



PRÉFET DE L'ESSONNE

SOUS-PRÉFECTURE DE L'ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

BUREAU DE LA COORDINATION INTERMINISTÉRIELLE
ET DE L'INGÉNIERIE TERRITORIALE

ARRÊTÉ

N°2019/SP2/BCIIT/ 177 du 20 SEP. 2019

modifiant l'arrêté n°2019/SP2/BCIIT/145 du 09 août 2019 approuvant le cahier des charges de la cession de terrain entre l'Établissement Public d'Aménagement Paris Saclay (EPAPS) et la Société Kaufman & Broad d'un terrain (Lot C1.5b) sis ZAC du Quartier de l'École Polytechnique à Palaiseau

**LE PRÉFET DE L'ESSONNE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.311-6 ;

VU le décret du 27 avril 2018 portant nomination de Monsieur Jean-Benoit ALBERTINI, Préfet hors-classe, en qualité de Préfet de l'Essonne ;

VU le décret du 12 octobre 2017 portant nomination de Monsieur Abdel-Kader GUERZA, Sous-Préfet hors-classe, en qualité de Sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau ;

VU l'arrêté n°2019-PREF-DCPPAT-BCA-014 du 21 janvier 2019 portant délégation de signature à Monsieur Benoît KAPLAN, Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne, Sous-Préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n°2019-PREF-DCPPAT-BCA-143 du 15 juillet 2019 portant délégation de signature à Monsieur Abdel-Kader GUERZA, Sous-Préfet de Palaiseau ;

VU l'arrêté préfectoral n°2012-DDT-STANO-165 du 12 avril 2012 portant création de l'aménagement de la ZAC du Quartier de l'École Polytechnique (QEP) ;

VU la demande de l'Établissement Public d'Aménagement Paris Saclay (EPAPS) en date du 23 juillet 2019 ;

S U R proposition du Secrétaire Général de la Sous-Préfecture de Palaiseau ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Est approuvé le cahier des charges de la cession de terrain du Lot C1.5b à intervenir entre l'Etablissement Public Paris-Saclay (EPAPS) et la Société Kaufman & Broad concernant un terrain (parcelles cadastrées Section H n°493-p et n°503-p), d'une surface au sol de 2299 m², sis ZAC du Quartier de l'Ecole Polytechnique à Palaiseau ;

ARTICLE 2 : Le programme comprend :

- 7079 m² de surface de plancher à destination de bureaux
- 2160 m² de surface de plancher à destination du restaurant universitaire aménagé sur les premiers niveaux

ARTICLE 3 : Cet arrêté annule et remplace l'arrêté n°2019/SP2/BCIT/145 du 09 août 2019.

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles, 56 avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles, dans le délai de deux mois courant à compter de sa notification.

Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique «*Télérecours citoyens*» accessible via le site internet «*www.telerecours.fr*».

Durant ce délai de deux mois, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale. Ce recours gracieux interrompt le délai du recours contentieux, qui ne courra à nouveau qu'à compter de la réponse de l'administration, étant précisé qu'en application de l'article L.231-4 du code des relations entre le public et l'administration : *«Par dérogation à l'article L.231-1, le silence gardé par l'administration pendant deux mois vaut décision de rejet : 2° Lorsque la demande ne s'inscrit pas dans une procédure prévue par un texte législatif ou réglementaire ou présente le caractère d'une réclamation ou d'un recours administratif»*.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs des services de l'État du département de l'Essonne. En outre, il sera affiché pendant une durée d'un mois à compter de sa publication à la mairie de Palaiseau, à la diligence du maire de la commune qui établira et transmettra un certificat attestant de la formalité d'affichage à la Sous-Préfecture de l'arrondissement de Palaiseau .

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Sous-Préfecture de Palaiseau est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Essonne.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de l'arrondissement
de Palaiseau,

Abdel-Kader GUERZA

CCCT

Annexe n°1 –

Programme et

précisions au CCCT

Zone d'aménagement concerté
du quartier de l'École polytechnique

Mai 2019

Acquéreur :
Lot : C1.5b

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
23 JUL. 2019
ARRIVEE

Vu pour être annexé
A mon arrêté n°
Du

Vu pour être annexé
A mon arrêté n° 2019/SP2/BCIT/N°A7
Du 29/09/2019

Le Sous-Préfet

Abdel-Kader GUERZA

Sommaire

Chapitre 1 – Constructibilité, délimitation du terrain 3

- 1. Superficie du terrain 4
- 2. Programmation 4
- 3. Plan de délimitation du terrain, nivellement de l'espace public 4

Chapitre 2 – Programme de construction 5

- 1. Présentation de la programmation générale..... 6
- 2. Répartition des surfaces constructibles 6

Chapitre 3 – Dérogations au CCCT 7

- 1. Mise en concurrence..... 8
 - 1.1. Organisation du concours 8
 - 1.2. Compétences et missions..... 8
 - 1.3. Rendu..... 8
- 2. Délais 9
- 3. Prototype de façades 9

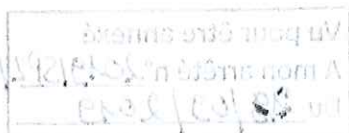
Chapitre 4 – Limite des prescriptions techniques particulières 10

- 1. Électricité 11
- 2. Réseau de chaleur et de froid 11
- 3. Obligations sur le photovoltaïque..... 11
 - 3.1 – Hypothèses de calculs de dimensionnement de la production annuelle à atteindre 11
 - 3.2 – Principales mesures conservatoires pour la mise en place de panneaux photovoltaïques (liste non exhaustive) 11
- 4. Certification..... 12

Chapitre 5 – Règlement de chantier 13

- 1. Compte des dépenses d'intérêt commun de la ZAC - CODIC..... 14

Par précision à l'annexe 4 – Règlement de chantier du présent CCC, le montant de la participation des maîtres d'ouvrage représentera en prévision une participation forfaitaire égale à 0.33% du montant HT en euros du coût des travaux..... 14



Chapitre 1 – 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 2299m², selon le plan de géomètre joint en annexe, à détacher partiellement des parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes H 493 p. et H 503 p..

2. Programmation

Les droits à construire affectés à l'emprise du terrain, objet de la cession sont 7079 m² de bureaux et de 2160m² SPC environ à destination du restaurant universitaire.

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) et au Cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et techniques générales (Annexe 3).

Chapitre 2 – Programme de construction

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

1. Présentation de la programmation générale

Le programme consiste en la réalisation :

- de bureaux pour accueillir 400 à 450 employés.
- d'un restaurant universitaire d'une capacité de 1500 couverts, il sera accompagné d'un programme de vente assistée et d'un restaurant expérimental. Ces programmes sont liés à l'arrivée du Campus Agro Paris Saclay en proximité de ce lot ;

2. Répartition des surfaces constructibles

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

- 7079 m2 SDP pour les Bureaux ;
- 2160 m2 SDP pour le Restaurant universitaire

Chapitre 3 – Dérogations au CCCT

Par dérogation et précision à l'ARTICLE 2 du CCCT, les points suivants sont précisés :

1. Mise en concurrence

1.1. Organisation du concours

Par dérogation, l'EPA Paris Saclay a choisi de mettre en concurrence les différents groupements promoteurs-architecte sélectionnés sur le Central – Projet urbain innovant, le lot C1.5b étant détaché du Central.

1.2. Compétences et missions

Cette consultation a mis en compétition 3 groupements constitués de :

- Promoteur
- Architecte
- et de bureaux d'études compétents.

1.3. Rendu

Le rendu demandé à l'architecte comprend notamment :

	Détails des documents à rendre
Une présentation des intentions architecturales, urbaines et paysagères	<ul style="list-style-type: none">– Ce document visera à expliciter les intentions essentielles du concepteur, les aspects qu'il a souhaité privilégier, et les caractéristiques principales de la proposition. Cette notice comprendra notamment des éléments relatifs :<ul style="list-style-type: none">– aux principes d'organisation urbaine de l'îlot ;– aux principes architecturaux privilégiés pour le programme ;– aux principes de traitement des espaces paysagers ;– à l'organisation de l'espace, accessibilité, flux.
Une synthèse des intentions de l'architecte	<ul style="list-style-type: none">– Cette synthèse devra comporter (X) mots.
Un cahier de format A3 paysage	<ul style="list-style-type: none">– Une présentation programmatique explicitant le fonctionnement du programme.– Une note technique explicitant la manière de répondre aux exigences environnementales à partir des éléments définis dans l'Annexe n°1 – Fiche particulière de lot et Annexe n°3 – Cahier des prestations architecturales, urbaines, paysagères et techniques du CCCT.
Documents graphiques : panneaux A0	<ul style="list-style-type: none">– Un plan de situation du projet inséré à l'échelle du quartier– Un plan masse du projet et de ses abords : 1/500^e– Un plan de RDC précisant les accès, le nivellement aux angles et au droit des accès et les aménagements extérieurs - échelle : 1/ 200^e– Plans des niveaux : 1/200^e

	<ul style="list-style-type: none"> – Plans des niveaux : échelle 1/200^e – Coupes cotées : échelle 1/200^e – Détail significatif de l'enveloppe du bâtiment : 1/50^e – Deux perspectives dont les points de vue seront définis par l'EPAPS. – Un ou des schémas d'expression libre (ambiance de cœur d'îlot, schémas fonctionnels ou points particuliers).
Une maquette au 1/500 ^e , blanche à socle	

2. Délais

Le Constructeur s'engage à :

- achever la construction du restaurant universitaire au plus tard le 31 juillet 2021 ;
- avoir achevé la construction du bâtiment au plus tard le 31 décembre 2024.

3. Prototype de façades

Par précision à l'ARTICLE 11 du CCCT, qui stipule que « les choix architecturaux, urbains, environnementaux et/ou paysagers relatifs au projet du Constructeur en liaison avec les espaces publics (façades, aménagement extérieurs, clôtures, etc.) devront avoir reçu l'accord de l'Aménageur préalablement à tout début d'exécution, par le biais (...) de présentations d'échantillons ou de prototypes »,

L'organisation de la présentation des prototypes de façades se fera en phase APD et associera un représentant de la Ville de Palaiseau, un représentant de l'Aménageur et un représentant du groupement urbaniste de la ZAC.

Chapitre 4 – Limite des prescriptions techniques particulières

1. Électricité

Par dérogation à l'Annexe 2 - CPLG et conformément à la fiche de lot aucun poste de distribution publique n'est demandé sur ce lot.

2. Réseau de chaleur et de froid

(Précisions ou dérogations à l'ARTICLE 16 de l'Annexe n°2 Ou à l'Annexe n°6)

3. Obligations sur le photovoltaïque

La conception du bâtiment devra permettre une production électrique d'origine renouvelable équivalente. Cette production électrique renouvelable pourra être produite par équipement photovoltaïque ou par un moyen alternatif. La production annuelle à atteindre devra être équivalente à la puissance installée d'une production photovoltaïque d'une surface de panneaux au moins égale à 30% de la surface des toitures (les hypothèses précises de calcul à prendre en compte sont contenues dans le chapitre méthodologie en fin de document).

Si aucune installation alternative au photovoltaïque n'est mise en œuvre, une étude de faisabilité d'une installation solaire photovoltaïque (surface installée, production annuelle, coût global de l'installation, calcul de la rentabilité) devra être effectuée par un bureau d'étude spécialisé et transmise à l'EPAPS. Si le retour sur investissement est inférieur à 25 ans, le constructeur installera cette solution sinon il mettra en place des mesures conservatoires (détaillées dans le chapitre méthodologie en fin de document) pour permettre l'installation ultérieure par un tiers...

3.1 – Hypothèses de calculs de dimensionnement de la production annuelle à atteindre

Le constructeur propose une production d'énergie électrique d'origine renouvelable différente du solaire photovoltaïque. Ces solutions sont a priori plus délicates à mettre en œuvre que le solaire photovoltaïque. Le constructeur présentera son projet à l'aménageur. L'hypothèse pour le calcul de la puissance à installer sera celle d'une puissance installée moyenne de 140 Wc/m² de toiture mobilisée (30% de la surface totale des toitures du projet) avec un rendement de 950 kWh/kWc.

3.2 – Principales mesures conservatoires pour la mise en place de panneaux photovoltaïques (liste non exhaustive)

Pour mémoire, les principales mesures conservatoires pour la mise en place de panneaux photovoltaïques avec injection de la production sur le réseau, sont indiquées ci-dessous (liste non exhaustive) :

- définir une surface pour la mise en œuvre des panneaux, orientée et inclinée de manière adéquate, non ombragée, permettant d'obtenir la production électrique voulue, et de résistance suffisante au regard de la technologie envisagée (à titre indicatif : entre 10 et 20kg/m² pour des panneaux classiques – entre 5.5 et 15.5 kg/m² pour de la membrane) ;
- prévoir un emplacement pour les onduleurs à proximité des panneaux. Cet emplacement devra pouvoir être suffisamment ventilé, posséder une résistance suffisante (à titre indicatif : poids surfacique des onduleurs de l'ordre de 300 kg/m² à 550kg/m² selon qu'un transformateur est ou non nécessaire), et pouvoir être protégé du point de vue acoustique afin de ne pas engendrer de nuisances (bruit des onduleurs) ;
- prévoir un local comptage accessible à ERDF (1 m² environ). Dans le cas d'un branchement BT (P<250 kWc), prévoir un coffret coupe-circuit en limite de propriété (NF C 14-100) – nota : si seul le surplus est injecté sur le réseau, un branchement sur le TGBT existant est possible, néanmoins, ce cas est peu probable dans le cas d'un tiers investisseur et nous ne le retenons donc pas. Si la

puissance de l'installation est supérieure à 250 kWc, prévoir un poste de transformation pour conversion du BT de la centrale photovoltaïque en HTA en vue de la réinjection au réseau (dimensions branchement HTA + poste de livraison : 12 m² conviennent jusqu'à 1000 kVA) ;

- prévoir un cheminement pour les câbles des panneaux jusqu'au local comptage : gaine technique coupe-feu spécifique ou espace suffisant dans les trémies mises en place (coupe-feu minimum 2h), cheminement des panneaux jusqu'à la trémie, et de la trémie jusqu'au local comptage ;
- réserver une paire téléphonique pour accès internet haut débit (supervision).

Précisions ou dérogations à l'ARTICLE 18 du Cahier des limites générales de prestations (Annexe n°2).

4. Certification

Le programme devra obtenir la certification NF HQE bâtiment tertiaire Niveau Excellent. Les certifications suivantes : BREEAM, WIRED SCORE, WELL Core& Shell, et le label E+/C Niveau E3.

Des réunions régulières seront prévues avec l'aménageur, pour le suivi du profil environnemental du projet. Des documents et notes de calcul seront également à transmettre à l'aménageur comme précisé dans l'Annexe n°5 – Prescriptions éco-territoire du CCCT.

Chapitre 5 – Règlement de chantier

1. Compte des dépenses d'intérêt commun de la ZAC - CODIC

Par précision à l'annexe 4 – Règlement de chantier du présent CCC, le montant de la participation des maîtres d'ouvrage représentera en prévision une participation forfaitaire égale à 0.33% du montant HT en euros du coût des travaux



PARIS-SACLAY

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

CCCT

Annexe n°1.1 –

Fiche de lot

Zone d'aménagement concerté
du quartier de l'Ecole polytechnique

Mai 2019

Acquéreur : Kaufman & Broad

Lot : C1.5b

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE

23 JUL. 2019

ARRIVEE

Vu pour être annexé
A mon arrêté n° 2019/S/2/BCIIT/177
Du 20/09/19

Le Sous-Préfet

Abdel-Kader GUERZA

FICHE PARTICULIERE DE LOT



LOT C1.5B
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Emetteur : **MDP**
MICHEL DESVIGNES PAYSAGISTE



CONCEPTO



Codification :
Lots C1.5B
26 octobre 2018

Historique du document

Indice	Date	Etabli par	Vérifié par	Approuvé par	Objet
V1	08/10/2018	Eleonor Ferragu & Remy Carat- XDGA	XDGA - PDW		
V2	26/10/2018	XDGA - PDW			Mise à jour du document suite aux remarques EPAPS du 17/10/2018
V3	25/03/2019	XDGA - AB	XDGA - PDW		Mise à jour du document suite aux remarques EPAPS et retours K&B du 22/03/2019
V4	15/04/2019	TUGEC - CFL			Mise à jour document prescriptions environnementales et techniques

Table des matières

Table des matières	3
Liste des figures	4
Préambule.....	6
1 Le contexte de la parcelle C1.5B.....	6
1.1 Contexte actuel de la parcelle.....	6
1.2 Contexte futur de la zone de l'îlot	7
1.2.1 La Bande centrale.....	7
1.2.2 La zone C1.....	7
1.2.3 L'axe central.....	7
1.2.4 Les espaces publics de la zone C1	8
1.2.5 Programmation de la zone C1.....	8
1.3 Contexte futur de l'îlot.....	10
1.3.1 Les espaces publics	10
1.3.2 La desserte de la parcelle par les voiries	10
1.3.3 La desserte de la parcelle par les transports en commun	10
1.3.4 La programmation des bâtiments à proximité.....	10
1.4 Caractéristiques de la parcelle	12
1.4.1 Emprises des îlots et constructibilités	12
2 Prescriptions architecturales - Prescriptions à l'échelle des bâtiments	13
2.1 Méthodologie.....	13
2.2 Les hauteurs.....	13
2.2.1 Hauteurs de constructions	13
2.3 Implantation des constructions	13
2.3.1 Alignements.....	13
2.3.2 Traitement des angles.....	13
2.3.3 Gestion des mitoyennetés	14
2.4 Orientation du projet et entrées principales	14
2.4.1 Entrées principales piétonnes de la parcelle et orientations du projet	14
2.5 Le rez-de-chaussée	15
2.5.1 Les socles, une ville de RDC actifs.....	15
2.5.2 L'entrée des bâtiments	16
2.5.3 Les porches, des porosités visuelles.....	16
2.6 Les étages.....	16
2.6.1 Les retraits dans les rues Nord-Sud	16
2.6.2 Les failles	17
2.7 L'habitabilité et l'éclairage naturel	17
2.7.1 Hauteur sous plafond.....	17
2.7.2 Eclairage naturel	17
2.8 Les façades	17
2.8.1 Séquençement des façades	17
2.8.2 Matériaux : généralités	18
2.8.3 Matériaux des façades.....	18
2.8.4 Couleurs des façades	18
2.8.5 Traitement des pieds de façades	19
2.9 Les toitures.....	19
2.9.1 Les usages et la végétalisation.....	19
2.9.2 Les édifices techniques	19
2.9.3 Lignes de vie ou garde-corps des bâtiments	20
2.10 Le stationnement.....	20
2.10.1 Principe de gestion du stationnement.....	20
2.10.2 Le stationnement vélo	20
2.10.3 Évolutivité du parking	20
2.10.4 Les entrées des véhicules motorisés et accès techniques.....	20
2.11 La réversibilité et évolutivité	20
3 Prescriptions urbaines et paysagères.....	21
3.1.1 Prescriptions générales sur les espaces verts : le paysage de cœur de campus	21
3.1.2 La parcelle C1.5 et ses abords	21
3.1.3 Prescription paysagères.....	22
3.1.4 Traitement des sols	23
3.1.5 Clôtures.....	24
4 Prescriptions lumière.....	25
4.1 Accès et entrées piétons	25
4.2 Façades	25
4.3 Accès véhicules et stationnement	26
4.4 Rez-de-chaussée transparent	26
4.5 Stationnement vélos	26
4.6 Eco-conception	26
5 Prescriptions environnementales	27
5.1 Gestion des eaux pluviales.....	27
5.1.1 Gestion des eaux pluviales	27
5.1.2 Gestion de l'eau sur la parcelle	27
5.2 Rappel Faune, Flore et Zone Humide	27
5.2.1 Faune/Flore/Habitat humide en présence	27
5.2.2 Les mesures prévues pour la protection de la faune et de la flore	28
6 Prescriptions techniques.....	29
6.1 Raccordement aux réseaux	29
6.1.1 Principes	29
6.1.2 Réseaux secs	29
6.1.3 Alimentation électrique	29
6.1.4 Éclairage public/Signalisation	29
6.1.5 Réseaux humides.....	30
6.2 Nivellement.....	31
6.2.1 Principes généraux	31
6.2.2 Parcelle	31
6.3 Contraintes liées au radar de l'aviation civile	31
6.4 Gestion des déchets	31
6.5 La sécurité - Les protections à mettre en place	31
6.6 Implantation des hydrants	32

Liste des figures

Figure 1.	Orthophoto de la ZAC , situation mars 2017, parcelle indiquée en blanc.	6
Figure 2.	Vue aérienne de la parcelle, situation septembre 2017, parcelle indiquée en blanc.	6
Figure 3.	Vue aérienne de la parcelle, situation septembre 2017, parcelle indiquée en blanc.	6
Figure 4.	La bande centrale, une zone urbaine dense et mixte (principes volumétriques)	7
Figure 5.	Ex. d'un coeur d'îlot - Résidence étudiante et parking silo - Arch: Bruther et Baukunst (lot P2.1A)	7
Figure 6.	Perspective de la ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique avec indication de la Bande Centrale, la zone C1 et la parcelle C1.3B	7
Figure 7.	La programmation à l'échelle du plateau de Saclay	7
Figure 8.	La chaîne des lieux majeurs, axe central du Quartier de l'Ecole polytechnique	8
Figure 9.	La chaîne des lieux majeurs, séquence de l'axe central du Quartier de l'Ecole polytechnique qui relie le Jardin d'Agro au "green" devant l'Ecole polytechnique, image de travail représentant les principales prescriptions urbaines. Sérigraphie 2015, XDGA-FAA	8
Figure 10.	Les espaces publics à proximité de la parcelle	8
Figure 11.	Plan programmatique de la ZAC. (hypothèse de travail)	9
Figure 12.	Les espaces publics autour de C1.3.A	10
Figure 13.	Schéma de circulation autour de la Bande centrale	10
Figure 14.	Accès au métro et au TSCP	10
Figure 15.	Vue depuis le nord du projet de l'IPHE en C1.3A- Ignacio Prego architectes	11
Figure 16.	Vue depuis l'ouest sur la Parcelle C1.1 AgroParisTech/INRA - projet de Mimram - Lacoudre architectes	11
Figure 17.	Vue depuis le Sud du jardin d'Agro avec volume (indicatif) du projet C1.1B (Terres Inovia) - AgroParisTech/INRA - projet de Mimram & Lacoudre architectes	11
Figure 18.	Visualisation livraison du C2N, vue depuis l'est, arch. M. Remon	11
Figure 20.	Nano INNOV, vue depuis le boulevard sud (avant la construction du boulevard)	11
Figure 21.	Dimensions de la parcelle	12
Figure 22.	Surface de la parcelle	12
Figure 23.	Schema gabarits et hauteurs par rue	13
Figure 24.	Alignement des bâtiments à l'échelle de la bande centrale et ses isières.	13
Figure 25.	Schema alignement à l'échelle des îlots pour les logement étudiants	13
Figure 26.	Schema traitement des angles	13
Figure 27.	Schémas des façades moyennes	14
Figure 28.	Spécificités du mur mitoyen nord-ouest	14
Figure 29.	Alignement sur les limites séparatives	14
Figure 30.	Orientation des accès piétons principaux	14
Figure 31.	Accès au restaurant universitaire en lien avec Agra-INRA.	15
Figure 32.	Accès parking	15
Figure 33.	Accès logistique et livraisons commerciales	15
Figure 34.	Schéma explicatif des socles	15
Figure 35.	Hall traversant : Glaverbel, Bruxelles	16

Figure 36.	Schéma du positionnement indicatif des porches à l'échelle du quartier.	16
Figure 37.	Schémas explicatifs des socles et des porches	16
Figure 38.	Schema du positionnement des retraits à l'échelle du quartier.	16
Figure 39.	Schéma explicatif des retraits	16
Figure 40.	Schéma explicatif des retraits et ses balcons	17
Figure 41.	Schéma du positionnement indicatif des failles à l'échelle du quartier.	17
Figure 42.	Schéma explicatif des failles	17
Figure 43.	Exemple d'une faille commune entre C33 et C35	17
Figure 44.	Schema du principe de damier	17
Figure 45.	Schéma explicatif du principe de damier à l'échelle de deux bâtiments voisins	18
Figure 46.	Mise en oeuvre du principe de damier: bâtiment C33 en avant-plan, C35 en arrière-plan	18
Figure 47.	Schéma de l'identité des bâtiments du quartier	18
Figure 48.	Exemples de matérialités nobles (liste non exhaustive)	18
Figure 49.	Toiture accessible et végétalisée, Paris 20e, TOA architectes	19
Figure 50.	Schema des édifices techniques et acrotères	19
Figure 51.	Schema des garde-corps	20
Figure 52.	Accès local vélo mutualisé avec un accès du bâtiment - Bureaux AREP, Paris.	20
Figure 53.	Accès piéton au parking depuis l'espace public	20
Figure 54.	Volumétrie d'un accès parking sou-terrain et logistique.	20
Figure 55.	Paysage du coeur de campus	21
Figure 56.	Référence du campus américain : une typologie mixte. Harvard University Cambridge - Massachusetts, Etats-Unis	21
Figure 57.	La parcelle C1.5 dans le contexte de la bande centrale	21
Figure 58.	La parcelle C1.5 dans le contexte de la bande centrale_zoom	21
Figure 60.	Profil-type du boulevard Thomas Gobert.	21
Figure 61.	Les rues nord-sud. MDP, plan guide de la bande centrale, Juillet 2015.	22
Figure 62.	Profil type de la rue Pierre Hardy (voie piétonne accessible aux véhicules de livraison).	22
Figure 63.	Profil type de la rue de la Reine Bathilde (voie circulée)	22
Figure 64.	Principes d'aménagement d'une rue circulée. Plan guide de la bande centrale, Juillet 2015.	22
Figure 65.	Toitures-jardins des anciens magasins généraux (BETC), Pantin (93).	22
Figure 66.	Toitures-jardins des anciens magasins généraux (BETC), Pantin (93).	22
Figure 67.	Principes d'aménagements des îlots. Plan guide de la bande centrale, juillet 2015.	23
Figure 68.	Principes d'aménagements des îlots. Plan guide de la bande centrale, Juillet 2015.	23
Figure 69.	Schéma de principe de plantation	23
Figure 70.	Enrobé poli mis en oeuvre au sein des rues et Boulevards.	24
Figure 71.	Exemple de traitement à éviter. Les extrémités du barreaudage ne dépassent pas les lisses horizontales.	24
Figure 72.	Référence de clôtures et portail, ZAC Seine-Rive gauche - Paris.	24
Figure 73.	Clarement University Consortium	25
Figure 74.	Front de Seine, Agence Concepto, Paris	25
Figure 77.	Friches et dépressions inondées observées sur le secteur après les fouilles archéologiques	27

Figure 78. Raccordement au réseau Télécom	29
Figure 79. Raccordement au réseau d'alimentation électrique	29
Figure 80. Raccordement au réseau EP	30
Figure 82. Raccordement AEP	30
Figure 83. Raccordement chauffage urbain	31
Figure 84. Réseau gaz au droit de la parcelle	31
Figure 85. Nivellement au droit de la parcelle	31
Figure 86. Nouvelles servitudes liées à la mise en service du nouveau radar	31

Préambule

La présente fiche de lot établit les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et techniques qui devront être intégrées par les candidats pour la construction d'un programme de restaurant universitaire et de développement économique sur la parcelle C1.5B

Ces prescriptions sont garantes de la cohérence des interfaces entre les projets immobiliers du quartier et les espaces publics. L'aménageur et ses partenaires veilleront à leur respect tout au long de la conception du projet.

