

CCCT

Annexe n°1 –

Programme et

précisions au CCCT

Zone d'aménagement concerté de Moulon

Acquéreur : Conseil Départemental de l'Essonne

Lot : SB 11 - Collège

Vu pour être annexé
A mon arrêté n° 2023/SP2/SC11T/013
Du 05 SEP. 2023

Le Sous-Préfet de Palaiseau

Alexander GRIMAUD

Sommaire

Chapitre 1 – Cahier des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales (L311-6 du Code de l’Urbanisme)	3
1. Prescriptions réglementaires	4
2. Implantation	4
3. Espaces extérieurs	5
4. Enveloppes	5
5. Accès	6
6. Réseaux	6
Chapitre 2 - Constructibilité, délimitation du terrain.....	7
1. Superficie du terrain	8
2. Constructibilité.....	8
3. Plan de délimitation du terrain, nivellement de l'espace public	8
Chapitre 3 – Programme de construction	9
1. Présentation de la programmation générale	10
2. Répartition des surfaces constructibles.....	10
Chapitre 4 – Prescriptions et dérogations au CCCT et ses annexes	11
1. Prescriptions architecturales	12
2. Prescriptions environnementales	12
Chapitre 5 – Limite des prescriptions techniques particulières	13
1. Électricité.....	14
2. Télécommunications	14
3. Dispositifs de radiodiffusion et de réception	14
4. Réseau de chaleur et de froid	14
5. Éclairage public et gestion des feux.....	14

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

Le présent 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. Il fixe des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

1. Prescriptions réglementaires

Les prescriptions sont exposées dans l'Annexe 1.2 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

Le projet de collège est implanté de la manière suivante :

- Au Nord, les constructions sont établies en ordre continu et implantées à l'alignement sur toute la longueur du parvis. Au droit de ce parvis public, la limite du terrain, entièrement construite, est dédiée aux fonctions d'enseignement du futur collège, dans un épannelage majoritairement à R+2, mais agrémenté de césures végétalisées. ;
- A l'angle Nord-Est de la parcelle, dans la bande du double alignement, le pôle partagé se détache de l'équerre du bâtiment d'enseignement ; à l'articulation des systèmes viaires, il crée un totem urbain grâce au volume de la salle polyvalente en R+1 posée sur le socle RDC du collège qui se prolonge. Il traite l'angle avec une architecture singulière sur 4 faces, formant un effet de lanterne à l'adresse du quartier ;
- A l'Ouest, le long de l'allée piétonne Nord-Sud, les constructions sont implantées à l'alignement et établies en front bâti discontinu. La façade alterne le pignon du bâtiment d'enseignement R+2 (17.5m de linéaire), la clôture barreaudée sur muret de soubassement de la cour de récréation (35.13m), les pignons des logements de fonction et les clôtures des jardins privés. Il s'agit de conjuguer une délimitation qui laisse à voir le paysage du parc de la Plaine des sports tout en produisant un enclos pour les usagers. Le projet concilie espace ouvert et délimitation physique. Sur cette limite les bâtiments formeront un socle constituant un soubassement continu avec celui des clôtures.
- Au Sud, la limite mitoyenne avec la parcelle SB12 est constituée par un mur béton de finition qualitative et d'une hauteur de 2m minimum garantissant l'intimité entre les deux terrains. Ainsi la voie de desserte comme les jardins privés des logements, sont isolés visuellement des constructions futures de la parcelle attenante.
- A l'Est, les constructions sont implantées suivant le principe de double alignement développé dans la fiche de lot, et établies en front bâti discontinu. Le pôle partagé et sa salle polyvalente à R+1, sont à l'alignement du boulevard RD128 sur 17.5m.
Puis viennent 70.78m de barreaudage en clôture du jardin des libertés, espace vert abritant un jardin pédagogique, une mare, un arboretum, un potager, et en retrait de 20.60m, sur l'alignement secondaire, le bâtiment du collège et ses espaces connexes. La séquence sur la rue se termine par 6m de portails et portillon barreaudés pour l'accès logistique et les logements de fonction.

3. Espaces extérieurs

Les prescriptions des espaces extérieurs sont détaillées dans l'Annexe 1.2 – Fiche de lot.

