

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 décrivant le terrain et présentant le projet

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
		MHJV			A		PC 4A



PC

NOTICE PRESENTANT LE TERRAIN ET LE PROJET

<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

La construction du nouveau groupe scolaire et équipement sportif se situe dans le Parc de Montjoie, avenue de la République, au cœur de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire. L'unité foncière du projet est fixée à 12 769 m², cadastrée sur un terrain composé de 7 parcelles réparties sur deux zones du POS, la zone UAa et la zone UB.

Dans le cadre de l'opération d'urbanisme, le Coeur de Ville II, le projet d'un troisième groupe scolaire et d'un équipement sportif complète la requalification de ce nouveau pôle centralisé de commerces et de services. De plus, la requalification du parc de Montjoie permet d'affirmer la liaison "Parcs à Parcs" dans le cadre de la trame verte communale.

Au Nord, la parcelle s'ouvre largement sur l'avenue de la République, l'une des artères principales de la ville, permettant au parc et au futur équipement de bénéficier d'une certaine visibilité et accessibilité. Au Sud, le terrain donne sur une impasse, reliant ainsi le Parc au Parc de la Tour ainsi qu'au Parc de la Perraudière, à travers un cheminement doux.

Sur l'unité foncière, le projet préserve et recrée un Espace Boisé Classé d'une surface de 4226m². Le groupe scolaire et l'équipement sportif occupent une emprise au sol totale de 3320 m². Le reste de la surface est dédiée à l'accès de service pour le bâtiment ainsi qu'à la mise en place d'un Parking de 34 places et l'aménagement d'une contre-allée totalisant 26 places de stationnements (dont 17 existantes) compris un arrêt minute dédié au groupe scolaire ainsi qu'un arrêt pour le bus scolaire. 13 places de parking sont prévus pour les enseignants sur la partie Est du terrain. 5 places de parking handicapés sont prévus.

L'opération porte sur la construction d'un groupe scolaire comprenant 13 classes (5 maternelles, 8 élémentaires), un espace de restauration ainsi qu'un équipement sportif.

L'implantation et la conception générale du troisième groupe scolaire de Saint-Cyr-sur-Loire s'appuie sur trois axes de réflexion majeurs :

- Intégrer un équipement public au cœur d'un parc, sans dénaturer ce dernier.

L'enjeu a été de conserver un maximum de surface dédié à l'emprise du parc sans pour autant créer un bâtiment haut, susceptible de compromettre les qualités paysagères du site par un impact visuel trop important.

L'objectif a donc été de trouver un équilibre entre la hauteur et l'emprise au sol du bâtiment. L'implantation et la composition du groupe scolaire découle avant tout de cette volonté. C'est aussi à travers le dimensionnement du gymnase mais aussi la surface d'imperméabilisation des sols (les cours de récréation ainsi que le terrain de sport extérieur) que l'emprise du projet a été déterminée. C'est ainsi que par le projet nous avons souhaité favoriser l'emprise du parc par un dimensionnement juste et qualitatif des espaces intérieurs et extérieurs du projet.

-Maintenir et renforcer le lien entre le Parc de Montjoie et les autres parcs de la ville, par le biais de la promenade verte.

L'implantation du projet découle, entre autres, de la volonté de s'inscrire dans la trame verte existante de la commune. La traversée du parc et les flux qu'elle engendre, représente un enjeu sur le site. En effet le bâtiment ne doit pas enclaver l'espace par sa présence ou son positionnement sur le site mais au contraire accompagner le promeneur et valoriser « la liaison verte » dans laquelle il s'inscrit. Cette volonté permet d'affirmer la position du parc et du futur équipement, en tant que réelle « pièce urbaine » à l'échelle de la commune. C'est pourquoi à travers le traitement des abords ainsi que des cheminements du parc, nous avons pris en considération les flux existants et à venir sur le site, dans le traitement du projet et son implantation.

-Construire un équipement fonctionnel en interaction avec le parc qui intègre des espaces sportifs partagés.