1 Le contexte de la parcelle C1.5B

1.1 Contexte actuel de la parcelle

La parcelle est actuellement non bâtie. Elle est bordée par le boulevard Thomas Gobert au sud.

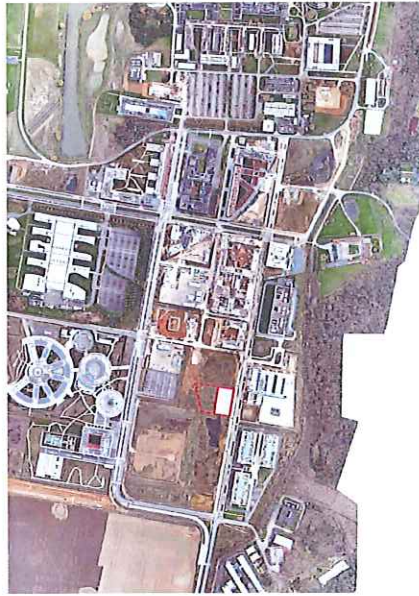


Figure 1. Orthophoto de la ZAC, situation mars 2017, parcelle indiquée en blanc.



Figure 2. Vue aérienne de la parcelle, situation septembre 2017, parcelle indiquée en blanc.



Figure 3. Vue aérienne de la parcelle, situation septembre 2017, parcelle indiquée en blanc.

1.2 Contexte futur de la zone de l'îlot

1.2.1 La Bande centrale

À proximité immédiate de la gare, au cœur du quartier, s'organise un secteur dit « de la Bande Centrale » caractérisé par son esprit campus et de grandes cours largement plantées et généreusement dimensionnées. Deux diagonales ponctuées de places et de jardins permettront de rejoindre la place du métro de manière aisée depuis Corbeville à l'ouest et depuis les lisières sud du quartier. La Bande Centrale est également définie par la qualité de ses espaces publics avec une trame nord-sud régulière et une place centrale végétalisée destinée à accueillir une polarité commerciale. Au nord et sud de cette bande centrale, de grands ensembles immobiliers accueillant des activités de tertiaires existent ou ont récemment ouvert : Danone, EDF Lab, Horiba, Nano Innoy, ...

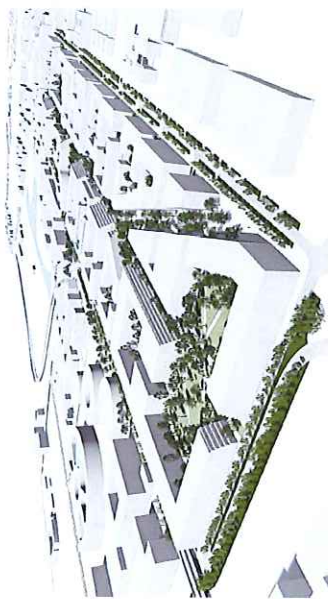


Figure 4. La bande centrale, une zone urbaine dense et mixte (principes volumétriques)

La bande centrale est constituée d'une typologie bâtie unique, l'îlot périmétral à grandes cours paysagères. Ces îlots doivent permettre de tenir les rues tout en dégageant une grande qualité d'espaces à l'intérieur des cours qui accueilleront de vastes jardins privatifs. Ces îlots bâtis sont déclinés en différentes tailles et formes pour répondre aux différents programmes et contextes. Cette typologie basique est très flexible dans le temps et s'adapte à différents usages. Le choix de cette simplicité urbaine vise à encourager la création de typologies innovantes pour les architectures qui composeront le quartier.

Le grand contraste souhaité entre un espace public très ouvert et des cours d'îlots très privés évite une ambiguïté inutile entre ces deux catégories d'espaces complémentaires. Les îlots sont dimensionnés pour offrir des cours d'îlot aux dimensions généreuses. Ce dimensionnement permet une grande évolutivité du tissu urbain dans le temps. Le paysage des cours intérieures est inspiré du modèle d'Oxford. Ces grands jardins intérieurs et privatifs qui constituent le centre des îlots sont pensés comme un ensemble paysager cohérent à l'échelle du quartier plutôt que comme une collection de jardins. Ainsi, l'espace public de la rue s'enchevêtre visuellement avec ces cours intérieures privées par la mise en place de grands porches. Cette porosité amplifie la perception globale du campus.



Figure 6. Perspective de la ZAC du Quartier de l'École polytechnique avec indication de la Bande Centrale, la zone C1 et la parcelle C1.5B

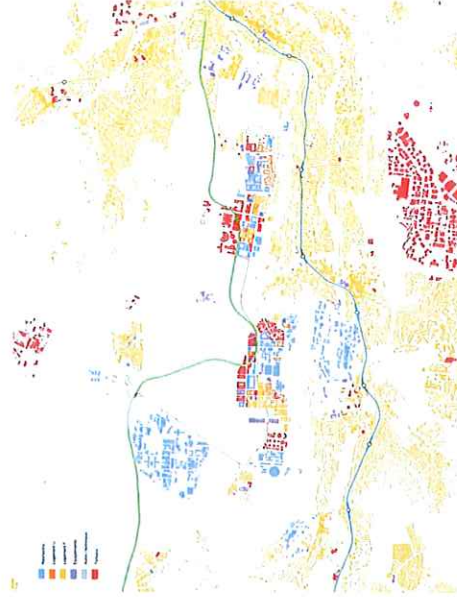


Figure 7. La programmation à l'échelle du plateau de Saclay



Figure 5. Ex. d'un cœur d'îlot - Résidence étudiante et parking silo - Archi. Bruttier et Boukhuist (lot P2.1A)

1.2.2 La zone C1

La zone C1 de la ZAC du Quartier de l'École polytechnique est située à l'extrémité ouest de la future « bande centrale » qui constitue le cœur dense du futur quartier.

La majeure partie de cette zone sera occupée par le campus AgroParisTech-INRA, qui est un site d'enseignement supérieur et de recherche.

La zone C1 est bordée par trois boulevards, à l'ouest, au nord et au sud. Elle est traversée par le cours Pierre Vasseur, axe central du quartier, qui concentre et structure les flux, et où se rencontreront l'ensemble des usagers du campus, étudiants, salariés, chercheurs et habitants.

L'axe central que constitue le cours Pierre Vasseur fait partie de « la chaîne des lieux majeurs », qui est une succession d'espaces publics remarquables liés les uns aux autres par des axes privilégiant les mobilités douces. Cette chaîne des lieux s'inscrit dans la logique de grande échelle développée à travers les 7 km d'est en ouest du Campus Urbain sur le sud du plateau de Saclay.

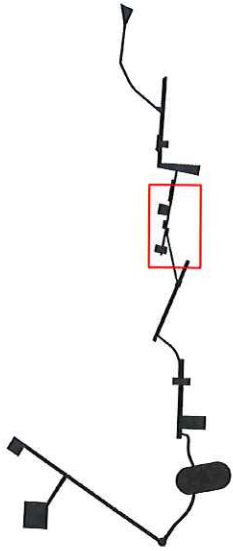


Figure 8. La chaîne des lieux majeurs, axe central du Quartier de l'École polytechnique

1.2.3 L'axe central

La Bande centrale est traversée d'est en ouest par un **axe central**, le cours Pierre Vasseur, l'un des maillons de la chaîne des lieux majeurs qui fédère les 7 km du campus du sud plateau. Cet espace public, d'une largeur de 20 mètres est végétal en son centre et minéral sur ses côtés. L'axe relie l'est du quartier, l'École Polytechnique et le Green, au secteur de Corbeville à l'ouest.

L'ambiance de l'axe est définie par un gabarit particulier qui impose un profil ouvert aux bâtiments disposés sur cet axe. Ce profil ouvert est l'occasion d'animer la ville de manière verticale en créant des terrasses, balcons ou en exposant des circulations. Cela permet d'amener de la lumière sur cet espace public largement paysager. Cet axe traverse des places et jardins aux traitements paysagers cohérents.

Majoritairement réservé aux mobilités douces, les véhicules y sont admis sur certains tronçons. Les principaux programmes du quartier s'adressent sur cet axe central.

Le traitement des rez-de-chaussée de la bande centrale fait donc l'objet d'une attention particulière : leur animation sera en partie garantie par l'intégration de commerces et de nombreux services, mais bon nombre de rez-de-chaussée seront l'occasion de proposer des typologies de logements innovantes (duplex, etc.).

Le traitement des façades sur l'axe central est séquencé afin de participer à l'animation de l'espace public et d'illustrer les différences d'usages des bâtiments qui le longent.

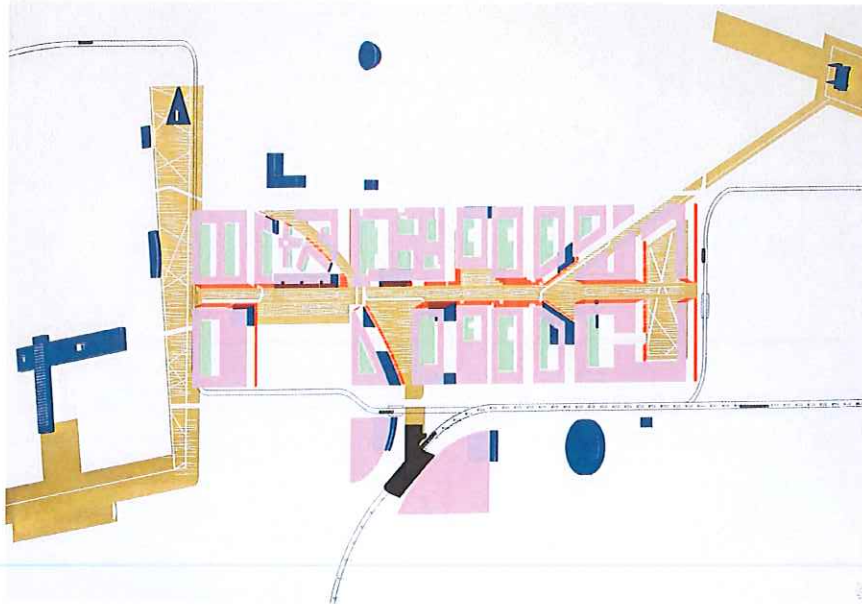


Figure 9. La chaîne des lieux majeurs, séquence de l'axe central du Quartier de l'École polytechnique qui relie le jardin d'Agro au "green" devant l'École polytechnique, image de travail représentant les principales prescriptions urbaines. Sériographie 2015. XDGA-FAA

1.2.4 Les espaces publics de la zone C1

Dans la zone C1 il y a trois espaces publics qui font partie de la chaîne des lieux majeurs :

1. Le jardin intérieur du campus Agro Paris Tech-INRA, d'une superficie d'1 ha environ. Ce jardin sera privé mais partiellement ouvert au public pendant la journée ;
2. La place de l'Agronomie ;
3. Le cours Pierre Vasseur. Cette diagonale opère une connexion importante avec le quartier de Corbeville à l'ouest. Elle se transforme en axe central au cœur de la partie la plus urbaine du quartier, la Bande centrale.

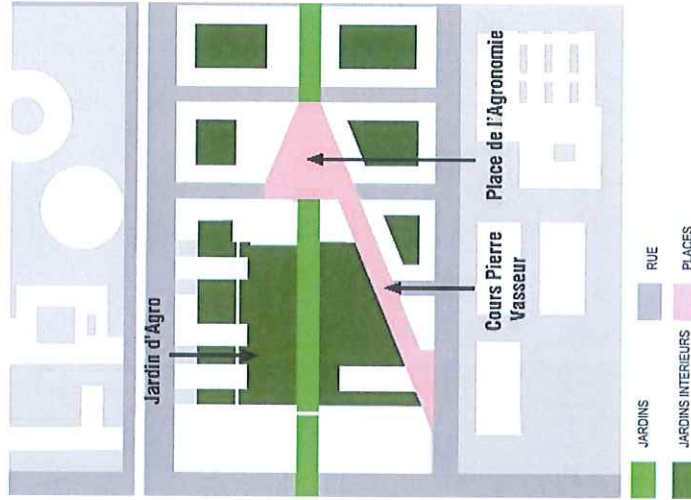


Figure 10. Les espaces publics à proximité de la parcelle

1.2.5 Programmation de la zone C1

La zone C1 fait partie de la Bande Centrale. Par conséquent, son programme fait preuve d'une grande mixité. À terme, la zone C.1 accueillera les programmes suivants :

- des logements étudiants
- une Ecole et centre de recherche : Agro Paris Tech-INRA
- un Incubateur-Pépinière-Hôtel d'entreprises
- du co-living
- des logements familiaux
- des programmes de développement économique
- un Restaurant universitaire
- des locaux administratifs et associatifs
- des commerces

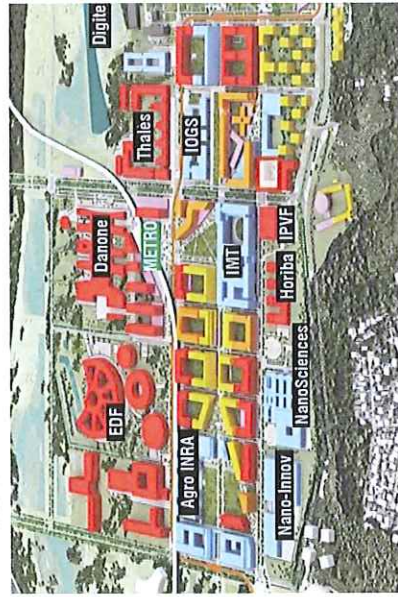


Figure 11. Plan programmatique de la ZAC. (hypothèse de travail)

1.3 Contexte futur de l'ilot

1.3.1 Les espaces publics

1.3.1.1 Hiérarchisation des axes et des espaces publics

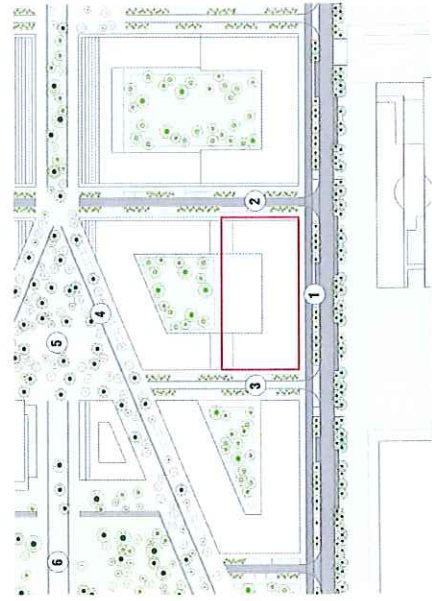


Figure 12. Les espaces publics autour de C1.3.A

La parcelle C1.5B est bordée au sud par le Boulevard Thomas Gobert (1) qui est une voirie importante dans la desserte du quartier. Elle est à la limite entre la Bande Centrale et la lisière sud. A l'est, la rue de la reine Bathilde (2) orientée nord-sud est une voie circulée. A l'ouest, l'autre rue orientée Nord-Sud est la rue André Hardy (3). Au nord de l'ilot C1.5 on trouve l'axe central, le cours Pierre Vasseur (4). La place de l'agronomie (5) et le jardin de l'école Agro Paris Tech/INRA (6) sont des lieux liés à la programmation du lot C1.5.B.

1.3.2 La desserte de la parcelle par les voiries

Les voiries et espaces publics autour de la parcelle s'organisent de la manière suivante :

- 1/ Boulevard Thomas Gobert (Sud)
 - Voirie existante arborée
 - Axe de circulation en double sens
 - Stationnement ponctuel sur trottoir nord et sud
 - Piste cyclable bidirectionnelle sur trottoir nord
 - Entrées charretières au nord
- 2/ Rue de la reine Bathilde
 - Voirie projetée
 - Desserte des entrées parkings et techniques
 - Circulation à sens unique
 - Zone de stationnement

3/ Rue André Hardy

- Voirie projetée
- Intégration mobilité douce
- Intégration circulation apaisée

4/ Cours Pierre Vasseur (diagonale)

- Voirie projetée
- Espace public majeur
- Traitement minéral fortement arboré
- Zone de circulations douces - piétons et cyclistes
- Circulation ponctuelle à sens unique (20KM/h)

5/ Place de l'Agronomie

- Circulation douce - piétons et cyclistes
- Centralité du plan urbain, espace public majeur
- Traitement minéral
- Circulation motorisée passe par le sud à sens unique.

6/ Jardin AgroParisTech/INRA

- Jardin de plus de 1 ha
- Ouvert au public pendant les heures d'ouverture de l'établissement
- Traitement végétalisé fortement arboré

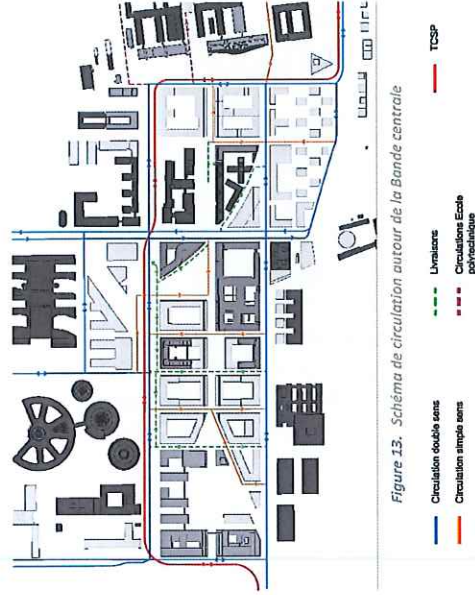


Figure 13. Schéma de circulation autour de la Bande centrale

1.3.3 La desserte de la parcelle par les transports en commun

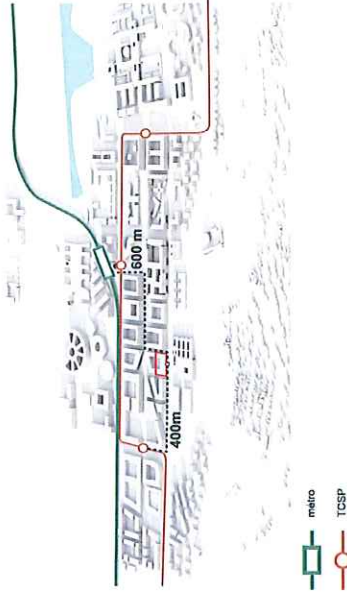


Figure 14. Accès au métro et au TCS

La ligne 18 du métro du Grand Paris Express

La parcelle est située à environ 600 mètres de la future gare de la ligne du métro 18 du Grand Paris Express. À terme, le métro permettra de relier Paris en 35 minutes.

Le TCS (Transport en commun en site propre)

La ligne de TCS Massy Saint Quentin en Yvelines entre dans le quartier par l'actuelle entrée nord-est de l'École polytechnique, le long de l'avenue Descartes. Elle longe le boulevard des maréchaux jusqu'au Green, qu'elle remontera vers le nord pour bifurquer sur le boulevard Gaspard Monge, se dirigeant vers la future gare de Palaiseau.

Sa mise en service depuis mars 2015 permet de relier le RER B à Massy au quartier en moins de 10 minutes. Le TCS permet aussi de relier l'ensemble des quartiers du Sud-Plateau.

La parcelle est à 400 mètres de l'arrêt de TCS le plus proche situé au niveau du Pôle Gare.

1.3.4 La programmation des bâtiments à proximité

A l'ouest

L'ilot C1.3 est composé de deux bâtiments, il est ouvert sur la rue orientée nord-sud à l'ouest du lot C1.5.B.

IPHE (Incubateur - Pépinière - Hôtel d'entreprise) - C1.3.A

Au nord de la parcelle C1.3.B, sur la parcelle mitoyenne C1.3.A un bâtiment de 6 000 m² SDP environ, destiné à accueillir un programme d'accélération de la dynamique entrepreneuriale sur le Campus Urbain est en cours d'étude. Il est destiné à devenir un lieu emblématique de l'innovation à Paris-Saclay.



Figure 15. Vue depuis le nord du projet de l'IPHE en C1.3.A- Ignazio Prego architectes

C1.3.B - (lot non lancé)

La parcelle C1.3B accueillera un immeuble de bureau, logements, hôtelier. Il n'y a pas encore de projet connu pour cette parcelle.

Logements étudiants de la Maison des Ingénieurs de l'Agro - C1.2

L'îlot C1.2 accueillera une résidence de logements étudiants d'environ 120 chambres. Le projet est à l'étude. Le bâtiment de la MIA s'adressera sur la placette du cours Pierre Vasseur et sera un signal d'entrée dans la ZAC.

Au nord-ouest

Agro Paris Tech/INRA - lot C1.1A

Au nord de l'îlot C1.5 se situe le projet du campus Agro Paris Tech/INRA. Par sa grande taille (65 000 m² SDP) cet établissement d'enseignement et de recherche est un des éléments structurants de la bande centrale et du quartier dans son ensemble. L'îlot d'AgroParisTech regroupe plusieurs bâtiments actuellement implantés sur plusieurs sites en Ile-de-France : d'une part l'ensemble des activités d'enseignement, de formation et de recherche d'AgroParisTech, d'autre part des laboratoires de l'INRA. Son jardin de plus de 1 ha sera de statut privé mais ouvert au public pendant la journée (aux heures d'ouverture de l'établissement).

Le projet est aujourd'hui en phase d'études. Le démarrage des travaux est prévu pour janvier 2019 et sa livraison est prévue pour 2021.

Le restaurant universitaire qui est une part du programme du lot objet de la présente fiche de lot, répondra aux besoins en restauration universitaire générés par ce programme.



Figure 16. Vue depuis l'ouest sur la Parcelle C1.1 AgroParisTech/INRA - projet de Mimram - Lacoudre architectes



Figure 17. Vue depuis le Sud du jardin d'Agro avec volume (indicatif) du projet C1.1B (Terres Inovia) - AgroParisTech/INRA - projet de Mimram & Lacoudre architectes

Terres Inovia - lot C1.1B

Au sud du jardin d'AgroParisTech INRA, enclavé dans sa parcelle, les bureaux de Terres Inovia s'adresseront sur la partie diagonale du cours Pierre Vasseur et la placette. Terres Inovia est un centre technique industriel au service des producteurs d'oléagineux, de protéagineux, de chanvre et de leur filière. Il mène notamment des activités de recherche, d'études et d'expérimentation et participe à la diffusion des innovations scientifiques et techniques.

