

Maître d'Ouvrage



DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR
1, Place Châtelet CEDEX
28028 CHARTRES

RECONSTRUCTION DU COLLEGE ANATOLE FRANCE

RUE ANATOLE FRANCE
28200 CHATEAUDUN

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC4.A - Notice descriptive

DECEMBRE 2025

ATELIER **B2A**
BOURGOIN ARCHITECTES ASSOCIES

Sommaire

I. RENSEIGNEMENTS GENERAUX	2
1. PROPRIETAIRE	2
2. TERRAIN	2
3. REFERENCES CADASTRALES	2
4. ZONAGE	2
5. OBJET DE LA DEMANDE	2
II. PRESENTATION DU SITE ET DES BATIMENTS EXISTANTS.....	3
III. ÉTAT PROJETE DE LA CONSTRUCTION	5
1. ACCES, IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	5
2. TRAITEMENT DES LIMITES DES PARCELLES.....	7
3. MATERIAUX ET COULEURS	7
4. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES	10
5. AMENAGEMENTS PAYSAGES.....	10
6. ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT	10
7. RACCORDEMENT RESEAU.....	11

I. Renseignements généraux

1. Propriétaire

Ville de Châteaudun
2, place du 18 Octobre
28200 CHATEAUDUN

Gestionnaire

Conseil départemental Eure-et-Loir
1, Place du Châtelet
28028 CHARTRES

2. Terrain

Collège Anatole France
5, rue Anatole France
28200 CHÂTEAUDUN

3. Références cadastrales

Section : BE
Parcelle : 000 BE 743 (17948 m²)
Parcelle : 000 BE 747 (58 m²)
Parcelle : 000 BE 744 (73 m²)
Superficie totale de l'unité foncière : 18 079 m²

4. Zonage

Le projet se situe en Zone UE, du PLUiH du Grand Châteaudun.
Le projet respecte le règlement de cette zone, suivant la mise à jour du 12 mai 2025.

5. Objet de la demande

La présente demande concerne la déconstruction et la reconstruction du Collège Anatole France et de quatre logements de fonction.

Le projet nécessite la démolition des bâtiments existants sur la parcelle : une demande de permis de démolir est déposée.

Des constructions temporaires (sur la durée du chantier de l'établissement scolaire) seront mises en place. Il s'agit de plusieurs ERP isolés, de 5^{ème} catégorie. Conformément à **Article R.*421-5**, du **Code de l'Urbanisme**, et au décret 2025 – 1100 du 19 Novembre 2025, ces installations temporaires de 5^{ème} catégorie ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

Le projet prévoit :

- La construction d'un bâtiment d'Enseignement en U, partiellement à R+2, implanté au Sud de la Parcelle
- La construction d'une serre pédagogique
- La construction de 4 logements individuels, accolés 2 à 2
- La construction d'un abris deux roues de 150 places
- La réalisation d'un parking de 44 places dont 2 PMR (une pour le personnel et une pour les logements)

- La réalisation de 5 places en dépose-minute
- La réalisation de 4 places de stationnement publiques compensatoires dont 1 PMR
- La réalisation d'une dépose-minute avec 4 quais de bus
- Le remplacement de l'ensemble des clôtures et la modification des accès au site suivant une ESSP

II. Présentation du site et des bâtiments existants

Le Collège Anatole France se situe sur une parcelle au Nord-Est de **Châteaudun**, dans le Département de **l'Eure-et-Loir**. **La parcelle est orientée Nord-Sud**, accessible par la rue Anatole France à l'Ouest et bordée à l'Est par le stade du Gymnase Jean Moulin. Au Nord et au Sud, on trouve respectivement un foyer d'hébergement, une crèche municipale et une mosquée.