C'est à la fois à travers l'intime relation entre le site et le bâtiment et à travers le fonctionnement interne des différentes entités du programme, que le projet a pris forme. En effet, la gestion des flux à l'échelle du projet et en lien avec le site ont permis d'établir un fonctionnement qui articule les différents temps d'utilisation des entités du futur équipement.

Préservation et mise en avant du Parc

Le paysage en premier plan

Le projet de groupe scolaire et équipement sportif complète le projet d'urbanisme en termes d'équipement public et de requalification pour le Parc de Montjoie.

Appréciée pour son caractère de « ville-jardin » et s'inscrivant dans un réseau de Parc, l'un des objectifs du projet est de préserver et d'accentuer la dimension paysagère du site.

L'implantation du futur groupe scolaire découle de la volonté de mise en avant du parc. Nous avons choisi d'implanter le bâtiment en fond de parcelle, laissant le Parc au premier plan depuis l'entrée principale, avenue de la République.

De plus, le groupe scolaire s'implante sur la partie basse du terrain, ce qui réduit l'impact visuel du bâtiment depuis l'entrée principale, point le plus haut.

L'objectif a été de diminuer l'impact visuel du projet pour valoriser le Parc et s'intégrer dans un tissu urbain voisin majoritairement constitué d'habitation.

Nous avons profité de la topographie existante pour créer une mise en scène du bâtiment depuis l'entrée principale. Les mouvements de terre engendrés par le décaissement du terrain sur l'emprise du projet, nous permet de reconstituer un paysage qui met en scène le bâtiment : à l'intérieur du parc par quelques légers mouvements de terrain ainsi que des talus plantés positionnés tout autour du bâtiment qui englobe le projet dans le sol végétalisé du parc.

Depuis l'entrée du parc la volumétrie générale du projet met en avant l'horizontalité de la composition du bâtiment. Cette linéarité est accentuée par le traitement de la toiture : l'accent est mis sur de larges avancées de toitures qui génèrent des préaux et parties couvertes tout autour du bâtiment. Ce ne sont plus des pleins mais des lignes fortes qui composent l'écriture des façades du bâtiment et souligne le paysage en premier plan.

L'architecture – paysage

La végétation joue un rôle essentiel dans l'aspect et la composition du bâtiment. Elle fait corps avec le bâtiment.

Des talus végétalisés entourent le bâtiment jusqu'au niveau des allèges. Le bâtiment semble être « encastrer » dans le sol.

La végétation s'invite dans le bâtiment à travers certaines porosités : la toiture percée laissant passer la végétation du RDC au R+1, la toiture végétalisée ou encore le sol minéral de la cour de récréation ponctué par des talus plantés.

Nous avons souhaité conserver un maximum d'arbres sur le site. Les deux sujets remarquables ont été conservés et intégrés au centre de chaque cours de récréation.

L'étage au R+1 donne accès à une toiture accessible végétalisée. Elle offre à l'étage une continuité du parc.

Depuis l'avenue de la République, le volume du gymnase qui a un impact visuel plus important par rapport au reste du bâtiment se trouve dans la partie du terrain la plus « caché ». Dans cette volonté de valoriser le parc au premier plan, le gymnase s'efface derrière la résidence existante sur l'arrière de la parcelle, pour révéler sa présence une fois que le visiteur est au cœur du parc. Toutefois, le traitement de sa façade le distingue du reste du bâti.

Le terrain de sport extérieur quant à lui est au même niveau

Il referme l'espace de la cour élémentaire et créer une limite, un espace tampon entre espace privé et public, sans pour autant obstruer le lien visuel entre le par cette l'école. Au même niveau que le groupe scolaire, par rapport à la topographie existante, le terrain se trouve légèrement en contrebas par rapport à la promenade verte du parc. De plus, il disparaît derrière une épaisseur végétale en gradin qui l'encadre et qui laisse pénétrer la végétation du parc dans la cours de récréation.

Ainsi, nous avons voulu concevoir un bâtiment à la fois architecture et paysage, qui marque une continuité visuelle entre l'espace public paysagé et le bâtiment.