Au sud

Le C2N - NanoSciences

Au sud du boulevard Thomas Gobert, en face de l'îlot C1.5b, se trouve le Centre de Nanoscience et de Nanotechnologie, livré en septembre 2017.



Figure 18. Visualisation livraison du C2N, vue depuis l'est, arch. M. Remon.

Figure 19.

Nano Innov - DIGIHALL

Les bâtiments du centre de recherche sont implantés en retrait du boulevard Thomas Gobert. Ils composent le site Nano-INNOV (CEA List, IRT System X, INRIA). La parcelle a vocation à être densifiée, grâce à un projet d'extension baptisé DIGIHALL. Il permettra de doubler la surface existante, pour atteindre un total à terme d'environ 50 000m².

Un des enjeux urbains majeurs de ce projet est de retrouver le niveau du boulevard Thomas Gobert, d'adresser le projet sur la diagonale Pierre Vasseur (un nouveau bâtiment s'appuiera sur la limite parcellaire au nord) et de se rapprocher de la placette.



Figure 20. Nano INNOV, vue depuis le boulevard sud (avant la construction du boulevard)

1.4 Caractéristiques de la parcelle

1.4.1 Emprises des îlots et constructibilités

1.4.1.1 Limites parcellaires

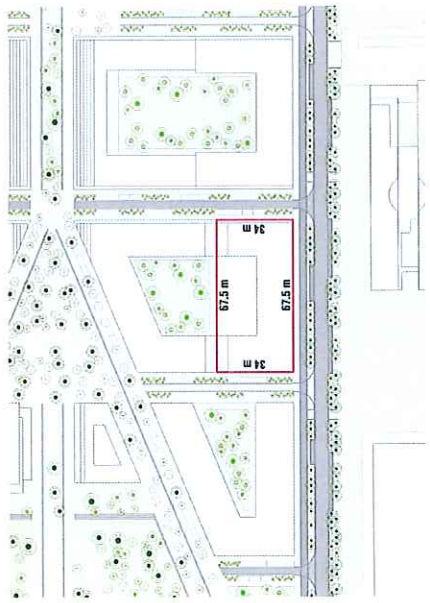


Figure 21. Dimensions de la parcelle

La parcelle C1.5B a une forme rectangulaire :

- la limite nord de la parcelle est de 67.5 mètres,
- la limite est de la parcelle est de 34 mètres,
- la limite sud de la parcelle est de 67.5 mètres,
- la limite ouest de la parcelle est de 34 mètres

1.4.1.2 L'emprise du terrain

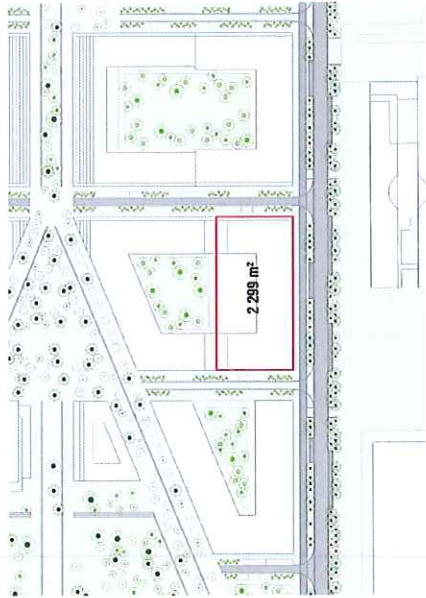


Figure 22. Surface de la parcelle

La parcelle C1.5B a une superficie de 2 299 m².

1.4.1.3 Zone constructible

Conformément au PLU de la ville de Palaiseau, la zone constructible de la parcelle autorisée correspond à :

- 100% de l'assiette de terrain pour l'équipement public de restauration universitaire, soit 2 299m²
- 70% de l'assiette de terrain pour le programme d'activité économique en étages, soit 1609,3 m²

Un fichier dwg de la parcelle sera fourni ultérieurement aux candidats.

Programme	Emprise de la parcelle	Pourcentage d'emprise autorisée	Zone constructible
Équipement de restauration universitaire	2 299 m ²	100 %	2 299 m ²
développement économique	2 299 m ²	70 %	1 609,3 m ²

2 Prescriptions architecturales - Prescriptions à l'échelle des bâtiments

2.1 Méthodologie

Les règles sont déclinées en deux types :

Les prescriptions : un ensemble de règles urbaines, architecturales et paysagères imposées aux candidats. L'application de ces prescriptions fera l'objet d'analyses et servira à l'évaluation des projets architecturaux.

Les suggestions : un ensemble d'enjeux et d'objectifs permettant d'orienter les candidats. Ces suggestions sont à prendre en compte afin d'y apporter une réponse pertinente. Ces objectifs ont pour but d'optimiser l'intégration architecturale et urbaine du projet de la résidence dans le futur quartier. La manière de répondre à ces enjeux sera intégrée dans l'analyse des projets.

Au-delà des règles émises par la présente fiche de lot, les projets devront être conformes au PLU en vigueur à Palaiseau.

2.2 Les hauteurs

2.2.1 Hauteurs de constructions

2.2.1.1 Hauteur maximale

La hauteur maximale imposée par le P.L.U pour les constructions du quartier est de 25 mètres.

2.2.1.2 Hauteur par rue

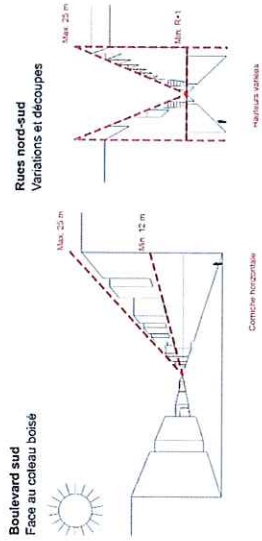


Figure 23. Schema gabarits et hauteurs par rue

A l'échelle des parcelles, les hauteurs imposées sont les suivantes :

- **Hauteurs du boulevard Thomas Gobert :** hauteur maximale de 25 mètres et hauteur minimale de 7.10 mètres pour garantir une

façade sur le boulevard. La corniche est horizontale, des interruptions et des variations de hauteur sont permises.

- **Hauteurs dans les rues André Hardy et de la reine Bathilde :** les hauteurs dans les rues nord-sud sont très libres : hauteur maximale de 25 mètres, et ne pas construire au-dessous du socle (soit R+1) et une corniche libre. La variation permet la possibilité de l'animation des rues, un ensoleillement plus significatif, un échange perméable entre les rues et l'intérieur des îlots, ...

2.3 Implantation des constructions

2.3.1 Alignements

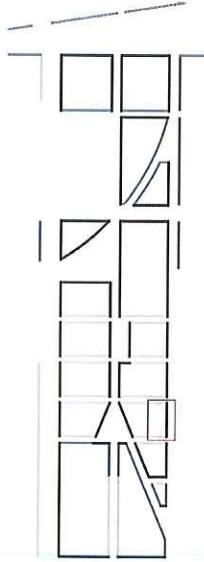


Figure 24. Alignement des bâtiments à l'échelle de la bande centrale et ses îlots.

Les alignements garantissent le rythme du tissu urbain tout en laissant la plus grande liberté possible aux volumétries des projets architecturaux.

Il est encouragé de bien exploiter et mettre en valeur les limites de parcelle qui sont en contact direct avec les espaces publics P.ex. Disposition des programmes adaptés au contexte, traitement qualitatif des façades, RDC animés, etc.

Afin de définir les espaces extérieurs du quartier dans leurs trois dimensions, le projet définit des alignements de bâtiments.

En fonction du contexte, ces alignements sont déclinés en trois types : forts (lignes noires), moyens (lignes en gris foncé) et ponctuels (lignes en gris clair). Ces alignements représentent un plan vertical imaginaire que les bâtiments doivent matérialiser.

Les bâtiments doivent se positionner sur les limites des parcelles.

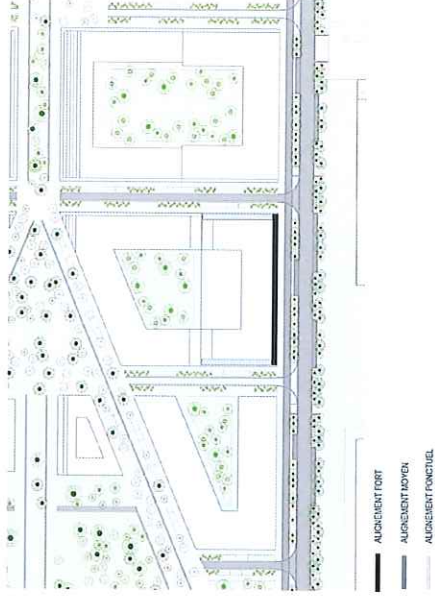


Figure 25. Schema alignement à l'échelle des îlots pour les logements étudiants

A l'échelle de la parcelle les constructions respecteront un alignement :

- **Limite sud de la parcelle, sur le boulevard Thomas Gobert : alignements forts :** réalisation de minimum 75% de la façade en plan. Une hauteur de R+1 minimum est exigée sur les alignements de cette façade. La façade est essentielle pour la définition des espaces publics.

- **Limite est et ouest de la parcelle : alignements ponctuels :** réalisation de minimum 25% de la façade en plan sur les rues nord-sud.

2.3.2 Traitement des angles

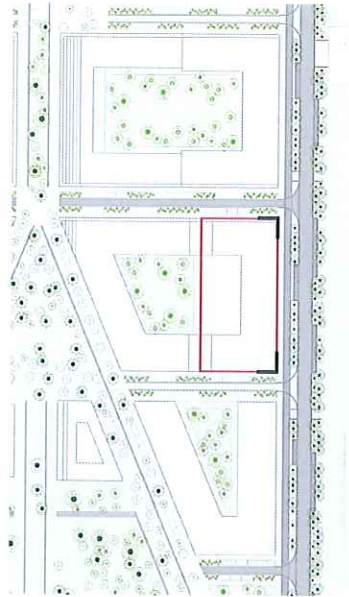


Figure 26. Schema traitement des angles

Il sera essentiel de tenir les angles et notamment les angles sud-ouest et sud-est sur le Boulevard Thomas Gobert.

Tous les angles seront traités de manière qualitative.

2.3.3 Gestion des mitoyennetés

La parcelle C1.5B est mitoyenne avec la parcelle C1.5A, sur sa limite parcellaire nord. A terme, les deux parcelles formeront un îlot complet. Les intentions sont ici d'obtenir un îlot à cour formé de deux bâtiments mitoyens qui formeront un tout cohérent.

2.3.3.1 Alignements mitoyens

Afin de fermer l'îlot, la mitoyenneté des bâtiments C1.5B et C1.5.A est obligatoire sur leurs limites parcellaires séparatives (limite nord pour C1.5B).

Le traitement des limites mitoyennes doit être en accord avec le règlement du PLU.

Il est demandé de bâtir deux murs mitoyens sur la limite parcellaire séparative nord (type 'A', voir figure 29. Alignement sur les limites séparatives) selon les prescriptions de la section 2.3.3.2. Ces murs séparatifs peuvent être soit :

1. mur mitoyen de toute hauteur ;
2. mur mitoyen sur la hauteur du socle, puis en retrait dans les étages supérieurs créant ainsi une faille au-dessus du socle ;
3. mur mitoyen en retrait au niveau du socle puis de nouveau aligné aux étages supérieurs, créant ainsi un porche.



Figure 27. Schémas des façades mitoyennes

Dans le cas de C1.5B, on distingue le mur mitoyen en limite nord-ouest de parcelle et celui en limite nord-est.

Mur mitoyen nord-ouest :

Une faille sera placée en C1.5A en limite parcellaire. La Figure 28. Mur mitoyen nord-ouest fait état de trois cas spécifiques dans la gestion de la mitoyenneté pour C1.5B :

- A. La façade recevra le même traitement (matérialité, niveau de détail,...) que les façades du projet dominant sur l'espace public. Afin de pouvoir placer des ouvertures en limite parcellaire, une servitude de cour commune sera instituée avec C1.5A ;
- B. La façade du niveau au-dessus du socle, pour prévenir des difficultés de gestion avec le potentiel espace extérieur en C1.5A, pourra être aveugle. Elle recevra néanmoins le même traitement (matérialité, niveau de détail, rythme plein-vide/baies-remplissage...) que les façades du projet dominant sur l'espace public ;
- C. Parties mitoyennes en attente d'être rattachées au futur bâtiment implanté sur C1.5A (cf. 2.3.3.2 Cas particulier du socle).

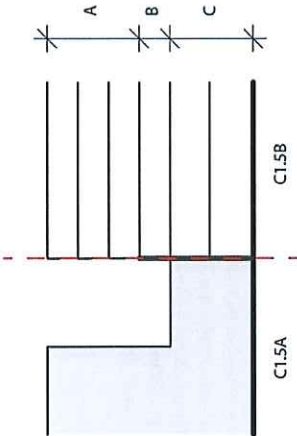


Figure 28. Spécificités du mur mitoyen nord-ouest

Mur mitoyen nord-est :

Afin de répondre à l'éventualité où le bâtiment en C1.5A ne serait pas aussi épais que celui en C1.5B (ce dernier ne viendrait pas s'attacher sur la totalité du mur mitoyen de C1.5B), un traitement qualitatif du mur pignon est demandé pour les niveaux au-dessus du socle. Il recevra un traitement architectural équivalent (matérialité, niveau de détail,...) à celui des façades dominant sur l'espace public.

Dans le cas d'un porche ou d'une faille, une distance minimum de 5 mètres doit être respectée afin de permettre l'ouverture de baies.

Pour le traitement du mur mitoyen au niveau du socle, se référer à la partie 2.3.3.2 Cas particulier du socle.

2.3.3.2 Cas particulier du socle

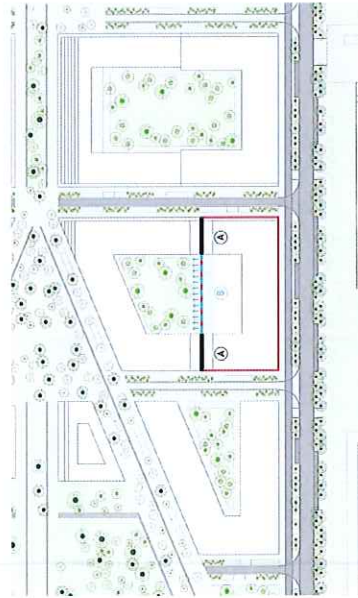


Figure 29. Alignement sur les limites séparatives.

Les façades type 'A' (parties est et ouest) auront une largeur comprise entre 12 et 18,5m et devront respecter les conditions de mitoyenneté présentées précédemment (pignon en attente).

Les façades type 'B' (partie centrale) seront traitées de la manière suivante :

- Le restaurant universitaire occupera éventuellement 100% de l'emprise de la parcelle. Dans ce cas sa façade en cœur d'îlot se trouve sur la limite séparative, l'ouverture de baies est autorisée dans la mesure où sera établie une servitude avec le lot mitoyen. Ces ouvertures permettront ainsi d'offrir une vue sur le jardin qui s'établira en C1.5A depuis les espaces vécus du socle de C1.5B (salles de restauration, salles de préparation, circulations,...). Il est ainsi demandé que 70% de cette partie de façade soit vitrée.

- Dans le cas où le restaurant universitaire n'occuperait pas 100% de l'emprise parcellaire, conformément au PLU, les façades type 'B' respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire. Ceci permettra d'éviter la création d'un jardin résiduel inutilisable et délaissé.

La façade donnant sur le cœur d'îlot ne sera jamais traitée comme un arrière, une attention particulière sera apportée à sa conception.

2.4 Orientation du projet et entrées principales

2.4.1 Entrées principales piétonnes de la parcelle et orientations du projet

Les accès aux halls d'entrée doivent se faire directement depuis l'espace public.

2.4.1.1 Les accès des bâtiments

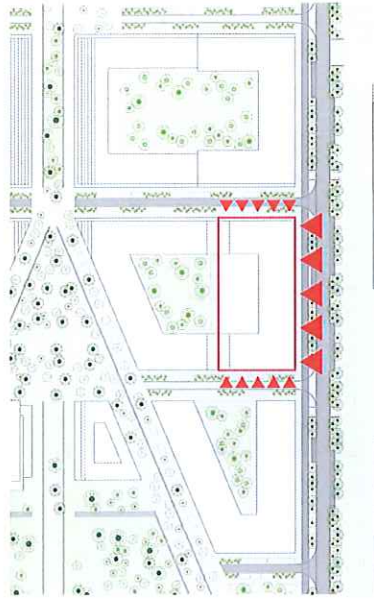
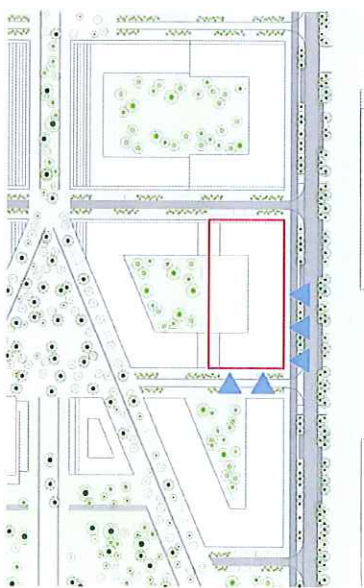


Figure 30. Orientation des accès piétons principaux.

L'accès principal du lot C1.5B sera situé au sud, sur le boulevard Thomas Gobert axe circulé sur lequel est orienté la façade principale.

Les accès secondaires sur les rues orientées Nord-Sud sont fortement encouragés.



▲ Accès au restaurant universitaire

Figure 31. Accès au restaurant universitaire en lien avec Agro-INRA.

L'accès principal au restaurant universitaire sera prévu sur les façades Ouest ou Sud en lien avec l'Agro-INRA.

2.4.1.2 Orientation des accès motorisés au parking

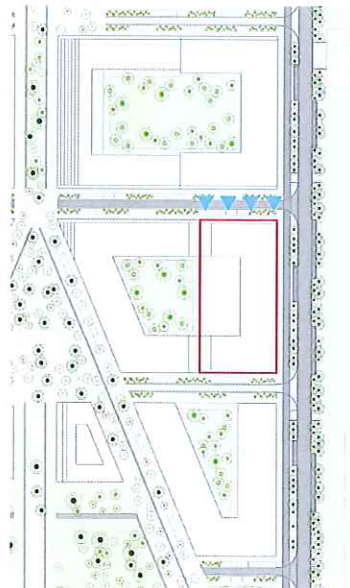


Figure 32. Accès parking

Les accès au parking du lot C1.5B se feront sur la limite est de la parcelle par la rue de la reine Bathilde qui est une voie circulée.

Pour des prescriptions relatives au stationnement, veuillez voir « 2.10 Stationnement » de cette fiche de lot.

2.4.1.1 Orientation des accès techniques et livraisons

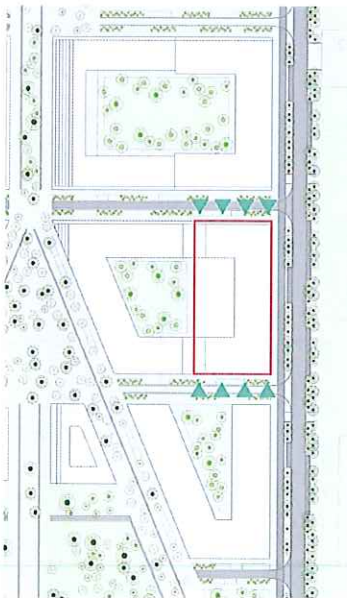


Figure 33. Accès logistique et livraisons commerciales.

Les accès techniques et livraisons sont possibles par les rues à l'est et à l'ouest de parcelle C1.5B.

Les aires de livraison peuvent être intégrées aux parcelles.

2.5 Le rez-de-chaussée

L'expérience de l'espace à caractère public dépend fortement du rapport des bâtiments au sol et du traitement des rez-de-chaussée. Une attention particulière est portée aux niveaux en contact direct avec l'espace public. Afin de garantir une qualité et une cohérence architecturale à l'échelle de la Bande Centrale, les prescriptions urbaines élaborent un langage commun de socles et de porches.

2.5.1 Les socles, une ville de RDC actifs

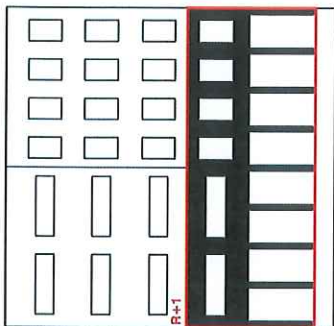


Figure 34. Schéma explicatif des socles

Par principe les socles sont à la hauteur du R+1, soit à 7m10 minimum.

Le traitement formel des socles sera cohérent à l'échelle du lot. Les solutions volumétriques qui mélangent structures massives et grande transparence sont à privilégier car elles donnent du relief.

Afin de rendre l'expérience du RDC de la ville plus variée, les colonnades, embrasses épaisses et porches sont encouragés tant qu'ils ne concurrencent pas l'espace public en offrant trop de vide et d'espace extérieur.

2.5.1.1 Prolongement de l'espace public

Pour contribuer à l'animation du quartier, les RDC devraient être conçus en prolongement de l'aménagement des espaces extérieurs et seront ouverts sur ceux-ci.

Pour cela, les socles des bâtiments (hauteur de RDC+1) des façades soumises aux prescriptions d'alignements doivent :

- Être transparents et visibles depuis l'espace public, ce qui se traduit par des façades vitrées et transparentes à 50% au socle (RDC et R+1).
- Placer les programmes les plus publics, ouverts et animés sur les façades les plus exposées.
- Il est interdit de rendre opaque ces vitres par de la vitrophanie/des panneaux/etc.

Pour les précisions liées aux enseignes et terrasses des programmes commerciaux, il est demandé de se référer à la Charte des enseignes et terrasses.

La continuité entre le sol public et le sol intérieur privé est à privilégier. Les sols de RDC sont de plain-pied.

Pour les programmes les plus ouverts, il est encouragé de prolonger la matérialité du sol urbain à l'intérieur du bâtiment.

2.5.2 L'entrée des bâtiments



Figure 35. Hall traversant : Glaverbel, Bruxelles

La salle à manger du rez-de-chaussée est traversante.

Les halls d'entrée en double hauteur sont fortement encouragés.

2.5.3 Les porches, des porosités visuelles



Figure 36. Schéma du positionnement indicatif des porches à l'échelle du quartier

L'îlot à cour est une forme urbaine qui marque une séparation nette entre l'espace public et l'espace privé de la cour. Cependant, des points de contact entre ces deux espaces doivent exister. Le porche ne sera pas une extension de l'espace public, mais il permettra une porosité visuelle

entre l'intérieur de l'îlot et de la cour, afin de créer une diversité dans les rues de la bande centrale.

Comme les socles, le principe de porche participe au langage commun de la Bande Centrale.

Si le choix est fait de ne pas construire tout le terrain et de créer un jardin, la création d'a minima un porche est obligatoire.

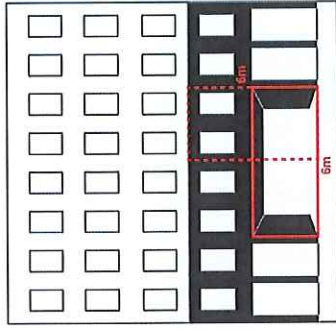


Figure 37. Schémas explicatifs des socles et des porches

Les porches auront une taille horizontale ou verticale supérieure ou égale à 6 mètres.

Le passage de l'espace public vers l'intérieur de l'îlot se fera de plain-pied. Il devra assurer la continuité visuelle entre l'espace public et l'espace sous porche.

L'intérieur des porches fera l'objet d'un traitement architectural et d'une programmation qui garantiront leur animation, leur surveillance et leur qualité d'usage.

Une forte attention doit être apportée à l'animation de ces espaces. Par ex. positionner des entrées de programmes actifs (commerces, conciergeries, locaux communs, ...), ou fonctionnels (aux bâtiments, parkings, locaux vélos, etc.)... à ces endroits.

Le système de fermeture devra être conçu de manière à préserver la porosité visuelle souhaitée. Il sera intégré à l'architecture du bâtiment.

2.6 Les étages

2.6.1 Les retraits dans les rues Nord-Sud

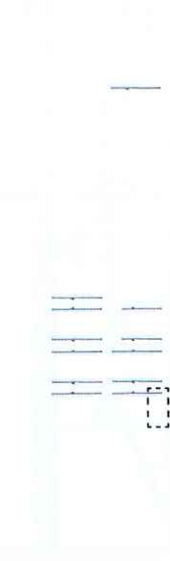


Figure 38. Schéma du positionnement des retraits à l'échelle du quartier

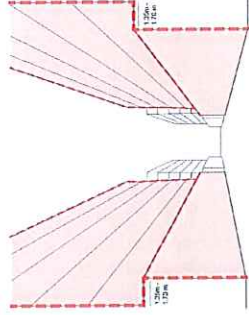


Figure 39. Schéma explicatif des retraits

Dans certaines rues orientées nord-sud un retrait des alignements de façades au-dessus des socles est demandé. Il permet d'ouvrir les axes nord-sud et d'optimiser l'éclairage naturel des rues. Ce retrait est appliqué au-dessus du socle.