Le projet paysager se compose en cinq typologies d'espaces extérieurs :

- **La cour de récréation** s'articule en trois grands espaces : un espace de "promenade", une place fraîche et un espace ouvert vers la plaine des sports. **La promenade** est rythmée par une trame ordonnée d'arbres isolés, qui permet de déambuler entre les végétaux. **La place fraîche** est un bosquet de nature, pensée comme une place rassembleuse, à la fois pour la détente et le travail. Cette place participe à la récupération des eaux pluviales. **L'espace ouvert** vers la plaine des sports, permet de se défouler et de courir, sur le terrain de sport marqué au sol. Une grande noue souligne l'extrémité de la cour, avec des plantes herbacées et arbustives.
- **Le jardin des libertés**, dans la continuité direct des aménagements le long de la RD128, est un jardin dédié à la pédagogie et à l'apprentissage, et accessible seulement en présence d'un professeur ou un surveillant ;
- **La cour de service de l'UCP** en enrobé « noir », est accessible pour les véhicules lourds et légers. Quelques massifs de couvre-sol sont maintenus.
- **Les jardins privatifs des logements de fonction**, sont cloisonnés de clôtures type ganivelle, et pour certains, habillés d'une haie arbustive, et pour d'autres de plantes grimpantes. On y retrouvera des couvre-sols, des vivaces puis des arbustes à moyen développement, et des arbres fruitiers dans les plus grands jardins.
- **Les toitures** seront végétalisées de manière à renforcer la biodiversité, avec des hauteurs de terre variées et adaptées aux structures de bâtiments.

4. Enveloppes

Les prescriptions des enveloppes, des matériaux et de la qualité architecturale sont détaillées dans l'Annexe 1.2 – Fiche de lot.

- **Le bâtiment d'enseignement** est prévu dans les étages avec un bardage vertical de lames pliées, profil Ecaille, finition gris métallisé, fixations invisibles. Les redents sont prévus en bardage vertical de lames planes, finition beige. Quant aux façades du socle rez-de-chaussée, elles sont en béton préfabriqué blanc, traité anti-graffiti, par souci de pérennité, tant au regard du domaine public que du jardin ou de la cour de récréation.

Le large mur-rideau de la façade Nord, qui marque l'entrée du collège depuis le parvis public vers le parvis privé, est traité comme une serrurerie thermolaquée blanche, dont le remplissage des panneaux se fait par une grille de métal déployé thermolaquée blanche.

Pour la façade Sud, le même système de brise soleil fixes, cette fois posés à l'horizontale, est appliqué devant le mur-rideau vitré à R+1. Un bardage à lame dito façade, mais perforé sera mise en œuvre devant les fenêtres des escaliers assurant les protections solaires.

En façades Est et Ouest, le contrôle solaire se fait grâce à des brise-soleil orientables amovibles, escamotés derrière le bardage en position ouverte.

Les menuiseries du collège sont de finition teinte anodisé naturel et sont systématiquement équipées de volets roulants à RDC

- **La salle polyvalente du pôle partagé** est largement vitrée, les parties opaques sont traitées en bardage métallique lisse finition beige. Ses quatre façades sont ceinturées de lames fixes

horizontales en aluminium thermolaqué du plancher bas R+1 jusqu'en haut de l'acrotère, posées en biais. Elles font office de brise-soleil.

- **Les façades des logements de fonction** sont traitées en enduit beige projeté sur des complexes de façades à ossature bois. En pieds de façade sont mises en place des plinthes en béton préfabriqué gris clair sur 40cm de hauteur, pour protéger les bas des murs des intempéries. Les garde-corps barreudés sont en acier thermolaqué gris clair, comme les habillages de nez de dalle des balcons.

Les menuiseries sont en alu-bois (finition extérieure teinte anodisé naturel) pour des questions de pérennités et d'objectifs biosourcés. Les brise-soleil fixes en façades sud sont en caillebottis métallique, finition acier galvanisé.

- **Les façades de l'Unité Centrale de Production (UCP)** sont traitées en béton finition soignée pour le socle, en enduit blanc pour le rez-de-chaussée, surélevé de 1m mini par rapport à la voirie, avec de la végétation grimpante sur filins pour la façade donnant sur la cour de récréation, et de l'enduit beige dito logements pour le traitement de l'attique R+1.

Exception de l'opération, les menuiseries de l'UCP sont prévues en PVC blanc.

- **Les toitures** seront vues des bâtiments environnants et par conséquent seront traitées comme une 5ème façade, par une végétalisation quasi-systématique. Hormis pour les logements de fonction dont les toitures en monopente seront en bac acier thermolaqué aspect joint debout.