La mise en œuvre d'un édifice dans la continuité du paysage assure la lisibilité d'un équipement d'importance, tout en réduisant l'impact de celui-ci et lui redonnant une échelle qui nous a semblé plus juste dans son environnement.

D'une part, le projet met en avant le parc à travers sa transparence et les ouvertures généreuses qui composent les façades.

Nous pensons que le futur groupe scolaire devra à la fois montrer sa présence comme une façade d'équipement public du quartier, mais également savoir s'effacer quant à son rapport au parc.

D'autre part, notre projet offre une écriture architecturale contemporaine adaptée à son identité de groupe scolaire, qui se veut innovante dans sa pratique pédagogique à travers une architecture novatrice et emblématique au sein du quartier.

Inscription du programme à l'échelle du site

Le site et ses abords regroupent un certain nombre d'activités existantes et futures avec l'intégration du nouvel équipement au sein du parc de Montjoie. L'intention première a été de structurer et faire cohabiter les différents flux des utilisateurs qui occuperont désormais le site.

Le parking

Les parcelles AV 27 et AV2 8 accueillent un Parking qui pourra, à moyen terme, s'agrandir grâce à l'acquisition de la parcelle AV 26 et av 487 et créer une connexion plus directe avec le bâtiment, à l'Ouest du terrain. Le parking, judicieusement prévu à l'écart du parc dans le programme, a permis de rassembler ces flux en dehors du parc et de les relier au site par la contre allée. Le parking regroupe 34 places. Il pourra être densifié si besoin. Nous avons opté pour un parking qui intègre une large bande de végétation ainsi qu'un cheminement piéton qui pourra rejoindre, à l'avenir, l'un des cheminements du parc.

La voie de service

Une voie de service et de secours borde les limites séparatives Est et Sud. Cette voie sous contrôle d'accès, permet de desservir le bâtiment par la façade Sud, assurant un bon fonctionnement logistique. Placée à l'arrière du bâtiment et séparée par une zone végétalisée, elle ne présente pas ou peu d'impact visuel ou physique au sein du groupe scolaire.

Aujourd'hui en impasse, elle est prévue de manière à rejoindre l'avenue de la République par le Parking, après l'acquisition de la parcelle AV 487 et améliorer la desserte logistique et de secours.

La voie longe les limites séparatives Sud et Est permettant une mise à distance entre l'équipement et les habitations des parcelles limitrophes.

La contre-allée

La restructuration de la contre-allée qui borde l'avenue de la République permet de sécuriser les abords du parc et du groupe scolaire. Une zone de ralentissement à 30km/h ainsi qu'un large passage piéton débouchant sur un parvis, marque l'entrée principale du parc. L'aménagement permet de conserver des places de stationnement face à la résidence et au service existant.

De part et d'autre du parvis de l'entrée principale, un arrêt minute ainsi qu'un arrêt de bus scolaire sont à proximité du cheminement qui mène au groupe scolaire, permettant ainsi aux enfants d'être directement déposé côté parc (et non côté voirie).

La contre-allée permet donc d'organiser et de relier les flux des différents utilisateurs, en privilégiant des cheminements piétons généreux et en gardant un maximum les arbres existants. Cette zone tampon entre le parc et l'avenue de la République permet de conserver un accès très ouvert sur le parc.

Deux cheminements parcourent ensuite le parc : un plus direct mène jusqu'au groupe scolaire, dans l'alignement de l'entrée principale, l'autre s'inscrit dans la continuité du cheminement piéton existant reliant les différents parcs entre eux par la « promenade verte »- et desservant le nouvel équipement sportif.

Composition du plan masse et volumétrie d'ensemble

Nous avons souhaité que le projet se développe en majorité en RDC. Uniquement une partie de l'élémentaire est en R+1. Le projet optimise les espaces de plain-pied donnant ainsi sur les espaces extérieurs des cours et sur le parc afin de répondre aux attentes programmatiques (maternelle de plain-pied, un grand nombre d'entité programmatique bénéficie d'un accès direct sur l'espace extérieur).