Pour l'îlot C1.5, un retrait des étages au-dessus du socle doit être mis en œuvre sur la limite est de l'îlot.

Sa largeur est comprise entre 1,35 mètres et 1,70 mètres.

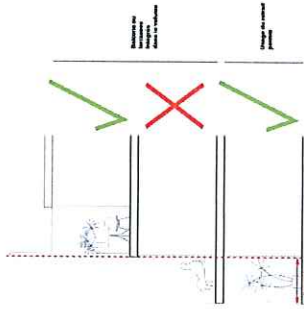


Figure 40. Schéma explicatif des retraits et des balcons

Il est encouragé de positionner des balcons (filants), loggias, terrasses et autres éléments en déport accessibles sur ces façades, pour tout type de logement, notamment autres que des logements.

Il n'est pas admis que ces éléments dépassent du gabarit de retrait (entre 1.35 et 1.70 mètres du socle). Cependant, il est permis d'habiter les retraits depuis le socle dans les rues Nord-Sud. Ceci est même encouragé.

2.6.2 Les failles

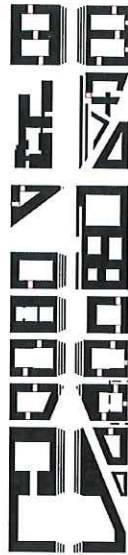


Figure 41. Schéma du positionnement indicatif des failles à l'échelle du quartier

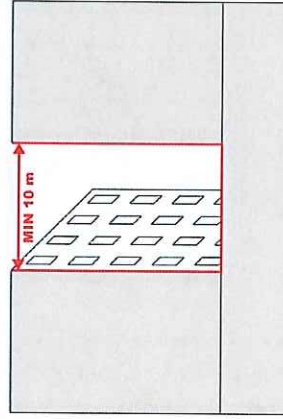


Figure 42. Schéma explicatif des failles

Les failles ont pour objectif d'ouvrir l'îlot vers les rues Nord-Sud et vice versa. Elles créent des relations visuelles entre la cour intérieure et l'espace public autour. Par ailleurs, elles permettent plus d'ensoleillement dans les rues et les cours.

Dans le cas du lot C1.5B, la création d'une faille sur le boulevard Thomas Gobert est encouragée.

Principe de décalage : lorsqu'il y a un porche alors il n'y a pas de faille au-dessus. Les failles toutes hauteurs ne sont pas acceptées, le socle est continu.

Chaque faille aura une largeur minimale de 10 mètres, dimension minimum pour la mise en œuvre de fenêtres sur les pignons des failles.

Dans le cas où le choix est fait de créer une faille commune sur la limite de parcelle entre C1.5A et C1.5B par la création un mur mitoyen de la hauteur du socle (l'option 2 en figure 27. Schémas des façades mitoyennes), la faille créée fera à minima 5 mètres.

Il sera imposé que le bâtiment adjacent (C1.5A) reflète cette configuration afin de créer une faille commune d'a minima 10 mètres (faille de 5m pour C1.5A + faille de 5m pour C1.5B).



Figure 43. Exemple d'une faille commune entre C33 et C35

Les failles peuvent être utilisées comme des espaces communs extérieurs. La création de balcons, de passerelles extérieures, etc. est fortement encouragée.

2.7 L'habitabilité et l'éclairage naturel

2.7.1 Hauteur sous plafond

Pour les programmes de bureaux et équipements publics, la hauteur sous plafond est a minima de 2m70 en étage et a minima de 4m20 en RDC pour les parties nobles.

2.7.2 Éclairage naturel

Les locaux de travail, de réunion, de repos, de détente, ... des bureaux sont éclairés naturellement. Pour une pièce de vie (bureau, atelier, salle de réunion, etc.), la superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie de plancher.

Le choix des fenêtres et portes-fenêtres jusqu'au sol est encouragé.

2.7.2.1 Espaces de distribution

Les espaces de distribution d'une longueur supérieure à 9 mètres devront proposer des vues sur l'extérieur.

2.8 Les façades

2.8.1 Séquençement des façades

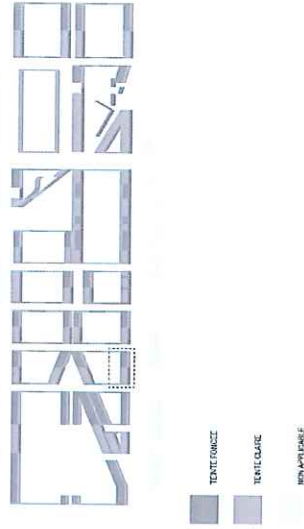


Figure 44. Schéma du principe de damier

Afin de séquençer les façades des bâtiments de la bande centrale, un principe de contrastes forts est mis en place. Un premier niveau de contraste différencie les socles et les étages. Un deuxième niveau séquence les bâtiments au sein d'un même îlot. La synergie entre ces deux règles s'appelle le principe du damier. Pour obtenir ce contraste, les bâtiments peuvent faire usage de la couleur, des matériaux ou de jeux volumétriques, mais la différenciation principale doit porter sur une différence de teintes sombres et claires.

Premier niveau de contraste : le bâtiment fera un contraste clair/foncé entre son socle et ses étages au-dessus :

- Socle du lot C1.5B - teinte claire
- Étages du lot C1.5B - teinte foncée

Le deuxième niveau de contraste : la naturelle distinction entre les différents bâtiments de l'ilot par l'inversion du positionnement des teintes claires et foncées en élévation.

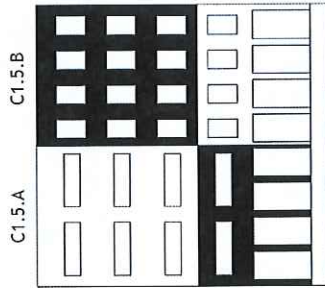


Figure 45. Schéma explicatif du principe de damier à l'échelle de deux bâtiments voisins



Figure 46. Mise en oeuvre du principe de damier. Bâtiment C33 en avant-plan, C35 en arrière-plan

2.8.2 Matériaux : généralités

L'utilisation du matériau PVC est interdite, de manière générale.

2.8.3 Matériaux des façades

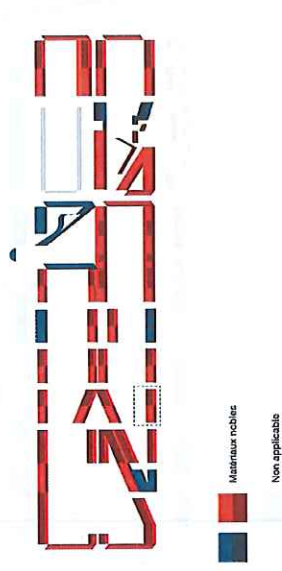


Figure 47. Schéma de l'identité des bâtiments du quartier

Sur toutes les façades de la parcelle C1.5.B ainsi que sur l'ensemble des socles les matériaux nobles sont prescrits.

Pour les bureaux, les matériaux nobles sont notamment : pierre naturelle (fixations invisibles) ; brique et matériaux argileux ; béton (teinté dans la masse), béton cellulaire ou éléments silico-calcaires, verre (teinté, coloré, armé), etc. Cette liste n'est pas exhaustive.

Sont pros crits : crépis, panneaux de façade en matériaux non-nobles, bois apparent en façade (hors menuiseries), métal, menuiseries en PVC (intérieur et extérieur).



Figure 48. Exemples de matériaux nobles (liste non exhaustive)

2.8.4 Couleurs des façades

Il est conseillé d'utiliser des couleurs chaudes, de références *Palaisiennes*, soit des teintes de rouge, bordeaux, rose, orange, brun, marron, crème, terre, vermillon. Pour ce qui concerne les éléments secondaires (comme des stores, menuiserie, garde-corps, ...) d'autres couleurs sont admises.

L'aspect métallique/verre incolore, le blanc, le noir et le gris ne sont pas admis. Ils sont réservés aux quelques bâtiments « singuliers » dans le quartier (cf. Schéma de l'identité des bâtiments du quartier).

2.8.5 Traitement des pieds de façades

Le traitement des pieds de façade fera l'objet d'une attention particulière.
Les planchers visibles depuis l'espace extérieur devront correspondre au plus près au niveau de l'espace public.



Intégration du profil dans l'épaisseur du sol



Profil métallique dans l'épaisseur de la menuiserie



Plinthe horizontale minimale

Pente en longueur et niveau de plancher

2.8.5.2 Références de façades pleines massives



2.8.5.3 Références de façades habillées

Joints creux de maximum 10 mm / caniveaux dans l'embrasure



Profil métallique régulier apparent.

2.8.5.4 Relevé d'étanchéité

Lorsqu'il y a un besoin de relevé d'étanchéité, alors son intégration devrait se faire par caniveau en pied de façade.

2.8.5.5 Menuiseries, volets et stores

Un soin particulier devra être appliqué aux volets et stores. Les solutions innovantes sont encouragées.

Le choix de mécanismes invisibles est encouragé.

Dans tous les cas, ils doivent être intégrés à l'architecture et ce dès la phase de concours/esquisse pour assurer la qualité et la pérennité de ces dispositifs.

Les menuiseries, volets et stores, en PVC (intérieur et extérieur) sont proscrits. Les coffres de volets roulants seront invisibles en façades.

2.9 Les toitures

2.9.1 Les usages et la végétalisation

Dans le cas où le restaurant universitaire occupe une surface importante de la parcelle cela dégagera des surfaces de toiture importantes.

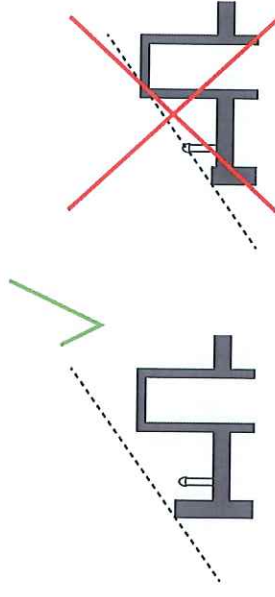
De plus, cela induira une absence de pleine terre sur la parcelle : la toiture aura alors un rôle à jouer dans la gestion de l'eau à la parcelle (cf. prescription environnementales).

Les toitures terrasses situées en vis-à-vis des étages et espaces occupés seront accessibles dans leur intégralité et traités de manière qualitative (voir 3.1.3.1. Toitures terrasses)



Figure 49. Toiture accessible et végétalisée, Paris 20e, TOA architectes

2.9.2 Les édicules techniques



Les édicules techniques ne sont pas encouragés

Figure 50. Schéma des édicules techniques et acrotères

Le traitement des édicules techniques fera l'objet d'une attention particulière. Les édicules ne seront pas visibles depuis l'espace public ni depuis la cour intérieure de C1.5A.

Les usages de toitures et les jardins de toitures sont fortement encouragés. Ils seront accessibles aux habitants et autres utilisateurs.

2.9.3 Lignes de vie ou garde-corps des bâtiments

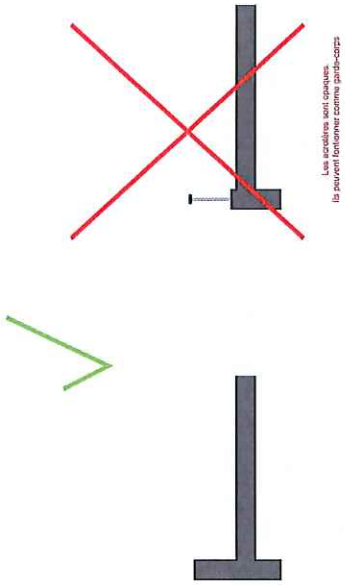


Figure 51. Schema des garde-corps

Les lignes de vie sont interdites.

Les acrotères sont opaques.

Elles peuvent fonctionner comme garde-corps.

Leur conception sera anticipée dès les premières phases de conception.

Ces éléments seront pleinement intégrés au projet architectural.

2.10 Le stationnement

2.10.1 Principe de gestion du stationnement

Sur le quartier de l'École polytechnique, la gestion du stationnement doit être optimisée pour éviter les surdimensionnements et pour inciter l'usage des modes doux et des transports en commun.

Pour les précisions liées au stationnement, il est demandé de se référer au PLU et au programme fonctionnel.

2.10.2 Le stationnement vélo

Une attention toute particulière devra être portée sur l'intégration architecturale des stationnements vélos.

Les places devront être sécurisées, situées à proximité directe des entrées principales et protégées de la pluie. Les stationnements devront être intégrés dans le volume des bâtiments.

Les accès aux locaux vélos seront situés à proximité immédiate, ou sont mutualisés avec les entrées principales piétonnes. Ils bénéficieront d'un accès aisé, pratique et sécurisé, depuis la voie publique.

Les locaux vélos sont fonctionnellement indépendants des parkings.



Figure 52. Accès local vélo mutualisé avec un accès du bâtiment - Bureaux AREP, Paris

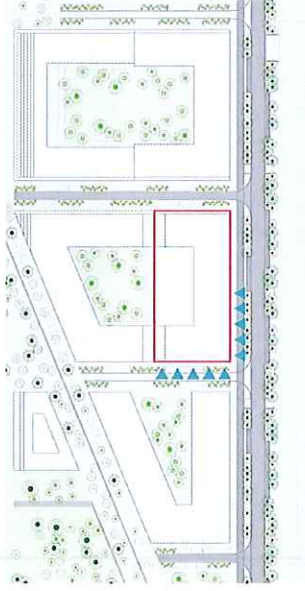
2.10.3 Evolutivité du parking

Pour favoriser une évolutivité, il est fortement encouragé de proposer la possibilité de mutualisation des parkings entre C1.5a et C1.5B

2.10.3.1 Accès piéton indépendant

Il est demandé la création d'a minima un accès piéton indépendant depuis l'espace public au(x) parking(s) en ouvrage.

Plus qu'une simple sortie de secours, cet accès devra proposer des qualités architecturales qui lui conféreront potentiellement un statut d'entrée principale ou secondaire. Le positionnement de cet accès et l'aménagement interne du parking devront être conçu de manière à permettre une éventuelle ouverture à des usagers tiers et la mutualisation à grande échelle des stationnements sur le campus, comme le prévoit la stratégie portée par l'EPA Paris-Saclay.



▲ Accès au parking indépendant

Figure 53. Accès piéton au parking depuis l'espace public

Le parking du lot C1.5B accueillera des places de parking destinées à une opération voisine à l'ouest du lot. L'accès piéton en lien avec l'espace public sera donc positionné sur la limite ouest ou sud-ouest de la parcelle.

2.10.4 Les entrées des véhicules motorisés et accès techniques

2.10.4.1 Typologie

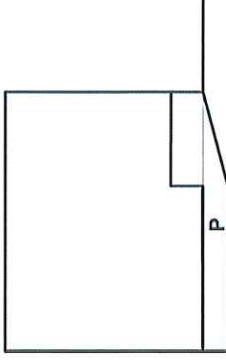


Figure 54. Volumétrie d'un accès parking sou-terrain et logistique.

La rampe d'accès au parking devra être intégrée au bâtiment. Il est donc interdit d'ajouter un volume autonome pour l'entrée du parking. L'entrée doit être traitée de façon qualitative.

Afin d'éviter une présence en façade trop importante, la rampe est à positionner de préférence perpendiculairement à la façade. Son orientation le long de la rue est donc à éviter.

Pour faciliter la circulation, les intersections doivent rester dégagées. Il est donc interdit de positionner les rampes de parking sur les angles de l'ilot.

2.11 La réversibilité et évolutivité

La possible réversibilité programmatique des étages est fortement encouragée.

Par sa conception (structure, organisation spatiale, mitoyenneté, ...) le projet doit faire la démonstration de sa capacité d'adaptation aux changements urbains.

3 Prescriptions urbaines et paysagères

3.1.2 La parcelle C1.5 et ses abords

3.1.2.2 Les espaces publics attenants

3.1.2.1 Particularités de la parcelle C1.5

La bande centrale est composée d'îlots à cour, accueillant de vastes jardins plantés en pleine terre. Par son programme, l'îlot C1.5 est une exception d'emprise au sol, qui génère des espaces extérieurs sur dalle.

Malgré cette forte emprise, les prescriptions urbaines et architecturales incitent à la création de toitures terrassées accessibles et plantées, qui deviendront des lieux d'agrément pour le restaurant universitaire et/ou les immeubles de bureaux.

Il conviendra que le traitement de ces terrasses s'inscrive parfaitement dans le vocabulaire forestier du campus, et favorise une relation de continuité avec le futur jardin mitoyen.

3.1.1 Prescriptions générales sur les espaces verts : le paysage de cœur de campus

Le paysage du Quartier de l'École Polytechnique est un paysage de campus. Le campus n'est pas un parc : il s'agit bien d'un aménagement de type «urbain» mais de dimension paysagère très forte. C'est le sens de la référence du campus américain : éviter les stéréotypes urbains selon lesquels les parcs et jardins d'une part, la voirie et ses places d'autre part, sont implantés comme autant d'éléments séparés. Il s'agit au contraire de typologies mêlées. Les fenêtres des bâtiments donnent sur de vastes pelouses, plantées de grands arbres.

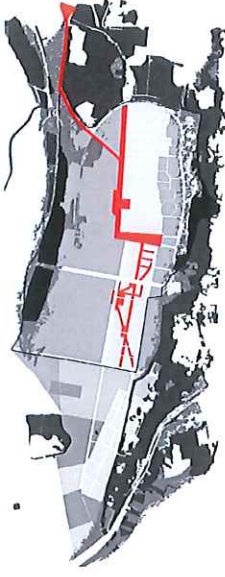


Figure 59. Le paysage des espaces majeurs

La parcelle C1.5 s'adresse sur trois espaces publics : le boulevard Thomas Gobert au sud, et les rues Pierre Hardy à l'ouest et de la Reine Bathilde à l'est.



Figure 57. La parcelle C1.5 dans le contexte de la bande centrale



Figure 58. La parcelle C1.5 dans le contexte de la bande centrale_zoom

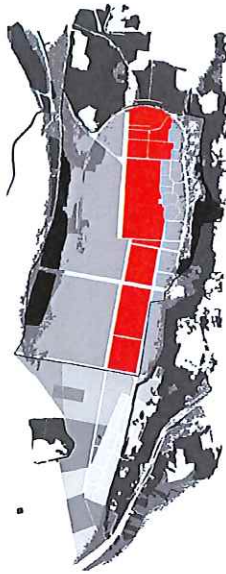


Figure 55. Paysage du cœur de campus



Figure 56. Référence du campus américain : une typologie mixte. Harvard University Cambridge - Massachusetts, États-Unis

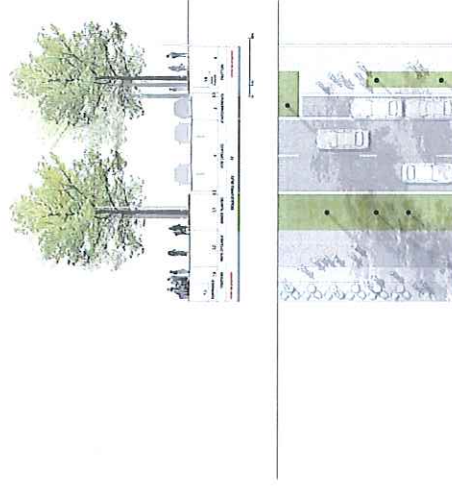


Figure 60. Profil-type du boulevard Thomas Gobert.

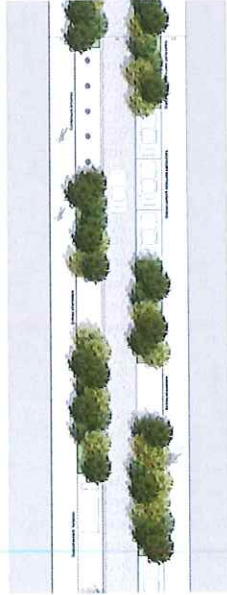


Figure 64. Principes d'aménagement d'une rue circulée. Plan guide de la bande centrale, Juillet 2015.

Figure 61. Les rues nord-sud. MDP, plan guide de la bande centrale, Juillet 2015.

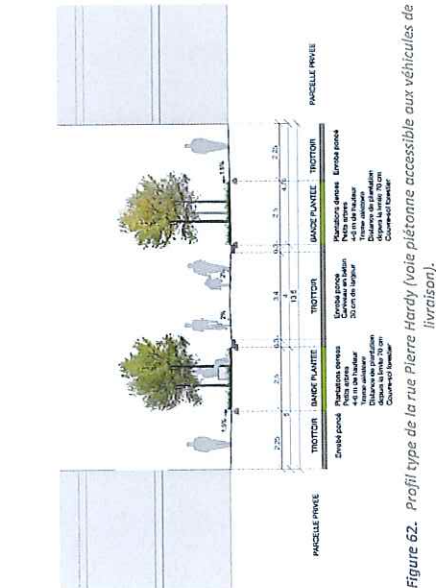


Figure 62. Profil type de la rue Pierre Hardy (voie piétonne accessible aux véhicules de livraison).

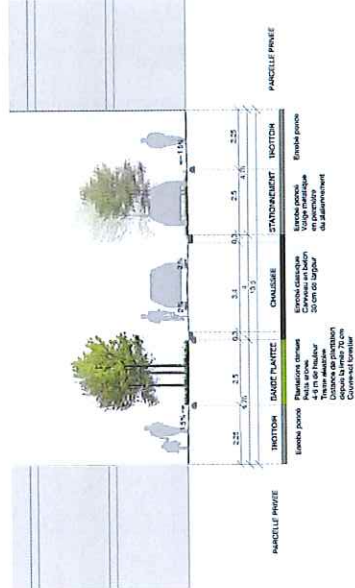


Figure 63. Profil type de la rue de la Reine Bathilde (voie circulée).



Figure 65. Toitures-jardins des anciens magasins généraux (BETC), Pantin (93).



Figure 66. Toitures-jardins des anciens magasins généraux (BETC), Pantin (93).

3.1.3 Prescription paysagères

3.1.3.1 Toitures terrasses en étages et « toits » terrasses

On distingue deux types :

- les toitures terrasses situées en vis-à-vis des étages et espaces habités.

Ces toitures terrasses seront accessibles dans leur intégralité.

Leur traitement s'inscrit en continuité du caractère des îlots à cour : végétalisées et plantées d'arbres tige, elles contribuent à la création du paysage de campus.

Ces surfaces végétalisées sur dalles doivent bénéficier d'une épaisseur de terre suffisante (min.80 cm) de façon à être plantées substantiellement.

- les toits terrasses du dernier étage, ne donnant pas sur un espace habité.

Pour répondre aux impératifs environnementaux, ces toitures seront végétalisées dans leur intégralité, suivant une végétalisation de type extensive (sedums, prairies fleuries, etc).

Leur usage en tant qu'espace d'agrément est néanmoins encouragé. Le cas échéant, un traitement plus qualitatif est attendu (traitement des sols, épaisseur de terre, diversité des plantations, mobilier, etc).

3.1.3.2 Organisation des espaces extérieurs

Malgré sa spécificité de jardin sur dalle, l'aménagement du toit terrasse du restaurant suivra les grands principes applicables aux îlots en pleine terre, dans le but d'assurer une grande cohérence à l'ensemble du futur jardin.

Le cœur d'îlot s'organise sous la forme d'un vaste espace commun. Le jardin est un espace privé, collectif, et partagé : ces principes excluent donc les notions d'ouverture au public, les jardins privatifs. Aucune clôture n'est autorisée en cœur d'îlot.

Ces principes sont également applicables dans le cas de parcelles mitoyennes, accueillant des programmes différents : une servitude d'usage assure la tenue dans le temps du principe d'une cour commune non clôturée.

Sur le pourtour du jardin, un seuil minimal permet l'accès au jardin des locaux situés au même niveau, et constitue le prolongement extérieur des locaux. Ce seuil sera de dimension raisonnable.

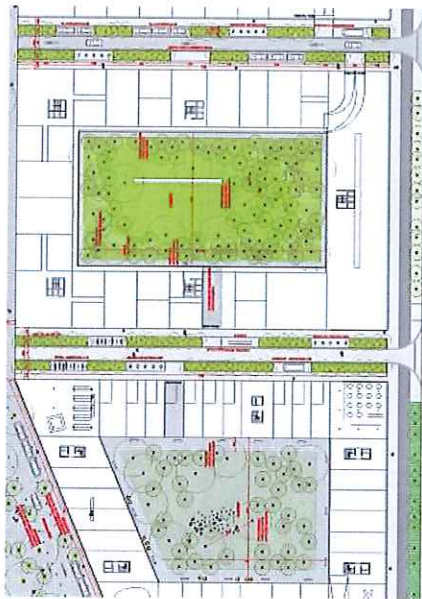


Figure 67. Principes d'aménagements des îlots. Plan guide de la bande centrale, juillet 2015.

