

GROUPE SCOLAIRE ET EQUIPEMENT SPORTIF SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)

MAÎTRISE D'OUVRAGE	Maîtrise d'ouvrage VILLE DE SAINT-CYR-SUR-LOIRE	Parc de la Perraudière BP139 37541 Saint-Cyr-sur-Loire tél: 02 47 42 80 52
BUREAU CONTROLE	BUREAU VERITAS	29 et 31 rue de la Milletière 37074 Tours Cedex tél: 02 47 71 13 10
BUREAU C.S.S.I.	CSD ASSOCIES	30, avenue Hubert Dubedout 33150 Cenon tél: 05 57 54 30 80
BUREAU O.P.C.	POLYTEC	ZAC de la Châtaigneraie, 1 rue Briaudière Bat C. 37510 Ballan-Miré tél : 02 47 80 06 42

MAÎTRISE D'OEUVRE	Architecte mandataire Marjan Hessamfar & Joe Vérons Architectes associés	13 rue Cancera 33 000 BORDEAUX tél : 05 56 13 11 06 fax : 05 56 51 33 01 info@hessamfar-verons.fr
	Bureau d'étude structure TERRELL	11, rue Heinrich 92 100 Boulogne-Billancourt tel : 05 61 22 05 00
	Bureau d'étude fluides LOUIS CHOLET	11, rue Gantière 63 000 Clermont-Ferrand tel : 04 73 28 60 50
	Bureau d'étude VRD VIA INFRASTRUCTURE	Caserne Niel , 87 Quai de Queyries 33 100 Bordeaux tel : 05 64 10 01 65
	Paysagiste BERTRAND MASSE	19, rue Renaudin 17 300 Rochefort tel : 05 46 84 96 65
	Acousticien EMACOUSTIC	6bis Rue Claude Taffanel 33 800 Bordeaux tel : 05 56 85 96 89
	Economiste TECHNIQUES & CHANTIERS	72, boulevard de Strasbourg 49 000 Angers tel : 02 41 66 14 25

Notice PLU

INDICE	DATE	MODIFICATIONS				ÉTABLI PAR	VÉRIFIÉ PAR	VISÉ PAR
A	28-07-2017							
ECHELLE	N° AFFAIRE	CODE EMETTEUR	CODE LOT	REFERENCE DOCUMENT	INDICE	N° FOLIO	N° DOCUMENT	
		MHVJ			A		AVP 03	



AVP

NOTICE PLU

<u>OPERATION</u>	Construction d'un troisième groupe scolaire Saint-Cyr-sur-Loire (37)
<u>MAITRE D'OUVRAGE</u>	Ville de Saint-Cyr-sur-Loire Parc de la Perraudière, BP 139 37541 Saint-Cyr-sur-Loire
<u>BUREAU DE CONTROLE</u>	Bureau Veritas 29 et 31 rue de la Milletière 37074 Tours Cedex
<u>ARCHITECTE MANDATAIRE</u>	Marjan Hessamfar & Joe Vérons architectes associés 13 rue du Cancera 33 000 Bordeaux
<u>BUREAU D'ETUDE STRUCTURE</u>	Terrell Paris 11 rue Heinrich 92100 Boulogne-Billancourt
<u>BUREAU D'ETUDE FLUIDES</u>	Louis Choulet 11 rue Gantière 63000 Clermont-Ferrand
<u>BUREAU D'ETUDE VRD</u>	Via Infrastructure Caserne Niel 87 Quai de Queyries 33 100 Bordeaux
<u>CUISINISTE</u>	Cuisinorme 21 rue Chanzy 33 110 Le Bouscat
<u>ACOUSTICIEN</u>	Emacoustic 6 bis rue Taffanel 33 800 Bordeaux
<u>ECONOMISTE</u>	Techniques et Chantiers 72 Boulevard de Strasbourg 49000 Angers

Respect des dispositions règlementaires d'urbanisme (POS)**Règlementation applicable au terrain :**

La règlementation d'urbanisme applicable au futur groupe scolaire est le POS de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire. Au regard du POS le terrain du Groupe Scolaire est implanté sur deux zones urbaines : la zone UAa , pour les parcelles AV 27,AV28, AV 488, AV 469 et AV 451 et la zone UB pour les parcelles AV 63 et AV 317.

-Zone UAa**Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Sans objet

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet

Article UA 3 : Accès et voirie

Le terrain du futur équipement scolaire et sportif est accessible par l'avenue de la République.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux**Eau potable**

L'équipement scolaire et sportif est raccordé distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement**Eaux usées**

L'équipement scolaire et sportif est raccordé au réseau collectif d'assainissement collectif

Eaux pluviales

Les eaux de toitures seront stockées sur la toiture par l'intermédiaire d'une structure alvéolaire puis régulé à 10l/s/ha vers le réseau d'eaux pluviales. Pour l'ensemble des eaux du reste du terrain, le groupe scolaire est équipé d'un système de rétention des eaux pluviales de type nid d'abeille ou remplissage gravillonnés sous la cour d'école permettant de respecter le débit de fuite imposé au POS, à savoir 10l/s/ha.

