'est ;
- huit maisons en bande et deux petits collectifs (R+1 ou R+2) à l'ouest de la parcelle.

Les plots, la barrette et les maisons s'organisent autour d'une cour centrale qui donne accès aux logements de la barrette à l'est et aux maisons/petit collectif à l'ouest.

Le projet prévoit deux accès piétons principaux : à l'est depuis l'Allée de l'Ecole et au nord depuis le Boulevard Nord (RD128). Un accès supplémentaire est prévu au sud depuis la venelle.

L'accès des véhicules au stationnement en sous-sol s'effectue depuis la RD128 au nord-est de la parcelle.

Un local vélo sécurisé est positionné au sous-sol du plot Nord. Quelques places de stationnement vélos supplémentaires sont prévues au rez-de-chaussée à proximité des porches d'entrée.

Les locaux d'ordures ménagères sont implantés à proximité du porche d'entrée nord.

## 3. Espaces extérieurs

La cour centrale est traitée comme une venelle distributive nord-sud avec de longues jardinières de part et d'autre du cheminement. Elles comprennent un minimum de 70 cm de terre et accueillent des arbustes et des arbres à petit développement adaptés à la plantation sur dalle. Cette végétation permet une mise à distance des terrasses et jardins privatifs des logements situés au rez-de-chaussée.

La venelle centrale relie les deux espaces de pleine terre au nord et au sud du lot (appelés les « accroches ») :

- L'accroche sud constitue une pelouse arborée qui permet d'occuper de façon libre l'espace.
- L'accroche nord se compose d'un jardin de pluie qui permet de collecter l'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle.

Les clôtures en limite de parcelle seront réalisées en acier (teinte : vert de gris clair – à définir sur échantillon)

Les espaces de desserte au sein du lot sont traités en béton sablé. Les terrasses des logements au rez-de-chaussée sont traitées en dalles béton préfabriquées.

## 4. Enveloppes

### Plots Nord et Sud :

- Socle en béton
- Structure béton avec certains planchers en dalle bois-béton
- Finition des façades (hors socle) en enduit à la chaux

### Barrette :

- Socle en béton
- Structure mixte bois/béton
- Façades : panneaux de béton de chanvre avec une finition en enduit à la chaux (hors socle)
- 

### Maisons/petit collectif :

- Structure bois
- Façades à ossature bois avec panneaux de béton de chanvre
- Finition de l'ensemble des façades en enduit à la chaux

L'ensemble des menuiseries est en bois.

Protections solaires : des brises soleil orientables (BSO) sont prévues à l'étage et des volets roulants aux rez-de-chaussée.

## 5. Réseaux

Afin de tenir compte des aménagements publics extérieurs projetés, les réseaux VRD seront raccordés de la manière suivante :

- Au réseau d'eaux usées au nord de la parcelle.
- Au réseau d'eau potable au sud de la parcelle.
- Au réseau de chauffage urbain au sud de la parcelle.
- Au réseau de télécommunication au nord de la parcelle.

# **Chapitre 2 – Constructibilité et délimitation du terrain**

Par précision à l'ARTICLE 1 du CCCT :

## 1. Superficie du terrain

L'emprise du terrain est d'environ 4 212 m<sup>2</sup> au sol, selon le plan de géomètre joint en annexe, et figure au cadastre sous la référence suivante :

Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie
CP	152	Route 128	00ha 42a 12ca

## 2. Constructibilité

Les droits à construire affectés à l'emprise du terrain, objet de la cession sont de 6 657,14 m<sup>2</sup> SPC.

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

- Délimitation : Se référer au plan de division de lot établi par le géomètre (Annexe 1.2)
- Nivellement : Se référer au schéma de nivellement fourni (Annexe 1.1)

# **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 d'un programme de 95 logements et d'une surface commerciale/d'activité au rez-de-chaussée du plot nord.

## **2. Répartition des surfaces constructibles**

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

- 6 535,6 m<sup>2</sup> SPC logement
- 121,54 m<sup>2</sup> SPC commerce

Le niveau de sous-sol comprend :

- 122 places de stationnement ;
- 22 caves ;
- et un local vélos de 134 m<sup>2</sup>.

# **Chapitre 4 – Précisions et dérogations au CCCT et ses Annexes**

# 1. Précisions et dérogations au CCCT

Par précision, le projet respectera les engagements contenus dans le tableau des engagements en Annexe 1.3.

Par dérogation à l'Annexe 1.1, le raccordement eaux pluviales pourra s'effectuer sur les façades est ou nord du lot.



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