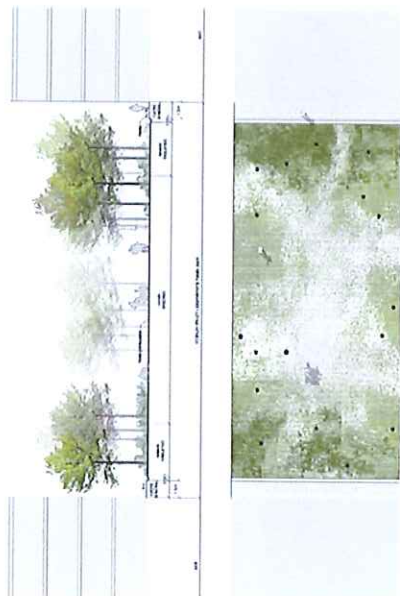


Figure 68. Principes d'aménagements des îlots. Plan guide de la bande centrale, juillet 2015.

Afin de garantir un certain niveau d'intimité (dans le cas des bureaux situés au rez de jardin sur dalle), le sol des arbres situés au plus près des façades pourra être ponctuellement planté d'une strate basse assurant une relative mise à distance des rez-de-jardin vis-à-vis de l'espace central (cf. figure 13).

La diversité des usages des espaces extérieurs ne doit pas compromettre leur unité : un très grande cohérence de traitement est recherchée.

3.1.3.3 Caractère des plantations

Les plantations sont aléatoires. Pour des raisons de caractère et de visibilité, les strates arbustives ne sont pas privilégiées.

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères environnementales et techniques - prescriptions particulières

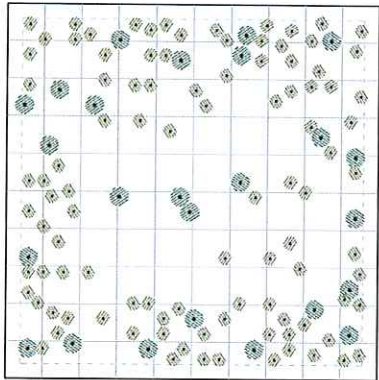


Figure 69. Schéma de principe de plantation

3.1.3.4 Essences à mettre en place

Les essences à mettre en place sont indigènes et de type « forestières ». La palette végétale est conforme à l'arrêté n°2012/DRIEE/132 de la DRIEE.

Arbres de haute tige

- Alnus glutinosa
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Populus tremula
- Prunus avium
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Salix alba
- Acer campestre
- Betula pendula
- Populus nigra
- Tilia cordata
- Malus sylvestris
- Pyrus communis

Mélange de vivaces herbacées et graminées

- Avena fatua
- Calamagrostis epigejos
- Descampsia cespitosa
- Descampsia flexuosa
- Festuca arundinacea
- Luzula pilosa
- Luzula multiflora
- Molinia caerulea
- Ajoaga reptans
- Anemone nemorosa
- Brachypodium sylvaticum
- Campanula trachelium

- Centaurea nigra
- Descampsia cespitosa
- Hedera helix
- Hyacinthoides non-scripta
- Luzula pilosa
- Vinca minor

Mélange pour prairie de fauche

- Achillea millefolium
- Agrimonia eupatoria
- Agrostis stolonifera
- Arrhenatherum elatius
- Brachypodium sylvaticum
- Bromus sterilis
- Campanula rapunculoides
- Carex disticha
- Carex riparia
- Centaurea jacea
- Centaurea nigra
- Dactylis glomerata
- Descampsia flexuosa
- Festuca arundinacea
- Festuca gigantea
- Festuca rubra subsp. rubra
- Galium mollugo
- Hypericum perforatum
- Lamium album
- Lamium galeobdolon
- Leucanthemum vulgare
- Lolium perenne
- Malva moschata
- Malva sylvestris
- Matricaria perforata
- Molinia caerulea
- Origanum vulgare
- Papaver rhoeas
- Poa pratensis
- Prunella vulgaris
- Silene latifolia
- Silene flos-cuculi
- Stellaria holostea
- Valeriana officinalis

3.1.4 Traitement des sols

3.1.4.1 Matériaux

La majorité des terrasses seront végétalisées. Les surfaces minérales seront simples et qualitatives, sans effet de dessin au sol. Les platelages bois sont autorisés.

3.1.4.2 Interface avec les espaces extérieurs

Dans un souci de continuité des sols, les espaces extérieurs en contact avec l'espace public seront traités dans la continuité des matériaux employés (enrobé poli).

Au sol, la limite avec l'espace public sera matérialisée discrètement, par le biais d'une volige métallique par exemple.



Figure 70. Enrobé poli mis en oeuvre au sein des rues et Boulevards.

3. 1.5 Clôtures

Les limites parcellaires mitoyennes ne sont pas clôturées.

Si les limites avec l'espace public sont amenées à l'être, elles se conformeront à des caractéristiques précises.

En effet, à l'échelle du quartier, une très grande cohérence est recherchée pour les éléments de clôtures et les portails. Leurs caractéristiques sont donc précisément définies :

- Les éléments de clôtures type « portails » font pleinement partie du projet architectural.
- Elles seront conçues sur mesure afin de bien s'adapter au nivellement
- Il s'agit d'un barreaudage vertical simple, dont les montants seront de section ronde ou carrée afin de garantir un bon degré de transparence (les lames à section rectangulaires sont prosrites).
- Les éléments seront encastrés au sol sans muret ou autre dispositif apparent.
- La finition sera métallique, de type acier galvanisé, ou inox brossé par exemple.

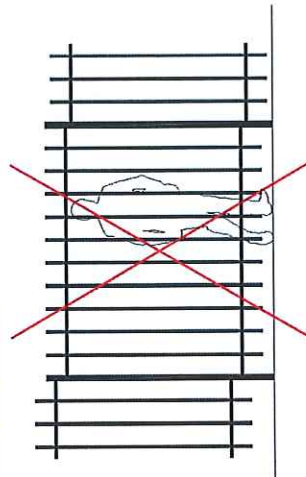


Figure 71. Exemple de traitement à éviter. Les extrémités du barreaudage ne dépassent pas les lisses horizontales.



Figure 72. Référence de clôtures et portail, ZAC Seine-Rive gauche – Paris.

4 Prescriptions lumière

Le lot C1.5B se trouve dans la Bande Centrale, au nord du Boulevard Thomas Gobert, entre les rues André Hardy et de la Reine Bathilde. Au nord se trouve C1.5A, avec un jardin en cœur d'îlot, mitoyen à la parcelle.

C1.5B accueillera en rez-de-chaussée a priori, sur la totalité de son emprise, un restaurant universitaire dont l'entrée principale sera au sud, sur le Boulevard Thomas Gobert.

En hiver, la nuit peut tomber aux alentours de 16:30-17:00, on peut donc imaginer que le bâtiment aura ponctuellement des usages nocturnes et accueillera du public au-delà des heures diurnes.

De par sa destination programmatique, C1.5B sera un repère pour les futurs usagers du campus, cela implique un enjeu important concernant la visibilité et le confort de ces abords à la nuit tombée.

Un Schéma Directeur d'Aménagement lumière a été réalisé à l'échelle du Campus urbain mais également à l'échelle du Quartier de Polytechnique, les prescriptions et recommandations qui vont suivre reprennent les principes de ce document cadre.

4.1 Accès et entrées piétons

L'entrée principale de C1.5B qui sera au sud de la parcelle, sur le boulevard Thomas Gobert, doit être systématiquement marquée la nuit à l'extérieur par un éclairage dédié, afin de sécuriser et pacifier l'espace public nocturne mais également d'indiquer les horaires d'ouvertures de l'équipement.

L'accès principale au lot peut être mise en scène grâce à un éclairage dédié attractif et reconnaissable de manière à y créer une ambiance nocturne agréable, conviviale et clairement identifiable dans les perspectives (applique lumineuse en façade, auvent éclairé, forme de l'entrée soulignée, cadre lumineux, etc.)

Une touche de couleur peut permettre de souligner visuellement les diverses entrées en contraste avec les éclairages adjacents de voirie ou piétonniers, de tonalité blanc chaud tout en apportant un environnement chaleureux.

Les entrées secondaires devront également faire l'objet d'une attention particulière. Leur accès doit être confortable et sécurisés.

Ces lumières d'accompagnement des piétons vont jouer un rôle important de valorisation nocturne des structures de proximité du quartier.

Les entrées ont une fonction essentielle dans la perception extérieure nocturne de l'édifice, à la fois comme espaces témoins du changement d'échelle entre la vision architecturale et la vision intérieure, mais aussi comme lieux frontières entre le dehors et le dedans. Elles sont aussi des lieux de transition nocturne à fort contraste entre un espace intérieur fortement éclairé (150 à 300 lux moyen) et un espace extérieur de faible éclairement (5 lux moyen et 1 lux mini, classe S4 - 3000K). Il est donc impératif de prévoir un éclairage intermédiaire minimal au niveau de l'espace extérieur d'entrée (environ 10 à 20 lux moyen et impérativement 20 lux moyen pour une entrée dédiée aux PMR). Cet éclairage des entrées devra offrir une température de couleur de 3000K pour accompagner agréablement la transition nocturne.

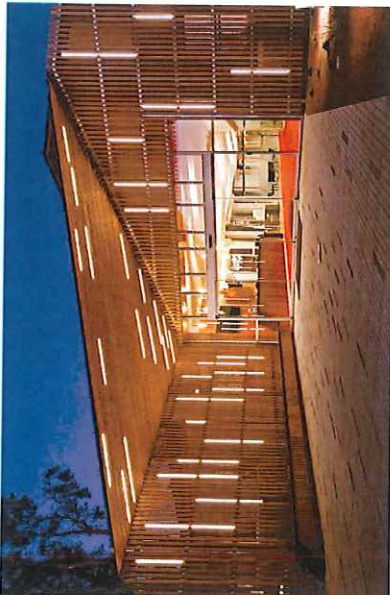


Figure 73. Clémentine University Conservatory



Figure 74. Front de Seine, Agence Concepto, Paris

4.2 Façades

Les façades des équipements publics doivent bénéficier d'une mise en valeur nocturne visible dans les différents axes perspectifs, en particulier celui dominant au sud qui accueillera l'entrée principale.

Des éclairages blancs ou colorés pourront être mis en œuvre en s'appuyant sur les particularités architecturales de C1.5B (volumes, auvents, sous-faces, matériaux de façade, textures, couleurs). En cas d'éclairage coloré, il faudra veiller à choisir une gamme chromatique harmonieuse, subtile et peu étendue (les couleurs primaires sont à éviter).

La mise en lumière extérieure ponctuelle devra privilégier la partie basse ainsi que les niveaux R+1 et R+2 des façades du programme afin de le signaler dans la trame urbaine et créer un jalon nocturne attrayant dans le quartier.

Rappelons que l'image nocturne d'une architecture est liée :

- à la présence, au type et à la proximité plus ou moins grande de l'éclairage public et à la manière dont les façades vont recevoir et renvoyer cette lumière.
- à la composition des façades (proportion et répartition des parties opaques, translucides et transparentes, nombre et taille des ouvertures) en relation avec les choix et la disposition des éclairages intérieurs et de leur période d'allumage.
- aux éléments de décorations intérieures visibles de l'extérieur (couleurs, matières, textures) et à leur éclairage.
- à la mise en lumière extérieure de tout ou partie des façades

Il est donc important d'analyser l'image nocturne résultante des différents choix architecturaux de la Maîtrise d'œuvre avant toute conception de la mise en scène extérieure complémentaire, afin de ne pas découpler conceptuellement les projets d'éclairage intérieur et extérieur.

Le jeu et les effets lumineux produits par les éclairages intérieurs sont souvent intéressants (y compris en liaison avec les surfaces verticales colorées intérieures par exemple) en complément d'une mise en scène extérieure, car ils donnent une profondeur et une présence différente à l'image nocturne créée. Se pose néanmoins la question de la temporalité de cette image nocturne et de son éventuelle prolongation au-delà de la fermeture de l'édifice, avec les coûts élevés de consommation électrique qu'elle peut entraîner, si des systèmes d'éclairage intérieurs adéquats (correctement disposés en rive de façade et faiblement consommateurs par exemple) n'ont pas été imaginés dès la conception.

Les commandes des éclairages intérieurs influent également fortement sur l'image nocturne d'ensemble et son évolution tout au long de la nuit. Selon qu'elles sont regroupées dans une gestion technique centralisée programmable (GTC) ou manuelles et laissées à la libre disposition des utilisateurs, elles entraîneront une composition d'ensemble ou un mitage visuel aléatoire de la façade.

Les changements informatisés de couleurs, les variations colorées préprogrammées sont devenus aujourd'hui très faciles d'emploi. Ces systèmes peuvent aussi induire des images tapageuses et chaotiques qui lassent vite les usagers comme les passants. Il est donc très important de bien réfléchir à leur usage et de vérifier ce que ces propositions apportent réellement à l'édifice avant de proposer leur mise en œuvre.

La consommation électrique des mises en lumières des façades ne devra en aucun cas excéder 1kW.

Les mises en lumière des façades devront avoir un régime d'éclairage dédié afin d'accompagner l'activité du bâtiment (y compris bien sûr en cas d'occupation nocturne temporaire du groupe scolaire). Les mises en lumière proposées pourraient fonctionner par exemple en même temps que les horaires d'ouvertures du lycée (le soir et le matin selon les saisons avec éventuellement une heure d'allumage en plus avant l'ouverture et après la fermeture).

Rappelons que l'Arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels, afin de limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie (entré en application le 1^{er} juillet 2013) indique que :

- Les éclairages intérieurs sont éteints une heure après la fin de l'occupation des locaux.
- Les illuminations des façades au plus tard à 1h du matin.

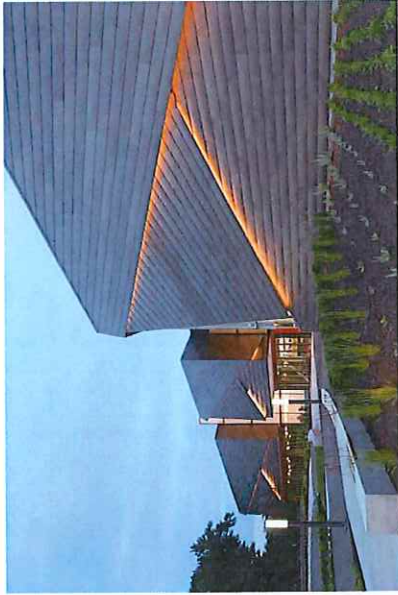


Figure 75. Bibliothèque, Louisville, USA



Figure 76. Image internet

4.3 Accès véhicules et stationnement

Les accès aux parkings souterrains ou aux aires de livraison sont aussi des lieux de transition nocturne à fort contraste entre un espace intérieur fortement éclairé (70 à 90 lux moyen pour les éclairages intérieurs des parkings et des rampes) et un espace extérieur de faible éclairage (10 lux moyen déprécié, classe S2, pour les voies circulées en zone 30 km/h-3000K). Il est donc impératif de prévoir un éclairage intermédiaire

minimal de 20 lux moyen déprécié au niveau de l'espace extérieur d'accès des véhicules.

Ces éclairages des accès véhicules et logistiques devront offrir une température de couleur de 3000K pour accompagner agréablement les transitions nocturnes.

Tous les accès véhicules et les rampes seront traités avec un éclairage de qualité.

L'image nocturne résultante de ces accès véhicules, visible depuis l'espace public, devra être agréable et confortable (aucun éblouissement potentiel des usagers de l'espace public ne sera toléré).

4.4 Rez-de-chaussée transparent

Le RDC de ce programme, en particulier le RDC sud donnant sur le boulevard, doit produire un maximum d'interactions avec l'espace public et être conçu en prolongement et ouvert sur celui-ci.

Leur interaction nocturne est toute aussi essentielle dans la perception extérieure de l'édifice comme dans l'animation de l'espace public adjacent.

L'éclairage artificiel de ces espaces de RDC, en contact avec les espaces publics majeurs adjacents, doit être abordé de manière attentive.

Différents types de relations visuelles nocturnes peuvent être tissés entre l'extérieur et l'intérieur, et matérialisés ensuite par l'éclairage pour rythmer la perception spatiale du piéton et l'accompagner dans ses parcours :

- Les tonalités de lumière des diverses sources d'éclairage intérieures seront choisies de manière à créer un passage progressif de l'extérieur vers l'intérieur ou au contraire une ambiance colorée nettement contrastée.
- L'intensité lumineuse élevée de l'éclairage intérieur comparée à celle de l'éclairage extérieur marquera volontairement une rupture visuelle franche (les niveaux d'éclairage en éclairage extérieur seront de l'ordre de 5 lux moyen déprécié alors qu'en intérieur, ils sont généralement de 150 à 200 lux moyen déprécié dans les espaces de circulation).
- Une différence d'intensité lumineuse progressivement croissante de l'extérieur vers l'intérieur peut permettre d'accompagner le piéton en respectant les temps d'accoutumance de l'œil.
- Le style des appareils d'éclairage intérieur annoncera clairement une transition spatiale.
- Les éclairages directs ou diffus des parois verticales blanches ou colorées du RDC, visibles de l'extérieur au travers des transparences, peuvent participer à animer les visions nocturnes extérieures des RDC.
- Les principes d'implantation, le calepinage des points lumineux, la densité des appareils situés à l'intérieur peuvent affirmer un contraste.

4.5 Stationnement vélos

Les emplacements vélos dans la parcelle ou à proximité des entrées principales seront éclairés afin d'encourager les modes doux et permettre une utilisation nocturne aisée des vélos (7,5 lux moyen déprécié - 3000K).

Ces emplacements seront traités avec un éclairage de qualité.

Un pilotage par détection de présence de ces éclairages dédiés aux emplacements de vélos peut être envisagé pour minimiser les consommations énergétiques et préserver l'obscurité dans la deuxième partie de la nuit.

4.6 Eco-conception

Chaque effet lumineux proposé sera étudié en proscrivant toute pollution lumineuse. Les éblouissements ou gênes éventuelles apportés par les appareils d'éclairage aux piétons ou automobilistes seront étudiés et contrôlés. Les effets d'éclairage en contre-plongée seront limités et conçus de manière à être totalement cadrés sur les surfaces qu'ils éclairent.

Les flux lumineux devront ainsi être tous contenus et dirigés vers les surfaces à éclairer avec le minimum de dissipation vers le ciel.

Les luminances moyennes des mises en scène de façades devront être limitées et maîtrisées (elles devront obligatoirement être inférieures à 10 cd/m²).

Les systèmes d'alimentation électrique seront différenciés pour maîtriser au plus juste les durées de mise en service des effets lumineux proposés et donc la consommation énergétique globale annuelle sur le site.

Les appareils d'éclairage seront tous équipés de sources d'excellent rendement énergétique (supérieur à 100 lm/W) et de longue ou très longue durée de vie.

L'implantation des points lumineux, leur hauteur et leur accessibilité seront étudiées de manière à faciliter toutes les opérations usuelles de maintenance et d'entretien, garantes dans le temps de la qualité du projet.

5 Prescriptions environnementales

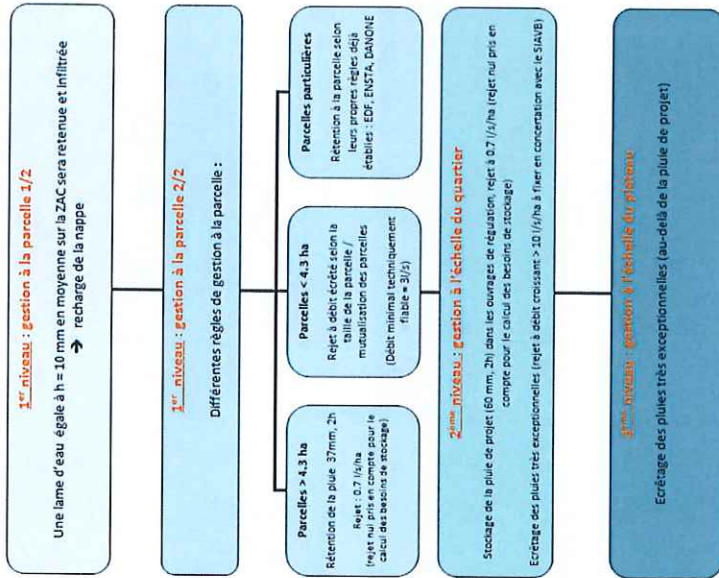
5.1 Gestion des eaux pluviales

5.1.1 Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à l'échelle sera menée à trois niveaux :

- un niveau 1 de gestion « à la parcelle » pour les événements pluvieux les plus courants,
- un niveau 2 de gestion à l'échelle du quartier pour les événements pluvieux exceptionnels (pluie de période de retour 50 ans),
- un niveau 3 de gestion à l'échelle du plateau pour les événements pluvieux très exceptionnels (au-delà des exigences réglementaires ou des prescriptions).

Le schéma ci-dessous synthétise ces règles de gestion :



Synoptique des principes de gestion des eaux pluviales

Le premier niveau de gestion « à la parcelle » qui intéresse l'ilot permettra :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales au plus près des lieux de formation des ruissellements, de façon à maintenir une alimentation de la nappe la plus diffuse possible. Cette disposition permettra de pérenniser sa vocation de « tampon » vis-à-vis des axes d'écoulement à l'aval (écrêtement des débits en période de hautes eaux, soutien d'étiage en période de basses eaux) et participera à la limitation des incidences du projet sur les zones humides,
- de limiter la formation des pointes de débit, de manière à se rapprocher le plus possible du comportement hydrologique des terrains dans leur occupation actuelle des sols. Cette disposition permettra donc d'optimiser le dimensionnement du réseau de collecte des eaux pluviales, par l'écrêtement des débits de pointe, de participer à la régulation et à l'épuration des eaux de ruissellement, ce qui permettra d'associer les propriétaires des parcelles à l'effort à réaliser pour protéger les axes d'écoulement situés à l'aval du plateau et de soulager quelque peu les ouvrages de rétention et de traitement à réaliser à l'échelle du quartier.

5.1.2 Gestion de l'eau sur la parcelle

Conformément au dossier loi sur l'eau, l'ensemble des eaux pluviales correspondant à des hauteurs de précipitations inférieures ou égales à 10mm seront infiltrées à la parcelle. Ces ouvrages sont à la charge du constructeur.

D'autre part, l'objectif à atteindre sur les parcelles privées est le stockage de la pluie 20 ans de durée 2 heures (37 mm) avec une limitation de rejet théorique de 0,7 l/s/ha.

Pour une question de fiabilité des dispositifs de régulation qui seront mis en œuvre, une valeur fixe limite de 3l/s sera applicable pour les parcelles dont la surface fera moins de 4,3 ha. L'écart de volume à stocker entre d'une part le volume calculé sur la base de la valeur stricte de 0,7 l/s/ha et d'autre part le volume calculé sur la base de la valeur limite de 3 l/s sera compensé sur les ouvrages de stockage à l'échelle du quartier. Le volume compensé sur l'espace public fera en contrepartie l'objet d'une participation financière du constructeur, actualisable, fixée à 416 €/m³ d'eau (valeur janvier 2013). Les modalités de calculs de cette participation sont détaillées dans le Cahier des Limites de prestations générales. Cette participation sera due par le constructeur à l'aménageur au moment du raccordement. Si le contexte le permet, l'aménageur se réserve le droit d'imposer au constructeur une mutualisation des dispositifs de rétention avec des parcelles voisines de manière à éviter un morcellement et une multiplication des ouvrages qui finirait par être impactant en termes de rejet à l'échelle du quartier. Une sortie d'eau pluviales régulée unique et commune dans le cadre de plusieurs parcelles voisines est donc susceptible d'être imposée.

Les volumes à stocker pour l'infiltration des petites pluies et pour l'écrêtement suscités seront justifiés par une note de calcul soumise à la validation de l'EPA Paris-Saclay dans le cadre de l'examen des permis de construire.

La conception des dispositifs de collecte et de stockage devra également intégrer l'hypothèse de la survenue d'épisodes pluvieux exceptionnels

(au-delà de l'occurrence de dimensionnement), que ce soit en terme de surverse de sécurité ou de trajets d'écoulement préférentiel dans le plan masse du lot pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les eaux pluviales propres (eaux issues des toitures) et souillées (eaux issues des voiries et parkings) feront l'objet d'une collecte séparée.

Les eaux souillées transiteront par un dispositif de traitement préférentiellement rustique (de type filtre à sable) ou à défaut par un ouvrage de traitement enterré de type déboureur/séparateur à hydrocarbures).

5.2 Rappel Faune, Flore et Zone Humide

L'Etablissement Public Paris Saclay s'est engagé à limiter au maximum l'impact de la réalisation de la ZAC du Quartier de l'Ecole Polytechnique sur la Faune et la Flore.