Réduire la hauteur du bâtiment a permis de valoriser le paysage et les grands sujets qui le composent.

Suivant les qualités du site et les prescriptions urbaines et programmatiques, nous avons imaginé un bâtiment qui s'ouvre généreusement sur l'espace paysagé. Le bâtiment se tourne vers le parc.

Malgré cette volonté d'ouverture sur le Parc, la forme du projet en U crée une centralité et permet de contenir les enfants. L'aile Nord du projet crée une véritable entrée, un seuil entre l'espace public et l'entrée dans le groupe scolaire. Le parvis d'entrée se trouve dans l'alignement de l'entrée principale du parc. Les équipements sportifs partagés sont placés judicieusement à l'encontre du cheminement vert, étant ainsi desservis par ce dernier, et de la fin du groupe scolaire.

La partie ouverte de la forme en U révèle progressivement le cœur du bâtiment en passant par le cheminement de la promenade verte.

Le bruit que peut créer une cour de récréation est important pendant les heures de détente et d'éducation sportive. Le corps du bâti s'enroule ainsi autour des deux cours de récréation. Situé à proximité des limites séparatives Sud et Est, le bâti qui sépare les cours des limites séparatives, protège les habitations voisines du bruit. Les espaces de cours de récréation s'orientent vers le parc.

Les deux cours de récréation s'organisent autour des deux arbres et groupement d'arbres existant à conserver. Ils génèrent une centralité et structurent chaque espace extérieur.

Au R+1, la couverture végétale va au-delà de l'esthétique du projet, c'est un véritable espace de plus-value en termes d'utilisation pour la partie élémentaire.

Occupant le toit de la partie du bâtiment à simple rez-de-chaussée, c'est un jardin ludique qui se dessine, une aire de jeu et de promenade complémentaire pour les enfants qui s'inscrit dans la continuité des espaces verts protégés, un lieu d'éveil à la nature.

Les matériaux et esthétique générale

La composition des façades est l'expression du parti pris général du projet : des façades filantes qui alternent le verre et le métal, ponctuées par la présence d'éléments végétalisés.

La trame de la structure métallique alternée par un solivage en bois rythme la façade.

L'emploi du bois pour les sous-faces des préaux et tout autre débord de toiture offre à ces espaces un aspect très chaleureux depuis l'intérieur du bâtiment. De plus, le bois étant ainsi protégé et évitant qu'il se dégrade sur le long terme.

De l'extérieur, l'emploi du métal renvoie l'image d'un bâtiment sobre et contemporain qui contraste avec l'aspect très chaleureux donné par le bois et sa teinte claire, depuis l'intérieur.

Le métal et le verre permettent d'allier finesse de la structure et transparence des volumes, inscrivant le bâtiment avec subtilité dans le paysage.

De plus, les espaces largement vitrés offrent la transparence nécessaire à la surveillance et permettent un apport de lumière naturelle au sein du bâtiment.

Les entrées du groupe scolaire sont mises en avant par le retournement de l'aile Nord du bâtiment qui crée un parvis abrité.

Nous avons choisi d'intégrer l'équipement sportif dans le volume du groupe scolaire afin de faciliter sa liaison et optimiser les espaces de circulations. Il est donc totalement intégré dans le fonctionnement général du bâtiment mais depuis l'extérieur le volume contenant la salle de sport se détache, à travers sa volumétrie et son traitement de façade, pour marquer l'entrée du bâtiment depuis le parc (pour les périodes extra-scolaires). D'une manière générale nous avons donc choisi une esthétique simple et sobre mais qui permet tout de même une lecture du bâtiment.

Toutes les façades orientées ouest, est et sud disposent en outre de protections solaires extérieures ou semi-extérieures (selon les façades : brise-soleil verticaux, avancées de toitures et / ou stores extérieurs).

Due à l'implantation du bâtiment, le préau se trouve sur la façade Nord-Ouest pour s'ouvrir côté parc. C'est pourquoi la toiture du préau est largement percée permettant d'éclairer naturellement les salles de restauration et le hall d'entrée de l'espace élémentaire.

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.