Réseaux divers

Les raccordements de l'équipement scolaire et sportif aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront effectués en souterrain jusqu'aux points de raccordement avec les réseaux publics en limite de propriété. Tout raccordement visible depuis l'espace public sera particulièrement soigné et seront conformes au cahier des charges établis par les différents concessionnaires.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction respecte la marge de recul de 13m40 minimum par rapport à l'axe de la chaussée de l'avenue de la République.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction, implantée à 8 m minimum des limites séparatives, respecte la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, qui doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du projet est de 3320m². L'emprise au sol de la construction sur la zone UA, étant de 3296m², respecte l'emprise au sol limitée à 30% de la surface du terrain situé dans le secteur UA :

La somme des surfaces des parcelles AV 27, AV 28, AV 451, AV 488, AV 469 est de 11898m², soit une surface maximale de construction admise de 3569m².

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale de la construction est de 7m40.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Le bâtiment projeté offre une écriture architecturale contemporaine adaptée à son identité de groupe scolaire au sein de la commune, cela tant dans la volumétrie et la composition des façades que dans le choix des matériaux principaux (métal, verre et bois) et des teintes.

Un soin particulier est porté à la relation forte que le bâtiment établit avec l'espace paysager qui l'entoure. Il s'intègre dans le parc grâce à la continuité de la végétation qu'il offre au sein du bâti, et la volonté de réduire son impact visuel (hauteur, implantation et composition) qui lui permet de s'intégrer dans l'ensemble de son environnement proche (parc et habitations voisines).

Article UA 12 : Stationnement

Le parking prévoit 34 places de stationnements sur la partie Ouest du terrain ainsi que 9 places supplémentaires dans la contre allée, dont l'arrêt minute (la contre-allée comprend actuellement 17 places qui sont conservé dans l'aménagement du projet pour ramener le nombre de places dans la contre-allée à 26), une zone d'arrêt prévu pour le bus scolaire ainsi qu'une aire de livraison intégrée au bâtiment. 13 places de parking, réservé au personnel enseignant est prévu sur la partie Est du site. Il est prévu 5 places handicapés.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Le projet conserve une surface de 4226 m² dédié à l'EBC qui constitue le Parc de Montjoie, qui s'ouvre sur l'espace public non clos.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le projet respecte le COS fixé à 1 dans la zone UAa.

-Zone UB**Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Sans objet

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet

Article UB 3 : Accès et voirie

Le terrain du futur équipement scolaire et sportif est accessible par l'avenue de la République.

Article UB 4 : Desserte par les réseauxEau potable

L'équipement scolaire et sportif est raccordé distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.

AssainissementEaux usées

L'équipement scolaire et sportif est raccordé au réseau collectif d'assainissement collectif

Eaux pluviales

Les eaux de toitures seront stockées sur la toiture par l'intermédiaire d'une structure alvéolaire puis régulé à 10l/s/ha vers le réseau d'eaux pluviales. Pour l'ensemble des eaux du reste du terrain, le groupe scolaire est équipé d'un système de rétention des eaux pluviales de type nid d'abeille ou remplissage gravillonnés sous la cour d'école permettant de respecter le débit de fuite imposé au POS, à savoir 10l/s/ha.

Réseaux divers

Les raccordements de l'équipement scolaire et sportif aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront effectués en souterrain jusqu'aux points de raccordement avec les réseaux publics en limite de propriété. Tout raccordement visible depuis l'espace public sera particulièrement soigné et seront conformes au cahier des charges établis par les différents concessionnaires.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction, implantée à 8 m minimum des limites séparatives, respecte la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, qui doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du projet est de 3320m². L'emprise au sol de la construction sur la zone UB, étant de 24m², respecte l'emprise au sol limitée à 25% de la surface du terrain situé dans le secteur UB :
La somme des surfaces des parcelles AV 63, AV 317 est de 871m², soit une surface maximale de construction admise de 217m².

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale de la construction est de 7m40.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Le bâtiment projeté offre une écriture architecturale contemporaine adaptée à son identité de groupe scolaire au sein de la commune, cela tant dans la volumétrie et la composition des façades que dans le choix des matériaux principaux (métal, verre et bois) et des teintes.

Un soin particulier est porté à la relation forte que le bâtiment établit avec l'espace paysager qui l'entoure. Il s'intègre dans le parc grâce à la continuité de la végétation qu'il offre au sein du bâti, et la volonté de réduire son impact visuel (hauteur, implantation et composition) qui lui permet de s'intégrer dans l'ensemble de son environnement proche (parc et habitations voisines).

Article UB 12 : Stationnement

Le parking prévoit 34 places de stationnements sur la partie Ouest du terrain ainsi que 9 places supplémentaires dans la contre allée, dont l'arrêt minute (la contre-allée comprend actuellement 17 places qui sont conservé dans l'aménagement du projet pour ramener le nombre de places dans la contre-allée à 26) , une zone d'arrêt prévu pour le bus scolaire ainsi qu'une aire de livraison intégrée au bâtiment. 13 places de parking, réservé au personnel enseignant est prévu sur la partie Est du site.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Le projet conserve une surface de 4226 m² dédié à l'EBC qui constitue le Parc de Montjoie, qui s'ouvre sur l'espace public non clos.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le projet respecte le COS fixé à 0.6 dans la zone UB.