Le site dispose de trois accès dont deux accès techniques, un au Nord pour les livraisons de la restauration scolaire, et un second au Sud pour les livraisons de matériaux et évacuation des déchets de la SEGPA, et un accès pour les élèves, plus au centre de la parcelle. Ces accès sont délimités par des portails. L'accès principal est en retrait de la limite de parcelle, ainsi que les clôtures de la façade Ouest.

Le collège est constitué de cinq bâtiments, disposés à l'Ouest et au Nord de la parcelle :

- Le bâtiment A (R+1) qui comprend l'Administration et les logements de fonction, inoccupés à ce jour
- Les bâtiments B et C (R+2) qui sont reliés et accueillent la demi-pension, le CDI et les salles de classe
- Le bâtiment D (R+1), situé au Sud-Ouest, qui constitue la SEGPA
- Le bâtiment E, composé d'un ensemble de garages accolés

Construit au début des années 70, dans la même période que l'ensemble des quartiers Beauvoir et Schweitzer qui ont vu la population de Châteaudun presque doubler en moins de 15 ans, le collège actuel est dans un état de vétusté avancé. Le mode constructif est simple mais l'ensemble des locaux nécessiterait une réhabilitation lourde, notamment du point de vue énergétique, qui n'est pas envisageable au vu de la quantité d'amiante présente.

L'ensemble des constructions est en retrait des limites parcellaires et leur implantation, assez diffuse, préserve un vaste espace de cour de récréation et d'arbres au Sud-Est.

La cour ne présente que peu de qualité, en enrobé, localement dégradé.

Les espaces libres sont engazonnés, 46 arbres sont plantés sur le site. Quelques haies sont plantées le long des limites de parcelles Sud et Sud-Ouest.

Le site comprend 16 places de stationnement, à l'intérieur des clôtures.

La déconstruction des bâtiments existants fait l'objet d'une demande de permis de démolir annexe à la présente demande.



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10

III. État projeté de la construction

1. Accès, implantation et volumétrie

A. Implantation

Implanté dans un quartier où les emprises au sol sont faibles, les bâtiments laissant une large place à la végétation, le futur collège s'inscrit dans cette volonté de dégager des espaces extérieurs généreux et verdoyants. **Le nouvel établissement s'implante en U au Sud de la parcelle.** Une aile à R+2 se développe à l'Ouest le long de la rue Anatole France, puis se retourne à R+1 au Sud. L'aile Sud vient rejoindre une aile à l'Est, constituée de deux volumes accolés à rez-de-chaussée. L'ensemble des constructions est en retrait des limites séparatives et de l'alignement, respectant le minimum de 5m.

L'aile Ouest compose le nouveau front urbain du collège. En suivant la morphologie de la rue, le collège recompose celle-ci en répondant au front végétal créé par les arbres plantés au long de la voirie. Le bâtiment se désaxe en son milieu dégageant un vaste parvis, lieu tampon entre les sorties et entrées des collégiens qui aiment s'y retrouver. Cette articulation permet l'intégration d'un volume distinct qui compose le hall et devient l'accès principal du nouveau collège. Sa construction, avec un léger porte-à-faux du R+2, crée un sas d'entrée couvert. **La façade sur rue permet d'affirmer la nouvelle identité du Collège Anatole France et exprime architecturalement l'ambition du programme d'offrir un collège ouvert sur la ville.** Une structure bois abritée apparente dès le parvis laisse présager la forte ambition écologique et la durabilité du projet.

Cette implantation permet d'offrir une façade urbaine pour le nouveau collège et de recréer une intériorité pour la cour de récréation, tout en lui préservant une belle échappée visuelle vers le Nord. La cour est vaste, conçue pour créer différents sous-espaces et offrir ainsi des ambiances multiples.

Le travail commun entre Architecture et Paysage permet de réaliser une composition d'ensemble où les espaces de la cour oasis se composent avec les bâtiments par des alignements, des compositions de matériaux de sol, ... La notice paysagère présente précisément ces différents points.