5. Accès

Les prescriptions des accès sont détaillées dans l'Annexe 1.2 – Fiche de lot.

L'accès principal des collégiens et du public de l'établissement se fait à pied, depuis le grand parvis public au nord de la parcelle. En franchissant le portail principal, ils accèdent au parvis privé traité comme un porche s'ouvrant sur la cour de récréation.

Un accès véhicules et piéton est aménagé depuis la RD128 sur la façade Est ; il ouvre sur une voirie privée qui longe la limite sud du terrain. Cette venelle permet de desservir l'entrée du parking souterrain, la cour de service, les quais de chargement et de déchargement de l'UCP, les logements de fonction et ses 16 places de stationnement aériennes.

6. Réseaux

Les principes et prescriptions de raccordement aux réseaux sont détaillés dans l'Annexe 1.2 – Fiche de lot.

Chapitre 2 - Constructibilité, délimitation du terrain

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

1. Superficie du terrain

L'emprise du terrain est d'environ 13 001 m² au sol, selon le plan de géomètre joint en annexe, à détacher partiellement des parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
CP	108	Les Bois de Gorbeville	1 ha 88 a 52 ca
CP	141	Les Bois de Gorbeville	1 ha 96 a 97 ca
CP	142	Route 128	0 ha 00 a 92 ca

2. Constructibilité

Les droits à construire affectés à l'emprise du terrain, objet de la cession, sont de 9 340 m² SDP environ. Ils sont décomposés de la manière suivante :

- 7 953 m² SDP attribués à l'équipement public (futur collège) et les 8 logements de fonction ;
- 1 387 m² SDP attribués à l'équipement annexe au collège (Unité centrale de production).

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 à la fiche de lot (Annexe 1.1)

Chapitre 3 – Programme de construction

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

1. Présentation de la programmation générale

Le projet consiste en la construction d'un collège neuf qui accueillera 600 élèves dans sa 1ère tranche.

Les différentes activités de l'établissement seront concentrées dans un seul bâtiment et seront complétées par une unité centrale de production et par 8 logements de fonction.

Le bâtiment principal comprendra :

- Des salles d'enseignement banalisé et des salles d'enseignement spécialisé,
- Une zone d'administration,
- Un pôle « vie scolaire »,
- Un pôle restauration,
- Une salle polyvalente,
- Un parc de stationnement souterrain dédié aux véhicules du personnel de l'établissement.

2. Répartition des surfaces constructibles

Le programme comprend une surface de plancher (SDP) totale de 9 340 m² répartie de la manière suivante :

- 7 219 m² SDP d'équipement public correspondant au futur collège,
- 734 m² de logements de fonction,
- 1 387 m² SDP d'équipement annexe au collège (Unité centrale de production).

Chapitre 4 – Prescriptions et dérogations au CCCT et ses annexes

1. Prescriptions architecturales

Par dérogation à l'article 3.8.4. de la fiche de lot, le projet de l'UCP est dispensé de l'interdiction des menuiseries extérieures en PVC.

2. Prescriptions environnementales

Par précision à l'ARTICLE 13.2.2 alinéa b du CCCT – Construction bois-biosourcé, et conformément à la fiche de lot, le projet devra atteindre le niveau 3 du label biosourcé correspondant à une intégration d'un minimum de 36 kg/m²SDP de matériaux biosourcés et la mise en place d'au moins deux matériaux biosourcés provenant de familles différentes.

Par dérogation à l'ARTICLE 13.2.2 alinéa h du CCCT, le projet est dispensé des obligations sur le photovoltaïque.

Chapitre 5 – Limite des prescriptions techniques particulières

1. Électricité

En application de l'ARTICLE 11.2 du cahier de limites générales de prestations (**Annexe n°2**) un poste de distribution publique sera prévu dans le bâtiment.

2. Télécommunications

Sans objet.

3. Dispositifs de radiodiffusion et de réception

Par précision à l'article 19 de l'Annexe 2 du CCCT et à l'Annexe 1 du CCCT, aucun dispositif de radiodiffusion et de réception ne sera intégré à la résidence.

4. Réseau de chaleur et de froid

Une SSTP doit être intégrée dans le projet. L'ensemble des dispositions relatives au raccordement est précisé à l'Annexe 6 du CCCT.

5. Éclairage public et gestion des feux

Une ou des armoires d'éclairage public et de signalisation seront à intégrer en façade du projet.



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