5.2.1 Faune/Flore/Habitat humide en présence

Lors des états initiaux, le lot ne présentait pas d'enjeu écologique particulier. Cependant, des enjeux sont apparus avec l'arrêt de l'agriculture et après la réalisation des fouilles archéologiques. D'importantes populations d'amphibiens se sont développées dans les tranchées et autres dépressions inondées laissées par les fouilles. Des mesures ont été prises pour déplacer ces amphibiens vers des milieux compensatoires favorables.

Certains oiseaux remarquables (Tartre pâtre, Petit gravelot), se sont installés dans cet intervalle de temps, profitant des friches qui se développaient entre les différentes phases de travaux. Les habitats n'étant plus présents actuellement, ces espèces ne le sont plus également. Des mesures spécifiques avaient déjà été prises pour tenir compte de ces espèces, qui étaient connues sur la ZAC avant le début des aménagements.



Figure 77. Friches et dépressions inondées observées sur le secteur après les fouilles archéologiques

Actuellement, ce lot ne présente donc plus d'enjeu écologique particulier.

5.2.2 Les mesures prévues pour la protection de la faune et de la flore

Ces mesures sont encadrées par l'arrêté préfectoral autorisant une dérogation à la protection des espèces en date du 19 décembre 2012.

Cet arrêté prévoit :

- Absence d'opération de défrichement du 1^{er} mars au 31 aout ;
- Démarrage des opérations de terrassement sur les zones sensibles pour la reproduction des espèces (en périphérie de zones boisées, autour des points d'eau et des zones humides), uniquement entre le 1^{er} octobre et le 31 mars ;
- Réalisation d'aménagements pour éviter toute propagation de pollution en cas de déversement accidentels ;
- Utilisation, pour les plantations, d'espèces végétales indigènes naturellement trouvées sur le plateau de Saclay ;
- Absence d'introduction d'espèces exotiques envahissantes sur le site.

Des mesures complémentaires visant à limiter ou à éviter l'impact sur la Faune, la Flore et les zones humides sont également prévues :

- Limiter l'imperméabilisation de la parcelle,
- Limiter la pollution lumineuse,
- Limiter les risques de collision des oiseaux avec des éléments vitrés,
- Lutter contre l'éventuel développement spontané d'espèces exotiques envahissantes.

Les mesures en faveur de la biodiversité (plantations d'essences variées, création de bassin naturel à pentes douces, aménagement de zone de quiétude...) sont encouragées.

6 Prescriptions techniques

6.1 Raccordement aux réseaux

6.1.1 Principes

Le raccordement du lot aux réseaux concessionnaires se fera par les rues adjacentes selon les prescriptions des gestionnaires de chacun des réseaux. Les limites de prestations sont définies dans le cahier des charges de cession de terrain.

A noter qu'à ce jour le boulevard sud (Bd Thomas Gobert) est déjà réalisé. Les travaux de viabilisation (voirie hors bordures et revêtement définitif et réseaux divers) sont en cours de réalisation pour la rue de la reine Bathilde à l'est, le cours Pierre Vasseur au nord et la rue René Hardy à l'ouest.

Le projet ne prévoit qu'un raccordement unique à chaque réseau pour l'ensemble du lot.

L'implantation des branchements est représentée sur les plans ci-dessous. Le calage précis des branchements devra faire l'objet d'une coordination avec l'aménageur lors de l'avancement du projet afin d'en valider la cohérence avec le projet d'espaces publics. (Position des arbres projetés notamment).

6.1.2 Réseaux secs

6.1.2.1 Télécoms

Raccordements

Les besoins du projet en fourreaux devront être connus afin qu'ils soient intégrés dans la conception des espaces publics.

Ces besoins doivent être développés sur les points suivants :

- nombre de fourreaux,
- taille de chacun,
- position précise du point de piquage en (X, Y, Z),
- taille de la chambre au droit du piquage.

Le raccordement au réseau de télécommunication sera réalisé depuis le réseau qui sera réalisé sur l'accotement de la rue de la Reine Bathilde. Le branchement sera réalisé par l'acquéreur sur la chambre la plus proche.

A noter que le raccordement de la parcelle pourrait également être réalisé depuis le réseau situé sur le boulevard sud.

Cette solution est néanmoins à éviter car elle nécessite la démolition et réflexion des aménagements existants (chaussée et accotement du boulevard), travaux qui seraient à réaliser par l'acquéreur.

Le calage précis du point de raccordement devra faire l'objet d'une coordination avec l'aménageur lors de l'avancement du projet afin d'en valider la cohérence avec le projet d'espaces publics.

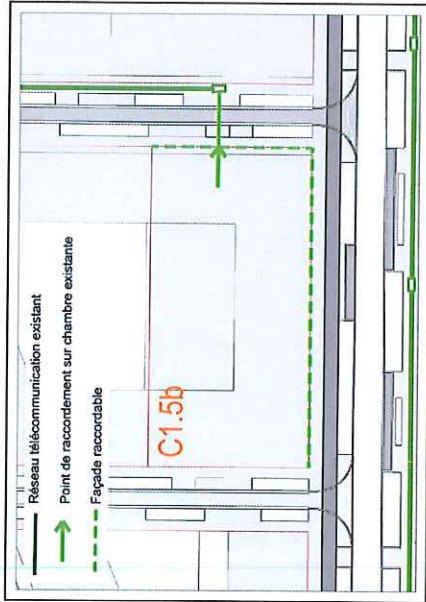


Figure 28. Raccordement au réseau Télécom

6.1.3 Alimentation électrique

Poste de distribution publique

Il n'est pas prévu de poste de distribution public dans la parcelle.

Les façades accessibles pour l'implantation d'éventuels poste de distribution privés sont les façades ouest et sud, accessible depuis la rue de la reine Bathilde et le boulevard.

Ils seront implantés conformément aux directives prescrites dans le rapport SEQUELEC « Réalisation de postes HTA/BT de distribution publique Fascicule n°4 Poste en immeuble ».

Raccordement

ENEDIS procédera au raccord en fonction des besoins qui seront signalés par les concepteurs du projet.

La conception des bâtiments devra respecter les exigences de la ZAC en matière d'appel de puissance pour une optimisation de la taille et du nombre des réseaux situés dans les emprises publiques. Ces objectifs du fonction de la programmation comme le montre le tableau suivant.

Hypothèses de puissance	code	Unité	Ratios de puissance		Total « objectif »
			Chaud/dlm	Autres usages	
Logements étudiants	Log1	VA/m2	24	32	56
Logements collectifs	Log2	VA/m2	21	50	71
Technique	tech	VA/m2	0	60	60
Equipement	equip	VA/m2	50	32	82
Commerce	Commerce	VA/m2	50	60	110
Tertiaire	tertiaire	VA/m2	30	32	62
Enseignement	enseignement	VA/m2	12	32	44
Recherche	recherche	VA/m2	30	60	90
IPVF	IPVF	VA/m2	50*	60	110
Parcings	parking	VA/m2	0	32	32

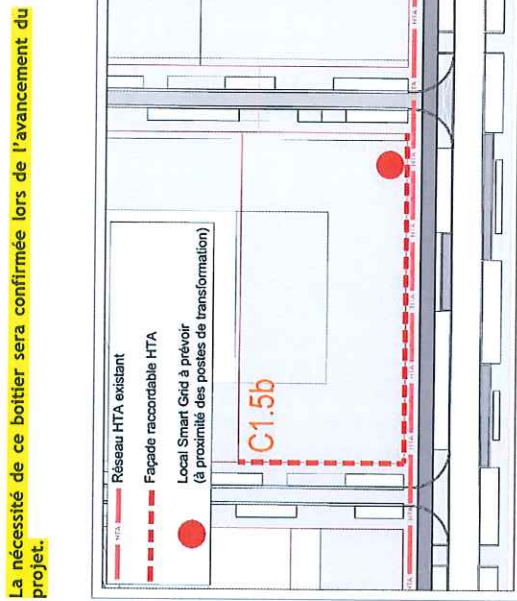


Figure 29. Raccordement au réseau d'alimentation électrique

6.1.4 Eclairage public/Signalisation

Lorsque nécessaire, le bâtiment devra intégrer une ou plusieurs armoires d'éclairage publique et/ou de signalisation dans sa façade, respectant les prescriptions d'accès et de raccordement nécessaires.

Des précisions seront fournies dans les étapes ultérieures si l'implantation d'un tel équipement devait être à prévoir par le bâtiment.

Le raccordement sera réalisé selon les directives ENEDIS : soit depuis un poste de distribution public situé à proximité, soit depuis des postes privés.

Local smart grid

La parcelle devra intégrer un local smart grid. Celui-ci sera implanté à proximité immédiate des postes de distribution aux préconisations d'ENEDIS.

Boitiers REMBT

A ce stade, le projet prévoit l'intégration, côté façade sud de l'ilot, le long du boulevard Thomas Gobert, un boîtier REMBT (cf. Figure ci-dessous). Le bâtiment devra intégrer ce boîtier dans sa façade.

Son intégration devra être faite selon les prescriptions ENEDIS (coffret de gamme S20 sur socle h93 de dimensions : 1000x350x197 mm => emplacement à prévoir : h1500x1350mm).

La nécessité de ce boîtier sera confirmée lors de l'avancement du projet.

6.1.5 Réseaux humides

6.1.5.1 Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales se fera sur la façade Ouest de la parcelle sur la rue André Hardy.

Le fil d'eau de raccordement projeté est de 156.10.

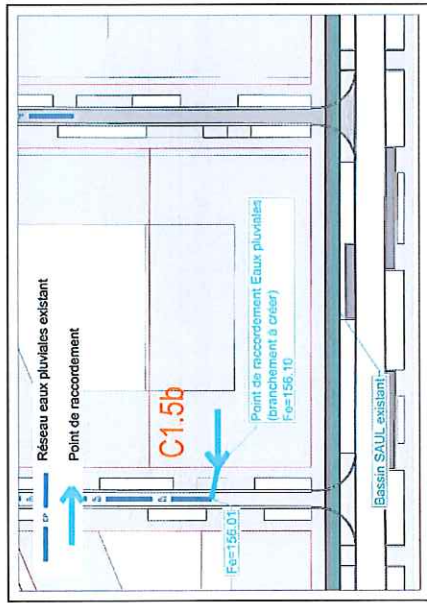


Figure 80. Raccordement au réseau EP

6.1.5.2 Eaux usées

Un branchement d'eaux usées a déjà été réalisé sur la façade sud, avec un raccordement sur le réseau situé sous le boulevard Thomas Gobert. Le fil d'eau de raccordement est de 155.49.

Si ce branchement n'était pas utilisé par l'acquéreur, la réalisation d'un nouveau raccordement est envisageable sur le réseau existant situé sur la façade ouest. Le fil d'eau de raccordement serait alors de 155.89.

Cette solution est néanmoins à éviter car elle nécessite la démolition et la réfection des aménagements existants (chaussée), travaux qui seraient à réaliser par l'acquéreur.

Les eaux usées seront relevées si nécessaire pour permettre le raccordement à ces branchements.

Les eaux usées auront fait l'objet d'un traitement préalable sur la parcelle, avant rejet dans le collecteur public (dégraissage, dégrillage) conformément aux prescriptions de la CAPS et du SIAVB.

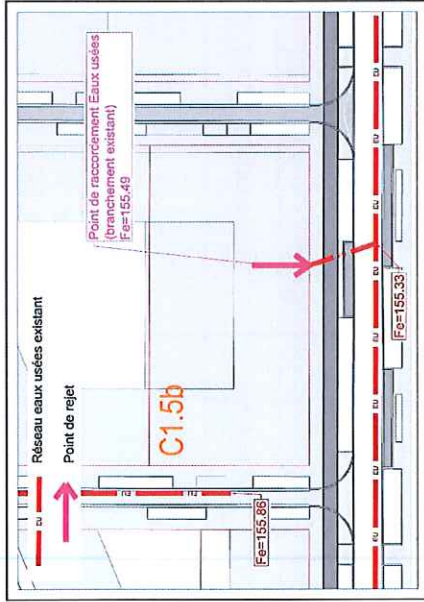


Figure 81. Raccordements EU de la parcelle

6.1.5.3 Eau potable

Une réservation pour un branchement en eau potable constitués de 4 fourreaux de diamètre 400 a été réalisée. Les fourreaux sont implantés sur la façade sud, et permettent un raccordement sur la canalisation située sous le boulevard Thomas Gobert.

Si ce branchement n'était pas utilisé par l'acquéreur, la réalisation d'un branchement est également envisageable sur le réseau existant situé sous la voirie de la rue André Hardy.

Dans ce cas, le calage précis du point de raccordement devra faire l'objet d'une coordination avec l'aménageur lors de l'avancement du projet afin d'en valider la cohérence avec le projet d'espaces publics (l'implantation des plantations notamment).

A noter que le réseau eau potable existant est situé sous la chaussée existante. La remise en état des aménagements existants sera à prévoir par l'acquéreur à l'issue du raccordement.

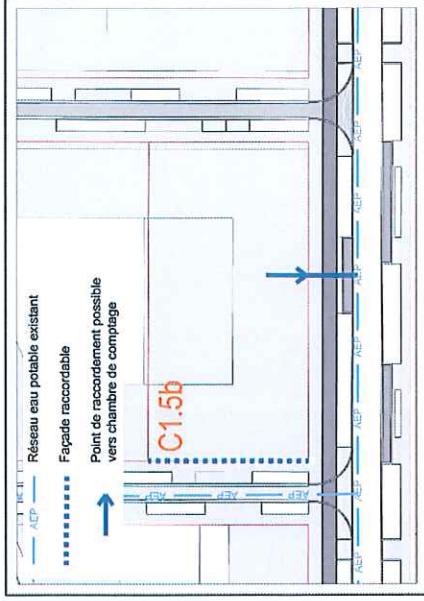


Figure 82. Raccordement AEP

Le réseau public sera dimensionné de manière à assurer à terme un débit maximum de 100m³/h pour la défense incendie privée.

Dans le cas où un réseau spécifique incendie serait déployé sur la parcelle, une alimentation spécifique sera prévue, équipée de son propre compteur.

Les raccordements seront dimensionnés pour garantir une vitesse maximum de 1,00 m /s en alimentation normale dans la conduite d'adduction.

Ce dimensionnement devra être validé par Veolia.

Chaque raccordement sera équipé d'une chambre de comptage et d'un clapet de non-retour contrôlable, classe A-type EA, conforme à la norme antipollution NF P43-007 ou NF P43-017 selon son diamètre. Ce dernier devra être installé sur chaque branchement, à l'aval immédiat du compteur.

Ces compteurs fournis en location et posés par Veolia devront être mis en place de manière à permettre, en tout temps, un relevé aisé des consommations ainsi qu'une vérification et un entretien faciles :

- soit dans un coffret en façade,
- soit dans un regard en limite de voirie, à l'intérieur de la propriété,
- soit dans un regard compact antigel,
- soit dans un bâtiment à desservir et à moins de 5 m de la limite de propriété.

6.1.5.4 Chauffage urbain

L'EPAPS est maître d'ouvrage d'un réseau de chauffage urbain sur la ZAC.

Le raccordement se fera sur le branchement à réaliser le long de la façade est de la parcelle. Au droit de ce raccordement, le lot doit prévoir au sous-sol en limite d'espace public, un local pour accueillir une sous-station.

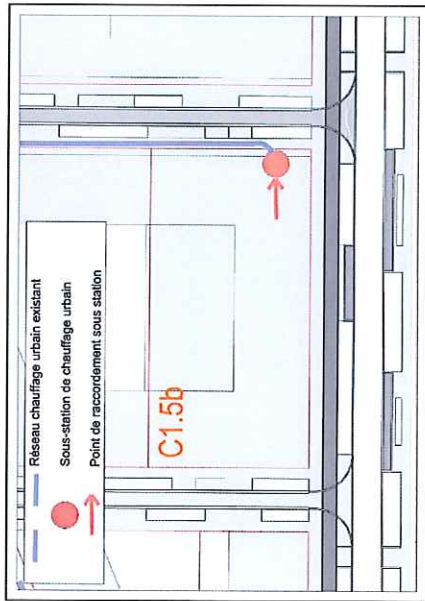


Figure 83. Raccordement chauffage urbain

Toutes les dispositions constructives relatives au raccordement au réseau de chaleur sont précisées dans l'annexe 6 du Cahier des charges Aménageur-constructeur.

6.1.5.5 GAZ

La façade éventuellement raccordable au réseau Gaz est la façade sud.

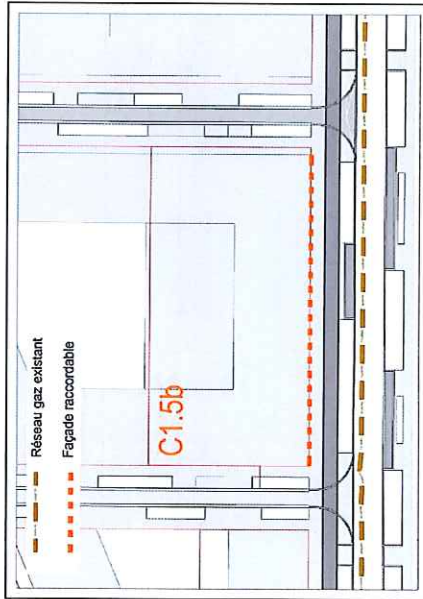


Figure 84. Réseau gaz au droit de la parcelle

Le calage précis du point de raccordement devra faire l'objet d'une coordination avec l'aménageur lors de l'avancement du projet afin d'en valider la cohérence avec le projet d'espaces publics (l'implantation des plantations notamment).

A noter que le réseau existant est situé sous la chaussée existante. La remise en état des aménagements existants sera à prévoir par l'acquéreur à l'issu du raccordement.

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères environnementales et techniques - prescriptions particulières

6.2 Nivellement

6.2.1 Principes généraux

Afin d'éviter la stagnation de l'eau et la création de flaques sur les espaces publics, des pentes longitudinales et transversales sont réalisées sur les axes. De ces éléments de nivellement découlent les côtes de nivellement pour chaque parcelle.

Le projet d'aménagement du bâtiment (infrastructure et superstructure) et des espaces extérieurs devra s'adapter au nivellement des espaces publics défini sur le plan ci-dessous.

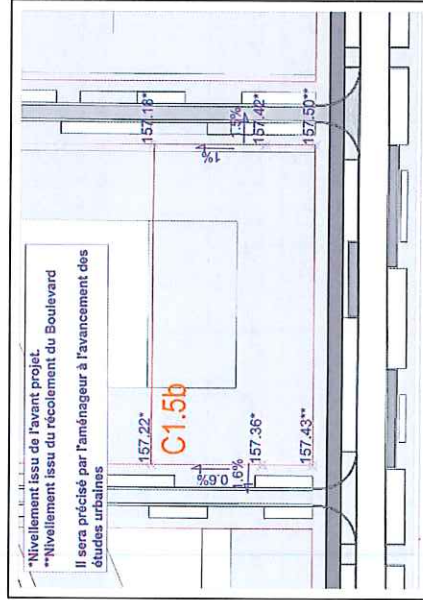
L'acquéreur devra considérer une pente constante entre chaque côte indiquée sur le plan, et ne devra pas prévoir de point haut/point abs ou rupture de pente intermédiaire.

6.2.2 Parcelle

Les côtes en limite d'emprise sur les est et ouest de l'îlot ont été déterminées sur la base des études d'avant projet de la bande centrale. Elles devront faire l'objet d'une confirmation dans les phases ultérieures des études.

Les côtes sur la façade sud de l'îlot C1.5 ont été déterminées sur la base des plans de récolements des travaux d'aménagement du boulevard Thomas Gobert (boulevard sud), déjà réalisé à ce stade.

Le nivellement de la façade commune aux lots C1.5a et C1.5b devra faire l'objet d'une coordination étroite entre les preneurs.



Page 31 sur 32

Figure 85. Nivellement au droit de la parcelle

6.3 Contraintes liées au radar de l'aviation civile

Un radar est aujourd'hui implanté sur le site de la ZAC et a été mis en service.

L'ensemble des servitudes applicable est donné sur le tableau ci-dessous :

	Ancien radar (servitudes encore applicables)	Nouveau radar (servitudes applicables)
Hauteur maximale des bâtiments	174m NGF (PSR)	Entre 0 et 500m depuis le fût : 196m NGF Au-delà de 500m depuis le fût : 206m NGF
Hauteur maximale de grue	182 NGF	Entre 0 et 500m depuis le fût : 196m NGF Entre 500m et 1500m depuis le fût : 206m NGF
Dérégation PSR		Entre 1500m et 5000m NGF : 210m NGF

Figure 86. Nouvelles servitudes liées à la mise en service du nouveau radar

La distance entre le radar et la parcelle est comprise dans le champ 500-1500 m.

6.4 Gestion des déchets

La gestion des déchets varie en fonction des programmes des parcelles. Pour ce programme, la gestion des déchets sera gérée par le lot de façon autonome.

6.5 La sécurité - Les protections à mettre en place

En fonction de la typologie des bâtiments et de leur classification, il pourra être envisagé de défendre certaines façades depuis les voiries publiques qui seront dimensionnées à cet effet. (Voie engin ou voie pompier).

Pour la parcelle C1.5b, la défense incendie s'effectuera par les rues nord, sur, est et ouest de la parcelle.

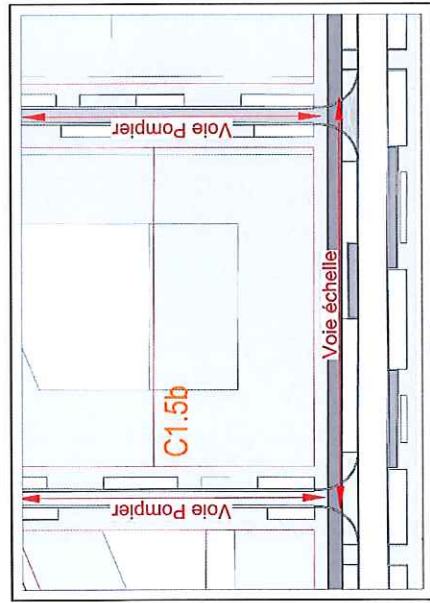


Figure 87. Voies échelles autour de la parcelle

6.6 Implantation des hydrants

La défense extérieure contre l'incendie d'un bâtiment à risque courant est assurée par un premier PEI situé à 150 mètres au plus du risque à défendre. Si le bâtiment est équipé d'une colonne sèche, le PEI est situé à 60 mètres au plus du raccord d'alimentation de la colonne sèche.

La distance est calculée entre le BI/PI et :

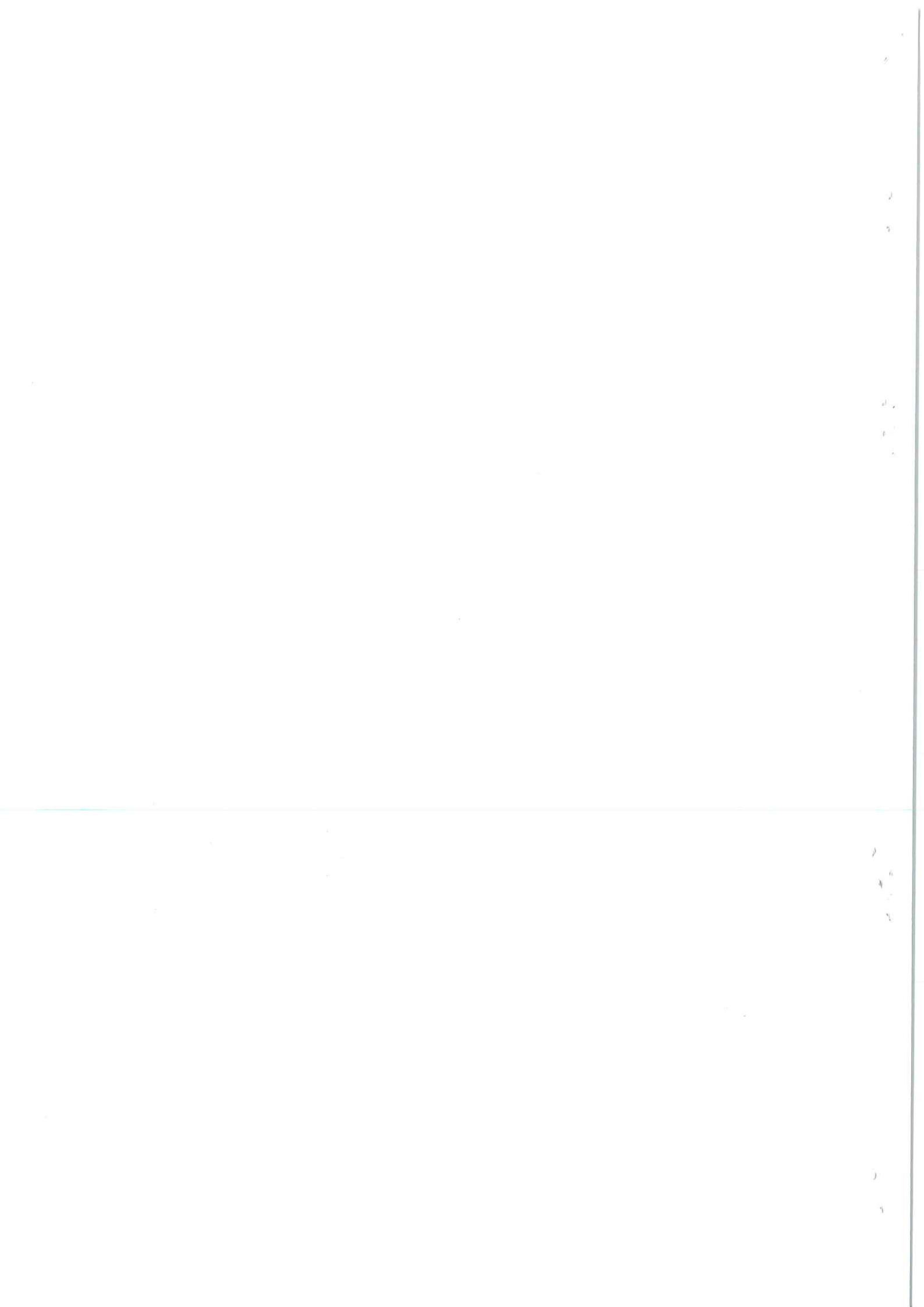
- l'entrée principale du bâtiment d'habitation (adresse postale de l'immeuble) ;
- l'accès piéton principal du parc de stationnement couvert le plus proche de la voie publique ;
- l'accès principal de l'ERP et de l'immeuble de bureaux (à l'adresse postale) ;
- l'accès principal de l'ERT ;
- le raccord d'alimentation de la colonne sèche si le bâtiment en est pourvu (avec concordance ou non de l'adresse postale).