Des coursives permettent de relier l'ensemble des accès des bâtiments et les escaliers. La coursive se dilate ponctuellement en trois espaces pour former les préaux : au droit de la sortie du hall dans la cour, au cœur de la cour et devant l'entrée au pôle Restauration. Elles permettent de circuler à l'abri des intempéries et apportent également une protection solaire lors des fortes chaleurs.

Au Nord-Est, la serre de la SEGPA ERE est positionnée au cœur de la cour, avec un espace de pratique pour les élèves, visible de tous. La serre est un volume simple, avec une couverture à 2 pans vitrée.

Plus au Nord, les logements de fonction sont regroupés en deux ensembles pour une meilleure compacité. Ils sont accessibles par l'aire de stationnement du personnel. Mis à distance de la cour du collège par différents dispositifs (voirie de service, front végétal), ils ne souffrent d'aucun vis-à-vis avec les locaux d'enseignement et se créent leur propre intériorité tout en étant à proximité immédiate du collège.

B. Volumétrie

Le nouvel établissement s'affirme, derrière une frange végétale, en front urbain sur la rue. L'échelle de la construction, à R+2 sur la rue puis à R+1 et simple rez-de-chaussée plus à l'Est, s'adapte également à l'échelle du site et du quartier. En effet si quelques bâtiments de logements faisant face au collège présentent des typologies à R+5, la hauteur des bâtiments entourant la parcelle est relativement faible (R+2 maximum). La faible hauteur des constructions au Sud et à l'Est permet également de ne pas enclaver visuellement la cour de récréation.

Les logements sont des pavillons à R+1, présentant une toiture à 2 pans en ardoises artificielles.

C. Accès

Les accès au collège sont modifiés, pour permettre une distinction des flux et une parfaite fonctionnalité. Le premier accès principal, celui des élèves, est situé sur la rue Anatole France, au centre de la parcelle et plus au Sud que l'accès existant. Afin d'intégrer les dessertes des élèves, le parvis est en retrait de la limite de propriété.

Un second accès est créé au Sud de la parcelle qui dessert la voie de service se développant le long de la limite Sud. Le projet prévoit la neutralisation de 4 places de stationnement existantes. 4 seront créées en prolongement des 5 places en dépose-minute, en compensation, dont 1 PMR.

Enfin, un troisième accès est créé au Nord pour desservir les aires de stationnement du personnel et les logements de fonction.

A la différence du collège existant, le projet nécessite l'intégration dans ses limites d'une dépose-minute et de quatre quais de bus. L'excroissance de la parcelle à l'Ouest permet **d'intégrer ces espaces extérieurs sécurisés**, premiers liens avec le collège.

Ainsi, le collège dispose d'un accès totalement reconfiguré : une dépose-minute est créée le long de la rue Anatole France, tandis que seuls les bus peuvent accéder par une voie interne aux quais de desserte. Ces quais sont disposés pour que les cars n'effectuent aucune manœuvre, de manière à garantir la sécurité des collégiens. Les élèves sont ainsi directement déposés sur le parvis du collège à leur descente du car scolaire. Le parvis extérieur est ainsi à l'Ouest, au centre de la parcelle, aisément accessible par l'ensemble des élèves (piétons, bus, voitures). Un large portail coulissant donne accès à un parvis intérieur sécurisé qui permet de rejoindre le collège. Un local deux-roues est disposé immédiatement après cet accès.

Ce parti pris de plan masse garantit la préservation de plusieurs arbres existants au Nord-Est du site, au Sud-Ouest proche de l'accès livraison et au cœur de la cour de récréation, offrant de l'ombre dès la première rentrée scolaire.

2. Traitement des limites des parcelles

Conformément aux exigences de sureté (voir étude ESSP jointe à la présente demande), l'ensemble de la parcelle sera entièrement clôturé afin d'assurer la sécurité des élèves et des usagers de l'établissement.

Sur la limite ouest, en interface directe avec la rue Anatole France, une clôture barreaudée de type *NORMACLO 5010*, d'une hauteur minimale de 2,20 mètres, sera installée. Les portails et portillons correspondants seront réalisés dans le même style afin d'assurer une cohérence visuelle.

Les limites nord, est et sud de la parcelle seront quant à elles clôturées à l'aide d'un treillis soudé de teinte gris anthracite également d'une hauteur minimale de 2,20 mètres.

À l'intérieur même de la parcelle, les espaces dédiés à la cour de récréation seront également délimités par une clôture du même type (*NORMACLO*), mais abaissée à 1,50 mètre afin de préserver l'ouverture visuelle tout en maintenant une séparation fonctionnelle. Les portails et portillons associés respecteront la même esthétique.

Enfin, les jardins privatifs attenants aux maisons individuelles seront séparés par des clôtures de type *ganivelle* (échelas de châtaignier) d'une hauteur de 1,20 mètre, doublées d'une haie végétale. Cette combinaison assurera à la fois l'intégration paysagère et l'intimité des espaces.

3. Matériaux et couleurs

A. Le collège

L'écriture architecturale du projet renforce la nouvelle identité du collège. Le mode constructif participe à l'écriture des façades et à leur composition.

Le socle du rez-de-chaussée est réalisé en prémurs béton bas carbone isolés, afin d'offrir une grande pérennité à l'ouvrage. Ce socle présente donc un aspect lisse, en contraste avec les niveaux supérieurs.

Les élévations des niveaux R+1 et R+2 sont en murs à ossature bois, revêtus d'un bardage métallique à légère ondulation de teinte bleu gris clair qui sera recoupé aux niveaux des allèges et linteaux des menuiseries pour composer un rythme par des trumeaux blanc cassé gris lisses. Ce choix garantit une grande pérennité, sans entretien spécifique et un faible poids qui permet d'optimiser les structures. Il offre surtout une brillance très intéressante qui va évoluer selon les saisons, le temps et les heures. Cela crée une **vibration des façades** qui va contraster avec le socle. Cette écriture est contemporaine mais également intemporelle.

Les menuiseries extérieures sont traitées en bandeaux afin de garantir un éclairage optimal des espaces intérieurs. Leur disposition suivant des compositions aléatoires autour de la trame des poteaux de structure rythme les façades. Elles sont en aluminium thermolaqué de teinte blanche. Les occultations sont réalisées par des stores en toile, disposés à l'extérieur, de teinte gris clair. Les menuiseries de la zone Demi-Pension (à l'Est) sont en PVC de teinte blanche. Les portes pleines sont en acier thermolaqué de teinte blanche. Les portes vitrées disposent d'une allège pleine et sont en aluminium thermolaqué de teinte blanche. Les murs rideaux sont en aluminium thermolaqué de teinte blanche.

L'ensemble des toitures des RDC et R+1 du collège sont constituées de terrasses végétalisées, protégées par des acrotères hauts afin d'éviter les garde-corps et assurer leur sécurisation. Les couvertures de la zone Demi-Pension et du Plateau SEGPA sont conçues en étanchéité avec végétalisation sur bac acier afin de permettre une isolation acoustique pertinente de ces espaces. Les toitures R+2 n'étant pas visibles, elles sont traitées par une étanchéité autoprotégée de teinte claire. La toiture de la zone Restauration Sud est en étanchéité autoprotégée sur laquelle est disposé 100m² de panneaux photovoltaïques en autoconsommation. Leur pose est horizontale. Les groupes froids de la zone de production sont également disposés sur cette toiture.