La défense extérieure contre l'incendie d'un bâtiment à risque particulier est assurée par un premier PEI sur réseau d'eau sous pression uniquement situé à 100 mètres de l'entrée principale du bâtiment ou de la partie du bâtiment ayant servi au calcul de dimensionnement de la DECI. Pour un ERT comprenant plusieurs cellules, chaque entrée principale de cellule doit être distante de 100 mètres maximum d'un PEI. Par ailleurs, si le bâtiment est équipé d'une colonne sèche ou d'une colonne en charge, la bouche ou le poteau d'incendie est situé(e) à 60 mètres au plus du raccord d'alimentation de la colonne sèche ou du raccord de réalimentation de la colonne en charge.

- Distance maximale entre 2 hydrants : 200 m
- Besoins incendie pour la défense de la parcelle : 3 bornes incendie en simultanée pour un débit total de 180m³/h, sans limite de temps.
- Surface maximum non recouverte équivalente : 1500m².
- Prise en compte par le réseau public d'adduction d'un éventuel besoin en RIA.
- Non prise en compte par le réseau public d'adduction des besoins spécifiques à la parcelle (sprinklage, ...)

les prises d'alimentation des colonnes sèches devront être à moins de 60 m d'un poteau incendie et devront respecter l'implantation de ces derniers sur la ZAC telle que présentée ci-contre.

Deux bornes incendie sont existantes aux abords de la parcelle. Seul la façade ouest est située à moins de 60m d'un hydrant Si le projet est équipé d'une colonne sèche, celle-ci devra donc impérativement être située sur les façades sud et est.



Cahier des charges de cession de terrain

Zone d'aménagement concerté
du quartier de l'École polytechnique

Novembre 2018

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE

23 JUN. 2019

ARRIVEE

~~Vu pour être annexé
A mon arrêté n°
Du~~

Vu pour être annexé
A mon arrêté n° 2019/SP2/BCIIT
Du 20/09/2019

Le Sous-Préfet

Abdel-Kader GUERZA

Sommaire

Liste des annexes	4
Définitions	5

Préambule 6

1. Présentation générale de la ZAC	6
2. Nature juridique du présent cahier des charges	7
3. Domaine de validité du cahier des charges	8
3.1. Délimitation géographique	8
3.2. Modifications du cahier des charges	8

Titre 1 – Conditions de cession et prescriptions imposées aux constructeurs 9

ARTICLE 1 – Objet de cession	10
ARTICLE 2 – Délais d'exécution	10
ARTICLE 3 – Prolongation éventuelle des délais	11
ARTICLE 4 – Pénalités et résolution en cas d'inobservation des délais et d'inexécution des charges..	12
ARTICLE 4.1 – Pénalités dues en cas de manquement aux règles du CCCT et de ses annexes..	12
ARTICLE 4.2 – Résolution de la vente	12
ARTICLE 4.3 – Conditions de la résolution	12
ARTICLE 4.4 – Résiliation du bail	13
ARTICLE 4.5 – Frais de résolution ou de résiliation	13
ARTICLE 5 – Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	13
ARTICLE 6 – Obligation de maintien de l'affectation prévue après la réalisation des travaux	13
ARTICLE 7 – Nullité	14
ARTICLE 8 – Insertion par l'activité économique	14
ARTICLE 8.1 – Les publics visés	14
ARTICLE 8.2 – Le dispositif d'accompagnement pour la mise en œuvre des clauses d'insertion ..	15
ARTICLE 8.3 – Le contrôle de l'action d'insertion	15
ARTICLE 8.4 – Pénalités et non-respect des obligations d'insertion	15

Titre 2 – Droits et obligations des parties 16

ARTICLE 9 – Obligations de l'Aménageur	17
ARTICLE 10 – Voies, places et espaces libres publics ou collectifs	18
ARTICLE 10.1 – Utilisation	18

ARTICLE 10.2 – Entretien.....	18
ARTICLE 11 – Urbanisme et environnement.....	18
ARTICLE 11.1 – PLU – Dossier de ZAC	18
ARTICLE 11.2 – Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.....	18
ARTICLE 12 – Clôture et bornage	24
ARTICLE 13 – Desserte des terrains cédés ou loués	24
ARTICLE 14 – Sanctions à l'égard de l'Aménageur.....	24
ARTICLE 15 – Branchements et canalisations.....	24
ARTICLE 16 – Obligation de raccordement au réseau de chaleur et de froid	25
ARTICLE 17 – Établissement des projets du Constructeur, coordination des travaux.....	25
ARTICLE 17.1 – Établissement des projets du Constructeur.....	25
ARTICLE 17.2 – Coordination des travaux.....	25
ARTICLE 17.3 – Exécution des travaux par les entrepreneurs du Constructeur, organisation des chantiers, coordination des travaux, réception des constructions, dépôt de garantie.....	25
ARTICLE 18 – Coordonnateur SPS.....	26
ARTICLE 19 – Terrains objets de la cession.....	26
ARTICLE 19.1 – Nature du sol.....	26
ARTICLE 19.2 – Plantations	26
ARTICLE 19.3 – Division de terrain	26
ARTICLE 19.4 – Intervention du géomètre de l'Aménageur et concordance du projet.....	26
ARTICLE 20 – Locaux commerciaux, convention particulière et affectation des locaux.....	27
ARTICLE 21 – Servitudes	27

Titre 3 – Conditions de gestion des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs, et dispositions diverses28

ARTICLE 22 – Gestion, entretien des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs	29
ARTICLE 23 – Litiges entre Constructeurs.....	29
ARTICLE 24 – Création d'associations syndicales libres.....	29
ARTICLE 25 – Assurance	30
ARTICLE 26 – Banque de données informatiques.....	30
ARTICLE 27 – Droit à l'image et communication	30
ARTICLE 28 – Modifications du cahier des charges	30
ARTICLE 29 – Opposabilité du cahier des charges	31
ARTICLE 30 – Litiges.....	31

Liste des annexes

- **Annexe n°1 – Programme de construction et précisions au CCCT**
 - Annexe n°1.1 – Fiche de lot
 - Annexe n°1.2 – Plan de cession du lot
- **Annexe n°2 – Cahier de limite des prestations générales**
- **Annexe n°3 – Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et techniques**
 - Annexe n°3.1 – Arrêté « Espèces protégées »
 - Annexe n°3.2 – Arrêté « Loi sur l'eau »
- **Annexe n°4 – Règlement de chantier**
 - Annexe n°4.1 – Exemple de Codic
- **Annexe n°5 – Prescriptions issues de la stratégie éco-territoire de Paris-Saclay**
- **Annexe n°6 – Réseau de chaleur et de froid de Paris Saclay**
- **Annexe n°7 – Concertation communication et obligations du Constructeur**
 - Annexe n°7.1 – Charte graphique de chantier de Paris-Saclay
 - Annexe n°7.2 – Charte de participation du public
 - Annexe n°7.3 – Textes relatifs à l'organisation des cérémonies

Définitions

Afin d'éviter toute ambiguïté, il est précisé que sont appelés dans le présent document et ses annexes :

- **Constructeur** : tout maître d'ouvrage, privé ou public, qui construit un ou plusieurs programmes de construction de quelque nature que ce soit sur tout ou partie d'un lot de la ZAC.
- **Aménageur** : l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay
- **Terrain** : lot ou partie d'un lot correspondant à un programme de construction placé sous la maîtrise d'ouvrage d'un Constructeur. En cas de division en volume, le Terrain correspond à un volume et les expressions « sur le Terrain » ou « dans l'emprise du Terrain » se réfèrent à l'intérieur de ce volume.
- **Permis de construire** : permis de construire initial et permis de construire modificatifs obtenus par le Constructeur.
- **Acte de cession** : pour la clarté du texte, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Il est précisé pour la bonne compréhension du présent cahier des charges que :

- l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay est désigné par son sigle « EPA Paris-Saclay » ou « Aménageur » ou « EPAPS » ;
- le constructeur sera désigné par le terme « Constructeur ».

Préambule

Le CCCT et ses annexes sont susceptibles d'ajustements par l'Aménageur.

1. Présentation générale de la ZAC

La ZAC du quartier de l'École polytechnique s'étend sur une surface de 232 hectares sur les communes de Palaiseau et de Saclay. Elle constitue l'un des principaux sites de développement du sud du plateau de Saclay et l'une des deux grandes opérations d'aménagement du campus urbain Paris-Saclay avec la ZAC du Moulon. La ZAC du quartier de l'École polytechnique est bordée au nord par le boisement de la Croix de Villebois, à l'est par la Forêt domaniale de Palaiseau, au sud par les coteaux boisés et à l'ouest par le Domaine de Corbeville.

Une partie de sa superficie est d'ores-et-déjà urbanisée et compte plusieurs établissements d'enseignement supérieur (l'École polytechnique, l'ENSTA, l'IOGS) des centres de recherche (Nano Innov, Digitéo) et des activités économiques (Danone, Thales, Horiba).

Malgré la présence de ces institutions dynamiques et de très haut niveau, le site est aujourd'hui peu aménagé, mal desservi et dépourvu d'urbanité, chacun des établissements constituant de grands isolats sans relation entre eux.

L'arrivée, dans le cadre du Plan campus et dans la perspective de l'Université Paris-Saclay, de l'ENSAE, de l'Institut Mines-Télécom, d'AgroParisTech/Inra, ainsi que le développement des transports en commun (arrivée d'une gare du métro Grand Paris Express d'ici 2024, prolongement du transport en commun en site propre depuis Massy dès 2015) offrent une opportunité unique d'améliorer significativement le cadre de vie et de constituer un campus ouvert et animé.

Il s'agit de **développer des synergies** entre les différents établissements (bâtiment d'enseignement mutualisé, mutualisation des équipements sportifs regroupés pour partie à l'ouest du quartier de l'École polytechnique, ou intégrés aux quartiers, de la restauration, d'espaces de loisirs, etc.) ; **d'ouvrir le site à la mixité** par l'accueil de nouveaux habitants (familles, étudiants, etc.), de services, commerces et équipements ; **de créer de véritables lieux de vie**.

Pour répondre à ces enjeux, l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay et les collectivités locales concernées mettent en œuvre une stratégie d'aménagement ambitieuse autour d'objectifs d'intensité urbaine, de qualité environnementale, de compacité et de mixité des différents programmes.

Les orientations pour le projet urbain du quartier de l'École polytechnique sont les suivantes :

- **créer un quartier ouvert, composante du campus urbain** en créant un quartier ouvert à tous, en lien d'une part avec le reste du Sud du plateau et avec les quartiers existants ;
- **intégrer les nouveaux programmes à l'existant dans un ensemble urbain** en intégrant dans le projet les bâtiments existants ;
- **permettre l'accueil des établissements d'enseignement supérieur et de recherche et de l'ensemble des activités économiques liées** dans de bonnes conditions afin d'augmenter les synergies notamment entre recherche publique et recherche privée ;
- **améliorer la desserte en transports en commun du site et remailler l'ensemble du quartier au niveau des circulations routières et douces** grâce au prolongement du site propre jusqu'au Christ de Saclay d'ici 2015 et l'implantation d'une gare de métro du Grand Paris ;

- **créer un cadre de vie animé grâce à une compacité des aménagements, à une mixité de programmes et au développement de lieux d'intensité urbaine**, permettant des proximités d'usages et l'ouverture des équipements à tous ;
- **restructurer, développer les espaces publics et mettre en place une trame paysagère** requalifiant le quartier, afin de favoriser la pratique des mobilités douces et de créer des lieux de rencontre ;
- **gérer le phasage du projet** : des processus de préfiguration paysagère doivent permettre de transformer rapidement le site, d'éviter les friches et de gérer la phase de travaux d'un projet d'aménagement de grande ampleur ;
- **réaliser une opération exemplaire en termes de développement durable** en gérant de manière collective et innovante les enjeux liés à l'énergie et à la gestion de l'eau. Pour répondre à ces enjeux, l'EPA PARIS-SACLAY et la CAPS ont choisi d'orienter le projet Sud plateau autour du concept d'Eco-territoire, où la notion de territoire s'étend au-delà de l'échelle de l'éco-quartier, et même du campus urbain.

Le programme prévisionnel pour la ZAC du quartier de l'École polytechnique est le suivant :

- Enseignement supérieur et recherche : 196 000 m² SDP
- Développement économique : 360 000 m² SDP
- 2500 logements familiaux : 200 000 m² SDP
- 2600 logements étudiants : 78 000 m² SDP
- Équipements, commerces et services : 36 000 m² SDP
- **Total : 870 000 m² SDP**

2. Nature juridique du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession par l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay (, de lots destinés à la réalisation d'un programme de constructions.

Il sera annexé à l'acte de vente signé par l'Aménageur et le Constructeur.

Il sera obligatoirement annexé par le Constructeur, à tous actes translatifs de propriété, tous actes constitutifs de droits réels, tous actes de location ou translatifs de jouissance consentis par le ou les ayants droits, et ses dispositions seront opposables à tous propriétaires et titulaires successifs jusqu'à la suppression de la ZAC.

Conformément aux dispositions de l'Article L.311-6 du *Code de l'urbanisme*, le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains sera approuvé par le Préfet lors de chaque vente ou transfert et assure la continuité des objectifs d'urbanisme lors de la cession, de la location ou de la concession d'usage d'un terrain.

Une fiche particulière de lot sera dressée lors de chaque cession ou location et devra notamment mentionner le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée (**Annexe n°1 – Fiche particulière de lot**).

Par ailleurs, la fiche particulière de lot (**Annexe n°1**), le cahier de limite des prestations générales (**Annexe n°2**), le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et techniques (**Annexe n°3**), le règlement de chantier (**Annexe n°4**), l'annexe sur les prescriptions issues de la stratégie éco-territoire (**Annexe n°5**), l'annexe réseau de chaleur et de froid Paris-Saclay (**Annexe n°6**), les obligations en matières de communication et concertation (**Annexe n°7**) et référencés dans le présent

cahier des charges de cession de terrain sont, de ce fait, régis par les mêmes règles que le cahier des charges de cession de terrain proprement dit.

Il est ici précisé que l'ensemble des annexes du CCCT forme avec celui-ci un tout indissociable.

En cas contradiction entre la promesse de vente ou la vente et le CCCT, les stipulations contractuelles figurant dans la promesse de vente à laquelle se substituera l'acte, prévalent. En cas de contradiction entre le CCCT et l'une de ses annexes, le CCCT prévaut, à l'exception des Annexes 1 et 1.1 qui prévalent sur le CCCT.

Le cahier des charges se divise en trois titres dont la teneur est décrite ci-après :

- **le TITRE 1** définit notamment, les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties, ainsi que le programme des constructions à réaliser sur le terrain cédé ;
- **le TITRE 2** traite des droits et obligations de l'Aménageur, de ses Constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de réalisation du projet ;
- **le TITRE 3** aborde les conditions de gestion des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs et les dispositions diverses.

3. Domaine de validité du cahier des charges

3.1. Délimitation géographique

Le présent cahier des charges concerne la Zone d'aménagement concerté du quartier de l'École polytechnique située sur les communes de Palaiseau et de Saclay.

Les dispositions du présent cahier des charges s'appliquent aux aménagements et constructions de toutes natures à réaliser à l'intérieur du périmètre de cette opération par les Constructeurs et l'Aménageur.

3.2. Modifications du cahier des charges

Pendant la durée de la ZAC, l'Établissement public de Paris Saclay (EPA Paris-Saclay), sous réserve de l'accord du Préfet, pourra modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges, étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession des droits de construire aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des Constructeurs des droits de construire relatifs à ces bâtiments.

Les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC conformément aux dispositions de l'Article L.311-6 du *Code de l'urbanisme*.

Titre 1 – Conditions de cession et prescriptions imposées aux constructeurs

ARTICLE 1 – Objet de cession

La présente cession ou location est consentie en vue de la construction d'un programme qui sera défini dans la fiche particulière de lot joint au présent cahier des charges (Annexe n°1).

Le programme des constructions devra être réalisé conformément au Plan local d'urbanisme et à l'ensemble des annexes du CCCT.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible ainsi que leur destination et/ou affectation dont la construction est autorisée sur le terrain ou le volume cédé ou loué est spécifiée dans la fiche particulière de lot.

ARTICLE 2 – Délais d'exécution

Sauf dérogation expresse prévue dans la fiche particulière de lot et/ou dans la promesse de vente, chaque projet immobilier devra respecter les obligations suivantes :

1. Faire l'objet d'une consultation architecturale aboutissant à une mission de maîtrise d'œuvre complète dans les conditions définies dans la fiche particulière de lot.
2. Désigner le cas échéant le ou les maîtres d'œuvre assurant la conception des bâtiments et le suivi de leur réalisation selon la procédure décrite dans l'**Annexe n°1**. Si le maître d'œuvre est désigné avant la signature de la promesse de vente, celui-ci est mentionné dans la fiche particulière de lot qui précisera également le document de conception de référence (esquisse, avant-projet sommaire, avant-projet détaillé, ou autres) et les observations de l'Aménageur.
3. Dès la désignation du ou des maîtres d'œuvre (mission complète), commencer les études de la totalité des bâtiments et aménagements et le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'Aménageur, un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.
4. Déposer sa demande de permis de construire dans le délai prévu dans la promesse de vente ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée dans les délais fixés dans l'Annexe 1 – programme de construction et précisions au CCCT.
5. Communiquer à l'Aménageur le projet de permis de construire avant le dépôt de sa demande, dans les conditions suivantes :
 - Le Constructeur s'engage préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire, à soumettre à l'Aménageur un projet complet de dossier de demande d'autorisation de construire conforme aux pièces demandées à l'ARTICLE 11 ci-après.
 - A cet effet, un point d'étape sera effectué entre l'Aménageur et le Constructeur au moins 1 mois avant la présentation du projet complet de dossier de demande d'autorisation de construire par le Constructeur à l'Aménageur.
 - A cette occasion, le Constructeur s'engage à fournir à l'Aménageur les documents demandés à l'ARTICLE 11 afin que ce dernier puisse vérifier le respect des prescriptions par le programme de construction dans le cadre de la demande de permis de construire.
 - A compter de la transmission à l'Aménageur du projet complet de dossier de demande de permis de construire, ce dernier disposera alors d'un délai maximum d'un mois pour rendre son avis sur le dossier.
 - À l'issue de ce délai d'un mois, l'Aménageur rendra un avis favorable ou défavorable au Constructeur, étant ici précisé :
 - Qu'en l'absence de réponse de l'Aménageur, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.

- Qu'en cas d'avis défavorable de l'Aménageur au Constructeur, il s'engage à communiquer à ce dernier, dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la réception de cet avis défavorable, un nouveau projet de dossier complet de demande d'autorisation de construire et/ou de construire pour avis ; étant ici précisé que l'Aménageur disposera alors d'un nouveau délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrés, pour rendre un second avis.
 - À l'issue de ce second délai de quinze (15) Jours Ouvrés l'Aménageur rendra un avis favorable ou défavorable au Constructeur, étant ici précisé :
 - Qu'en l'absence de réponse de l'Aménageur, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.
 - Qu'en cas de nouvel avis défavorable, les Parties conviennent de se rencontrer, dans le délai maximal d'un mois à compter de la notification de ce second avis défavorable, afin d'examiner ensemble les éléments à amender, à modifier ou à compléter, afin de parvenir à un dossier de demande d'autorisation qui puisse recevoir l'agrément du Vendeur.
 - Les demandes de permis modificatifs devront être élaborées dans les conditions définies ci-dessus.
6. A chaque étape de validation des études du projet (APS, APD, PRO), le constructeur s'engage à fournir à l'aménageur les pièces visées à l'ARTICLE 11 ci-après pour avis.
 7. Entreprendre les travaux de construction au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte de cession
 8. Avoir réalisé les constructions dans le délai fixé par la promesse de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'Aménageur d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) établie par le bénéficiaire du permis de construire et transmise par le Constructeur.

ARTICLE 3 – Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges de cession seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le Constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 4 – Pénalités et résolution en cas d'inobservation des délais et d'inexécution des charges

ARTICLE 4.1 – Pénalités dues en cas de manquement aux règles du CCCT et de ses annexes

Sauf pénalité expressément prévue par les annexes au CCCT, chaque manquement aux règles du CCCT et de ses annexes sera sanctionné par une pénalité égale à la somme de 1/10.000^e du prix de vente défini à l'acte de cession du lot, hors taxe par jour calendaire de retard dans la satisfaction des obligations (hors délai de mise en demeure).

L'Aménageur adressera un courrier par lettre recommandée avec accusé réception dans lequel il mettra en demeure l'Acquéreur de satisfaire à ses obligations dans un délai de deux (2) mois francs, en ce qui concerne les manquements au cahier des charges de cession de terrain.

Le montant global de ces pénalités ne pourra excéder 10/100 (10%) du prix hors taxes du prix de vente.

ARTICLE 4.2 – Résolution de la vente

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du Constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente, de transfert ou de location et leurs annexes, l'Aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

L'Aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations :

- dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du démarrage du chantier ;
- dans un délai de 3 mois en ce qui concerne l'achèvement du chantier.

Si, passé ce délai, le Constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur pourra résoudre la Vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/10.000^e du prix de Vente hors taxes par jour de retard. Le montant global de cette pénalité ne pourra excéder 10/100 (10%) du prix hors taxes.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, l'Aménageur pourra prononcer la résolution de la Vente dans les conditions prévues ci-après.

L'Aménageur notifiera, par exploit d'huissier, sa décision.

ARTICLE 4.3 – Conditions de la résolution

Le Constructeur aura droit en contrepartie de la résolution, à une indemnité de résolution calculée comme suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% du prix de cession au titre de dommages et intérêts forfaitaires. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de la résolution.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée. A défaut d'accord amiable, la plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, par un expert désigné d'un commun accord. En cas de désaccord sur le choix de l'expert, celui-ci pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur requête de la partie la plus diligente.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'Aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

ARTICLE 4.4 – Résiliation du bail

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

ARTICLE 4.5 – Frais de résolution ou de résiliation

En cas de résolution de la vente ou de résiliation de l'acte de location, tous les frais seront à la charge du Constructeur.

S'il y a lieu de faire constater en référé l'application des présentes, l'affaire sera portée devant le référé du Tribunal de grande instance d'Évry.

ARTICLE 5 – Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le Constructeur qu'après réalisation des constructions ou aménagements correspondant au programme visé à l'article 1^{er} ci-dessus.

Toutefois, le Constructeur pourra procéder à la cession globale ou partielle des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des terrains est non encore utilisée, à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Toute cession, dans ce cadre, fera l'objet d'un avenant au présent cahier des charges sur la demande du Constructeur à l'Aménageur au moins trois mois à l'avance de ses intentions.

L'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, soit exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soit demander à ce que les terrains soient cédés à un constructeur désigné ou agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%. En cas de vente à un constructeur désigné ou agréé par l'Aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'Aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'Aménageur.

Le Constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du Constructeur lui-même.

En dehors de l'hypothèse prévue ci-dessus, aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire, ni dans le cas de toutes opérations immobilières au sein d'un même groupe de sociétés créées ou à créer.