Quatre espaces particuliers du collège sont spécifiquement valorisés dans leur **volume** et leur **traitement architectural** et rythment la composition globale du collège :

- Le Hall, volume articulant l'aile Ouest
- Le Pôle Documentation et le pôle Artistique en proue du collège au Sud-Ouest sur le parvis
- L'Atelier de la SEGPA Habitat
- La Restauration

Le volume du hall se remarque à l'articulation de l'aile Ouest. Légèrement en retrait, le hall est traité en **double hauteur et largement vitré** avec un mur rideau en aluminium thermolaqué de teinte blanche, lui-même en retrait de la façade du R+2. Cette disposition offre un auvent à l'entrée du collège et permet de mettre en valeur la structure bois douglas du projet. En effet, les poteaux porteurs du R+2 sont visibles en bois Douglas, en avant de la façade. Ces poteaux supportent également un dispositif solaire, composé de larges madriers bois douglas qui assurent la protection du hall et de la salle de sciences située au R+2 contre la surchauffe estivale. Le bois crée ainsi, dès l'accès du collège, une image chaleureuse et qualitative, tout en étant protégé des intempéries. Le bardage derrière les protections solaires du R+2 est en acier thermolaqué lisse de teinte gris soutenu.

Ce même dispositif de brise-soleil protège **les vastes ouvertures du Pôle Documentation et du Pôle Artistique**, respectivement implantés au R+1 et R+2 de la proue Sud-Ouest. Ces percements très généreux sont particulièrement adaptés pour ces espaces et participent à leur valorisation en les rendant visibles depuis le parvis. Les madriers bois douglas, suivant un rythme régulier mais désaxé sur les différents niveaux, sont implantés dans l'épaisseur de la façade.



L'Atelier SEGPA et la Restauration sont deux volumes spécifiques, visibles uniquement depuis la cour de récréation. A simple rez-de-chaussée, ils présentent tous deux une hauteur sous plafond importante. Réalisés intégralement en charpente bois, ils sont largement vitrés, puis revêtus d'un bardage spécifique avec des ondulations plus larges, aléatoires et une teinte dorée qui crée un rythme dans la cour de récréation.

Un auvent en bac acier type zinc sur une charpente bois abrite la livraison de la zone Cuisine au Sud. Un emmarchement béton contre la façade Sud du Collège donne accès au vide-sanitaire partiel situé sous l'aile Est du U. Une échelle à crinoline donne accès à la toiture R+2 de l'Aile Ouest à partir de la toiture R+1 de l'aile Sud. Des sauts de loups en aluminium anodisé permettent de relier les différentes toitures. L'accès à la toiture RDC se fait depuis le R+1. Les descentes EP sont intérieures.

B. Logements :

Les logements de fonction conservent une écriture plus traditionnelle, avec des couvertures à deux pans en ardoises artificielles. Accolés par deux, ils forment des volumes cohérents dans la parcelle. Les façades sont en enduit monocouche de teinte claire. Les menuiseries extérieures sont en PVC de teinte blanche, à l'exception de la porte d'entrée en Aluminium thermolaqué de teinte blanche. Les gouttières et descentes EP sont en zinc.

C. Abri deux roues :

L'abri deux roues est accolé à la clôture en façade Ouest. Il accueille 150 places vélos, dont 30 pour le personnel, en adéquation avec les besoins de l'établissement conformément au PLUI. Il est en structure bois douglas, avec une couverture monopente en bac acier type Zinc de teinte gris soutenu. Il n'est pas fermé sur les côtés. Les gouttières et descentes EP sont en zinc.

D. Galleries et préaux

Une Galerie et un préau offre aux élèves des cheminements dans la cour de récréation à l'abri des intempéries. La galerie se développe à l'intérieur du U formé par la construction. Elle est en structure bois douglas, avec une couverture monopente en bac acier de type zinc de teinte gris soutenu, avec une sous-face bois. Les gouttières et descentes EP sont en zinc.

E. La Serre

La serre est une structure en aluminium thermolaqué de teinte gris, couvert par du polycarbonate transparent.

4. Traitement des espaces libres

La reconstruction du collège Anatole France à Châteaudun constitue une opportunité pour requalifier les espaces extérieurs, et en particulier la cour de récréation — véritable cœur de vie à ciel ouvert de l'établissement. L'enjeu est d'y créer un lien fort et harmonieux entre le bâti et le paysage.

En s'appuyant sur les axes de composition du nouveau collège, l'organisation de la nouvelle cour permet de structurer les espaces à travers une expression riche, alternant des zones libres avec une aire de jeu de ballon et des coins plus propices aux activités calmes. La végétation y prend une place généreuse, apportant ombre et fraîcheur, pour améliorer le confort d'usage tout au long de l'année.

Voir PC4.B - Notice Paysagère

5. Aménagements paysagés

Bien que le site fasse l'objet d'une refonte complète, certains arbres existants ont pu être conservés et intégrés à la nouvelle configuration. Le projet de paysage s'appuie aussi sur un renouvellement de la trame arborée, afin de renforcer la biodiversité et de sensibiliser les élèves aux enjeux du développement durable. L'aménagement vise à améliorer la gestion des eaux pluviales et à favoriser des sols vivants, plus résilients face aux effets du changement climatique.

Sur les 46 arbres existants, le projet prévoit la suppression de 29 sujets, la conservation de 11 résineux et de 6 feuillus et la plantation de 89 nouveaux sujets, soit plus de 3 plantations pour un arbre supprimé.

Voir PC4.B - Notice Paysagère

6. Organisation et aménagement des aires de stationnement

Le stationnement créé accueillera 36 places réservées au personnel au Nord-Ouest dont 1 PMR, 4 places visiteurs réservées aux logements de fonctions au Nord dont 1 PMR et 4 places pour la zone Demi-Pension au Sud, soit 44 places pour 16 places à l'état actuel. Le calcul réglementaire indique un minimum de 43 places (1 place pour 20 élèves + 2 par logement de fonction).

4 quais de dépose bus sont créés sur l'unité foncière, accessible sans manœuvre depuis la rue Anatole France. 5 places publiques, en limite la rue Anatole France, sont créées pour dépose-minute. Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul réglementaire. 4 places publiques, dont 1 PMR, sont créées dans le prolongement, en stationnement libre. Cet aménagement nécessite de dévier le trottoir existant, dévoiement réalisé dans le cadre de la présente opération. Ces places viennent en compensation des 4 places supprimées pour la création de l'accès de service.

Les 40 stationnements Nord sont en revêtement gravillonné tandis que la voie est en enrobé de teinte foncée. Au sud, la voie de service et les stationnements sont en enrobé également. Un carport en bois douglas est disposé sur les 4 places des logements et sur une place de la voie de service. Le long de cette voie un espace est clos pour accueillir les manipulations des élèves SEGPA. Un muret enduit de teinte clair délimite cet espace avec un portail réalisé à l'identique de la clôture de type Normaclo, hauteur 1,50m.

Une voie relie la cour de service Sud au stationnement Nord pour faciliter l'entretien du site. Elle est en stabilisé.

Deux aires de présentation des OM sont prévues, au droit de l'accès de service pour la gestion des OM du Collège et au droit de l'accès des personnels pour les OM des 4 logements. L'aire est intégrée dans la parcelle, mais ouverte sur le domaine public.

7. Raccordement des réseaux

Des nouveaux raccordements sont créés pour le projet objet de la présente demande, regroupés dans une tranchée technique à l'Ouest sur la rue Anatole France, comprenant :

- AEP
- Réseau de chauffage urbain
- Electricité BT
- Télécom
- Eclairage

Le raccordement au réseau EU-EV existant est conservé. Le réseau existant qui se raccordait au Sud vers une autre parcelle est supprimé.

Les branchements existants seront consignés lors de la démolition (demande de permis de démolir annexe à la présente demande).

L'ensemble des EP est géré à la parcelle, conformément à la note de gestion des EP intégrée à la présente demande. Voir PC 04c – Note de gestion des EP

Le projet est soumis à une déclaration Loi sur l'eau. Un dossier est déposé pour instruction.

Voir PC4.C - Notice réseaux