ARTICLE 6 – Obligation de maintien de l'affectation prévue après la réalisation des travaux

Après achèvement des travaux, le Constructeur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des ouvrages sans en avoir avisé l'Aménageur au moins deux mois à l'avance, et ceci pendant toute la durée de la ZAC.

L'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai de deux mois, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un constructeur s'engageant à maintenir l'affectation pour l'ensemble de l'immeuble vendu, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. Chaque partie désigne un expert, sauf, en cas de carence de l'une des parties, à ce que l'expert soit désigné en référé par le Président du Tribunal compétent saisi par l'autre partie. En cas de désaccord entre les experts, un tiers expert sera désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal compétent, dans les conditions précisées ci-dessus.

ARTICLE 7 – Nullité

Dans le cas où le Préfet aurait prononcé un arrêté d'utilité publique sur les terrains objet de la cession, les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par le Constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le **Titre 1** du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.411-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'Aménageur ou à défaut par le Préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 8 – Insertion par l'activité économique

Dans un souci de promotion de l'emploi et de lutte contre l'exclusion, l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay souhaite que le Constructeur propose une action d'insertion qui permette l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

Le Constructeur devra faire réaliser 5% d'heures d'insertion, calculées selon le montant hors-tax des marchés ou contrats passés pour l'exécution de l'opération (marchés de travaux).

Le taux d'effort d'insertion sera traduit par le Constructeur en nombre d'heures d'insertion à réaliser dans les marchés ou contrats qui seront signés pour mettre en application les dispositions du présent article.

Au-delà de l'exigence de réalisation d'heures d'insertion, l'EPA Paris-Saclay souhaite que l'exécution de la clause d'insertion apporte une réelle plus-value que ce soit aux entreprises ou au(x) bénéficiaire(s) de la clause.

ARTICLE 8.1 – Les publics visés

Les entreprises retenues dans le cadre des marchés et contrats permettant la réalisation de l'opération devront impérativement faire appel à une/des personne(s) relevant des catégories suivantes pour la réalisation de la clause d'insertion :

- les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au Pôle Emploi) ;
- les allocataires du R.S.A. (en recherche d'emploi) ou leurs ayants droits ;
- les publics reconnus travailleurs handicapés, au sens de l'Article L 5212-13 du Code du travail, fixant la liste des bénéficiaires de l'obligation d'emploi ;
- les bénéficiaires de l'allocation spécifique de solidarité (ASS), de l'allocation d'insertion (AI), de l'allocation parent isolé (API), de l'allocation adulte handicapé (AAH), de l'allocation d'invalidité ;
- les jeunes ayant un faible niveau de qualification ;
- les personnes prises en charge dans le dispositif IAE (insertion par l'activité économique), c'est-à-dire les personnes mises à disposition par une association intermédiaire (AI) ou par une entreprise

de travail temporaire d'insertion (ETTI), ainsi que des salariés d'une entreprise d'insertion (EI), d'un atelier et chantier d'insertion (ACI), ou encore des régies de quartier agréées ;

En outre, d'autres personnes rencontrant des difficultés particulières peuvent, sur avis motivé de l'opérateur « clause d'insertion » être considérées comme relevant des publics les plus éloignés de l'emploi.

ARTICLE 8.2 – Le dispositif d'accompagnement pour la mise en œuvre des clauses d'insertion

Afin de garantir la mise en œuvre des clauses d'insertion, le Constructeur sollicitera le dispositif d'accompagnement mis en place par l'EPA Paris-Saclay :

Atout PLIE Nord-Ouest 91

Plateforme d'animation des clauses d'insertion

Téléphone : 01.69.29.97.98

La plateforme d'animation des clauses d'insertion vous propose :

- une assistance juridique pour la rédaction de la clause d'insertion ;
- l'accompagnement et le suivi de la réalisation des heures d'insertion ;
- l'évaluation du dispositif.

ARTICLE 8.3 – Le contrôle de l'action d'insertion

A la demande de l'EPA Paris-Saclay, il sera procédé au contrôle de l'exécution des actions d'insertion pour lesquelles le prestataire s'est engagé. A cet effet, il produit chaque mois ou trimestre tous les renseignements utiles (date d'embauche, nombre d'heures réalisées, type de contrat, poste occupé, encadrement technique, accompagnement socio-professionnel, formation, etc.) propres à permettre le contrôle régulier de l'exécution de la clause et son évaluation.

Le refus caractérisé de transmission de ces renseignements peut entraîner l'application d'une pénalité prévue à l'ARTICLE 8.4.

En tout état de cause, le Constructeur doit informer l'EPA Paris-Saclay, par courrier recommandé avec AR, qu'il rencontre des difficultés pour assurer son engagement, afin que puissent être étudiés les moyens à mettre en œuvre pour parvenir aux objectifs.

A l'issue de l'exécution des marchés et contrats, lors de la réunion préalable à la réception des travaux, il est procédé, de façon contradictoire, au bilan de l'exécution de l'action d'insertion

ARTICLE 8.4 – Pénalités et non-respect des obligations d'insertion

En cas de non-respect des obligations d'insertion, imputables au Constructeur, sera appliquée une pénalité de 30 euros par heure d'insertion non réalisée. Le nombre total d'heures d'insertion sera calculé sur la base du montant total hors-taxe des marchés qui seront passés pour l'exécution de la cession.

Sous-traitance : Si une partie des prestations est sous traitée, le Constructeur s'engage à faire respecter la condition d'exécution relative à l'insertion par son sous-traitant si celui-ci est concerné au vu des prestations qui lui sont confiées.

Titre 2 – Droits et obligations des parties

ARTICLE 9 – Obligations de l'Aménageur

L'Aménageur exécutera, conformément au PLU, au dossier de réalisation de la ZAC, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, toutes les voiries, ouvrages, aménagement des espaces libres et réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes Constructeurs ou à la structure de gestion ad hoc prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'Aménageur sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (**Annexe n°2**) ainsi que dans la fiche particulière de lot (**Annexe n°1**).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans la fiche particulière de lot ou dans l'acte de cession, l'Aménageur s'engage à exécuter :

- dans un délai de quinze jours après acquisition par le Constructeur du terrain, une voirie provisoire de chantier permettant l'accès au terrain cédé ;
- une desserte définitive des bâtiments construits par le Constructeur (éventuellement hors couche de roulement définitive) au procès-verbal de réception du bâtiment et, dans l'hypothèse d'une utilisation des abords publics par le Constructeur, dans un délai de 4 mois à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords publics des bâtiments concernés par cette desserte (NB : la libération est exigée 6 mois avant la réception du bâtiment), établi contradictoirement entre l'Aménageur et le Constructeur à la demande de ce dernier ;
- la couche de roulement définitive de la voirie dans un délai de 6 mois à compter du procès-verbal de réception du bâtiment et, dans l'hypothèse d'une utilisation des abords publics par le Constructeur, dans un délai de six mois à compter de la signature du procès-verbal de libération des abords publics prévu ci-dessus ;
- les traitements paysagers en fonction des périodes de plantation.

Les délais prévus ci-dessus ne sont opposables à l'Aménageur que pour autant que le Constructeur respecte les délais qui lui sont imposés par le présent CCCT et l'acte de cession.

Les délais prévus ci-dessus ne sauraient en outre être opposés à l'Aménageur notamment si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la survenance de l'une des causes légitimes suivantes :

- retards dans l'obtention des autorisations et/ou décisions administratives nécessaires à la réalisation des ouvrages qui ne résulteraient pas du fait de l'Aménageur ;
- retards résultant d'une grève générale ou particulière aux activités touchant l'industrie du bâtiment ainsi que celle affectant les transports et l'acheminement des fournitures et approvisionnements ;
- toute injonction administrative ou judiciaire de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux non imputable à l'Aménageur ;
- troubles résultant de cataclysmes naturels, hostilités, révolutions, incendies, inondations, intempéries, ainsi que les troubles ayant pour conséquence d'empêcher l'accès ou l'utilisation du terrain sur lequel les travaux doivent être réalisés ;
- défaillance, en particulier le redressement judiciaire ou la mise en liquidation judiciaire ou amiable, d'une entreprise participant aux travaux.

ARTICLE 10 – Voies, places et espaces libres publics ou collectifs

ARTICLE 10.1 – Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, l'Aménageur pourra interdire au public, et notamment au Constructeur, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément aux dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 10.2 – Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, le Constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des équipements ou ouvrages publics ou collectifs (voies, places, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc.), dans les conditions définies à l'**Annexe n°4 – Règlement de chantier** du présent CCCT, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

En outre, le Constructeur participera au financement des équipements provisoires collectifs de chantier, dans les conditions définies au règlement de chantier du présent CCCT (**Annexe n°4**).

Les sommes dues à l'Aménageur seront comptabilisées par celle-ci et lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés dans les conditions définies dans le règlement de chantier (**Annexe n°4**).

ARTICLE 11 – Urbanisme et environnement

ARTICLE 11.1 – PLU – Dossier de ZAC

Le Constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLU, ainsi que les dispositions des dossiers de création et de réalisation de ZAC ainsi que leurs modifications éventuelles.

En aucun cas la responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

ARTICLE 11.2 – Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et techniques sont définies à l'**Annexe 3** et à l'**Annexe 1** (prescriptions particulières).

Les choix architecturaux, urbains ou paysagers relatifs au projet du Constructeur en liaison avec les espaces publics (aménagement extérieurs, clôtures, etc.) devront être soumis à l'avis de l'Aménageur préalablement à tout début d'exécution, le cas échéant par le biais de dossiers détaillés ou de présentations d'échantillons ou de prototypes.

Ces choix devront prendre en compte les objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère de l'aménageur énoncés dans le cahier des prestations architecturales, urbaines, paysagères et techniques (**Annexe n°3**) et dans la fiche particulière de lot (**Annexe n°1.1**). Ils devront également être coordonnés avec les choix effectués par l'Aménageur sur les ouvrages et aménagements publics.

Ces choix sont en lien avec le projet d'aménagement des espaces publics et portent notamment sur : (liste non exhaustive) :

- les matériaux et revêtements utilisés sur le Terrain ;
- les plantations du Terrain ;
- les éléments de mobilier et de signalisation sur les voiries et aménagements paysagers situés à l'intérieur du Terrain ;
- les dispositifs d'éclairage des espaces extérieurs du Terrain, les projets de mise en valeur nocturne des bâtiments ;
- les dispositifs de restriction d'accès au Terrain, de clôture ou de surveillance du Terrain ;
- le nivellement du Terrain, son raccordement à l'espace public ;
- les enseignes commerciales ;
- l'intégration des coffrets électriques et des armoires ou locaux techniques en général, la position et le traitement des tampons et des regards de visite ;
- l'intégration des dispositifs de radiodiffusion (antennes de téléphonie et d'Internet mobile notamment) et de réception (antennes TV hertziennes et satellitaires notamment).

Le Constructeur sera tenu de participer avec ses maîtres d'œuvre à toute réunion de coordination organisée par l'Aménageur relative à la coordination architecturale, urbaine et paysagère sur la ZAC.

Ce tableau ci-dessous liste les documents à transmettre à l'EPA Paris-Saclay à chacune des étapes du projet. L'EPA Paris-Saclay se réserve le droit de compléter cette liste à chacune des phases pour faciliter l'analyse du projet.

Les plans demandés, notamment le plan masse, doivent être fournis à une échelle adéquate pour l'analyse du projet.

En phase chantier, en cas d'évolution d'une pièce, l'Aménageur est susceptible de demander la présentation de cette dernière pour suivi.

Les tableaux ci-après listent les documents à remettre à l'EPA Paris-Saclay à chacune de étapes du projet. L'EPA Paris-Saclay se réserve le droit de compléter cette liste à chacune des phases pour faciliter l'analyse du projet.

Les dossiers du permis de construire doivent être transmis dans son intégralité à l'EPA Paris-Saclay pour être analysé en vue de l'autorisation de dépôt (cf. ARTICLE 2 du présent CCCT). La même procédure doit être suivie pour les permis de construire modificatifs.

En phase chantier, en cas d'évolution d'une pièce, l'Aménageur est susceptible de demander la présentation de cette dernière pour suivi.

Les pièces listées ci-dessous sont celles demandées à chaque étape d'avancement du projet dans le cadre du suivi effectué par l'Aménageur, cette liste est indépendante des pièces réglementaires nécessaires à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Tous les plans seront fournis, à chaque étape, au format DWG géo-référencé en projection RGF Lambert 93 CC49

(sans transmission de ces pièces dans ce format, aucune validation formelle de l'EPA Paris-Saclay ne sera réalisée).

Chaque élément demandé est à affiner au fur et à mesure des étapes.

		Esquisse	APS	APD	PRO	DCE
Documents globaux	Plan de situation	Oui	Oui	Oui		

	Perspectives	Oui	Si évolution	Si évolution		
	Plan masse	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Notice architecturale et urbaine	Oui	Oui	Oui	Si évolution	Si évolution
	Notice de stationnement	Oui	Oui	Oui	Si évolution	Si évolution
	Notice d'éclairage ¹		Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Notice sécurité incendie		Oui	Si évolution	Si évolution	Si évolution
	Notice sécurité et PMR (sur demande de l'EPAPS)			Oui	Oui	Si évolution
	Carnet de détails architecturaux ² (à affiner en fonction des étapes)			Oui	Oui	Si évolution

1. Notice d'éclairage : Présentation des intentions et du projet d'éclairage extérieur ou en lien avec l'espace public (porche, façade, hall, jardin, etc.), type de matériel, niveaux d'éclairage, performances des luminaires, etc. Cette notice intégrera également tous les éléments (blocs, sorties de secours, etc.) susceptibles d'interférer avec le projet d'éclairage.

2. Carnet de détails architecturaux : clôture, traitement des pieds de façades et étanchéité, mobilier, signalétique, détails des édifices techniques, etc.

Tous les plans seront fournis, à chaque étape, au format DWG géo-référencé en projection RGF Lambert 93 CC49

(sans transmission de ces pièces dans ce format, aucune validation formelle de l'EPA Paris-Saclay ne sera réalisée).

Chaque élément demandé est à affiner au fur et à mesure des étapes.

		Esquisse	APS	APD	PRO	DCE
Plans du bâtiment	Plan de RDC	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Plan R-1	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution

	Plan toiture	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Plans étages (sur demande de l'EPAPS)	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Élévations (façades)	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Coupes	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Tableau des surfaces	Oui	Oui	Oui (global + détail par ensemble fonctionnel)	Oui (global + détail par ensemble fonctionnel)	Si évolution
	Note explicative des matériaux ¹ (à affiner en fonction des étapes)	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution

Notes :

1. Notice explicative des matériaux (renseigner les matériaux utilisés, le RAL et donner une à deux références techniques pour les éléments suivants : façades, caractéristiques des vitrages, bardages/revêtement extérieur, menuiserie, dispositifs d'occultation, revêtement des sols intérieur et extérieur, mobilier extérieur, modèle de luminaire, etc.).

Tous les plans seront fournis, à chaque étape, au format DWG géo-référencé en projection RGF Lambert 93 CC49

(sans transmission de ces pièces dans ce format, aucune validation formelle de l'EPA Paris-Saclay ne sera réalisée).

Chaque élément demandé est à affiner au fur et à mesure des étapes.

		Esquisse	APS	APD	PRO	DCE
Aménagement extérieur	Plan des aménagements extérieurs	Oui	Oui	Si évolution	Si évolution	Si évolution
	Notice paysagère ¹ (à affiner en	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution

	fonction des étapes)					
	Notice VRD précisant les côtes altimétriques (fil d'eau, etc.)		Oui	Oui	Oui	Si évolution

Notes :

1. Notice paysagère : principes et enjeux paysagers ; liste des essences et justification de l'indigénat ; forces, tailles et densité des plantations, etc.

Tous les plans seront fournis, à chaque étape, au format DWG géo-référencé en projection RGF Lambert 93 CC49

(sans transmission de ces pièces dans ce format, aucune validation formelle de l'EPA Paris-Saclay ne sera réalisée).

Chaque élément demandé est à affiner au fur et à mesure des étapes.

		Esquisse	APS	APD	PRO	DCE
Raccordements/ VRD	Notice gestion de l'eau pluviale ¹		Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Plan de synthèse des réseaux : – Assainissement eau pluviale – Réseaux secs (HT, BT, Télécom) – Réseaux humides (eaux usées, eau potable, gaz, chaleur)		Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Plan de nivellement (côtes altimétriques à chaque seuil et pentes en long)		Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Plan des locaux techniques		Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Principe constructif des fondations et structures (sur			Oui	Oui	Si évolution

	demande de l'EPAPS)					
	Fiches de suivi technique réseau de chaleur d'édifice complétées		Oui	Oui	Oui	Si évolution

Notes :

1. Notice de gestion des eaux pluviales : tableau de synthèse comprenant les coefficients de ruissellement, débit de fuite, note de calcul complète des eaux à stocker, description des systèmes de stockage, etc.

		Esquisse	APS	APD	PRO	DCE
Certification environnementale	Notice environnementale ¹	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution
Gestion énergie	Tableau de bord de suivi environnemental des produits	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution
	Notice gestion déchets		Oui	Si évolution	Si évolution	Si évolution

Notes :

1. Notice environnementale : les éléments à présenter à chaque étape et leur niveau de précision sont détaillés dans l'Annexe 5 – Prescriptions stratégie écoterritoire.

		Esquisse	APS	APD	PRO	DCE
Planning	Planning prévisionnel des études et des travaux	Oui	Oui	Oui	Oui	Si évolution

		Esquisse	APS	APD	PRO	DCE
Chantier (cf. ARTICLE 2 du présent CCCT)	Plan d'installation de chantier			Oui	Oui	Si évolution
	Calendrier d'exécution des travaux				Oui	Si évolution

ARTICLE 12 – Clôture et bornage

Tout Constructeur d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'Aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Sauf dispositions contraires figurant dans la promesse de vente, l'Aménageur procédera préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé ou loué. ~~Les frais de bornage seront à la charge du Constructeur.~~

ARTICLE 13 – Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par l'Aménageur et la définition des obligations du Constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans un cahier des limites de prestations générales (**Annexe n°2**) et dans les limites de prestations particulières définies dans la fiche particulière de lot (**Annexe n°1**).

Les ouvrages à la charge de l'Aménageur seront réalisés par celui-ci conformément aux prescriptions du PLU, au dossier de réalisation ainsi qu'au programme des équipements publics de la ZAC, et dans les délais fixés à l'ARTICLE 9.

Le raccordement par le Constructeur aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'Aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 14 – Sanctions à l'égard de l'Aménageur

En cas d'inexécution par l'Aménageur des obligations visées à l'ARTICLE 9, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le Constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à l'Aménageur une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de l'Aménageur.

ARTICLE 15 – Branchements et canalisations

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'Aménageur à la collectivité intéressée ou aux sociétés Constructeurs, le Constructeur devra, suivant le planning défini d'un commun accord entre l'Aménageur et le Constructeur et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, et à ses éventuels modificatifs, se brancher à ses frais sur les réseaux divers et canalisations, établis par l'Aménageur, et conformément aux projets approuvés par le service compétent, tel que décrit dans l'**Annexe n°2 – Cahier des limites des prestations générales**.

Il aura notamment le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le Constructeur est réputé connaître.

Le Constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages par l'Aménageur, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 16 – Obligation de raccordement au réseau de chaleur et de froid

Un réseau de chaleur et de froid performant qui fera appel à des énergies renouvelables et de récupération est réalisé par l'Aménageur. Le constructeur est tenu de se raccorder au réseau de chaleur et de froid dans les conditions définies à l'**Annexe n°6 – Réseau de chaleur et de froid de Paris-Saclay**.

Le Constructeur est tenu de se raccorder à ses frais à ce réseau urbain.

ARTICLE 17 – Établissement des projets du Constructeur, coordination des travaux

ARTICLE 17.1 – Établissement des projets du Constructeur

Une fiche particulière de lot définit l'utilisation du terrain cédé ou loué (**Annexe n°1 – Fiche particulière de lot**).

Le Constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'Aménageur et lui communiquera le projet définitif pour avis préalablement au dépôt de la demande de permis de construire et à chaque étape du projet dans les délais fixés à l'ARTICLE 2 ci-dessus.

Les dossiers comporteront toutes les pièces visées dans le tableau de l'ARTICLE 11.2 ci-dessus.

L'Aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions ont été observées et que le programme des constructions que le Constructeur se propose de réaliser ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins. L'Aménageur pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par l'Aménageur ne saurait engager sa responsabilité, le Constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

ARTICLE 17.2 – Coordination des travaux

Les conditions de coordination des travaux sont spécifiées dans le règlement de chantier (**Annexe n°4**). Notamment, le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

Le constructeur fournira les plans de recollement et les épreuves justifiant que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art.

ARTICLE 17.3 – Exécution des travaux par les entrepreneurs du Constructeur, organisation des chantiers, coordination des travaux, réception des constructions, dépôt de garantie

Le Constructeur devra se conformer aux dispositions d'organisation et de financement des chantiers dans les conditions définies par le règlement de chantier (**Annexe n°4**) du présent CCCT.

Pour le bon fonctionnement des dispositions relatives à l'organisation des chantiers, le Constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de son (ses) bâtiment(s) et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés, et sous sa responsabilité.

ARTICLE 18 – Coordonnateur SPS

Le Constructeur devra procéder à la désignation d'un coordonnateur Sécurité et protection de la santé dans les conditions de la réglementation en vigueur et notamment les articles L.235-4 du code du Travail.

Les travaux du Constructeur se réalisant dans le cadre d'une opération d'aménagement, il devra se rapprocher du coordonnateur SPS de la ZAC, sans que celui-ci ne puisse intervenir pour son compte.

ARTICLE 19 – Terrains objets de la cession

ARTICLE 19.1 – Nature du sol

Sauf disposition contraire dans la promesse et l'acte de cession, avant d'entreprendre tous travaux de construction, le Constructeur sera réputé avoir pris lui-même connaissance des lieux (sol et sous-sol) et sa responsabilité sera pleine et entière, notamment en ce qui concerne les études de sol, les sondages à exécuter, les fondations à prévoir et d'une manière générale la bonne tenue des bâtiments et des ouvrages.

Le Constructeur devra faire exécuter, à ses frais, toutes les études géologiques et hydrogéologiques nécessaires à la bonne conception et à la bonne implantation de ses ouvrages (notamment les ouvrages en sous-sol) de façon à ne pas dégrader le fonctionnement et la circulation des éventuelles nappes phréatiques.

Les études géotechniques permettant la conception et le dimensionnement des fondations des ouvrages seront réalisées par le Constructeur, à ses frais.

Les travaux spéciaux, à savoir : travaux préparatoires à la mise en état des sols, éventuels confortements des sols, sujétions techniques découlant de la nature du sous-sol ou de la présence de nappes phréatiques à protéger, seront pris en charge par le Constructeur et à ses frais.

ARTICLE 19.2 – Plantations

Les arbres existants à l'intérieur du périmètre défini par le plan de cession, lorsqu'ils sont à conserver, seront précisés dans la fiche particulière de lot. Leur maintien relève de la responsabilité du Constructeur et de ses commettants.

Le dossier de demande de permis de construire devra répertorier les arbres conservés ainsi que leurs caractéristiques (essence, force).

L'inventaire visé ci-dessus sera établi dans le cadre des dispositions des documents d'urbanisme opposables, sous le contrôle de l'architecte urbaniste coordinateur du projet.

Dans ces conditions, les arbres arrachés ou ayant subi des dommages seront remplacés par des sujets de même valeur par les soins du Constructeur, et à ses frais.

ARTICLE 19.3 – Division de terrain

Toute division du terrain faite par l'Aménageur à la demande du Constructeur, et à effectuer avant la cession, sera exécutée aux frais exclusifs du Constructeur.

ARTICLE 19.4 – Intervention du géomètre de l'Aménageur et concordance du projet

À tout moment le géomètre de l'Aménageur aura la possibilité de contrôler l'implantation des ouvrages du Constructeur. Cette intervention sera exécutée aux frais de l'Aménageur.

ARTICLE 20 – Locaux commerciaux, convention particulière et affectation des locaux

L'Aménageur impose que les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des constructions qui seront édifiées sur le terrain du constructeur recueillent obligatoirement l'agrément préalable de l'aménageur, tant sur l'activité projetée que sur le choix de l'exploitant.

Cette condition s'impose au Constructeur, qui s'y oblige et qui obligera ses ayants droit et ayants cause. Au cas où elle ne serait pas respectée, l'Aménageur ou toute personne ou collectivité qui pourrait lui être substituée ultérieurement serait en droit de demander l'application de l'article 1222 du *Code civil* sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Cette affectation exclusive devra être maintenue pendant une durée de 10 années à compter de la signature de l'Acte de vente.

Une demande de dérogation à cette destination exclusive pourra être sollicitée auprès de l'Aménageur ou toute personne ou collectivité qui pourrait lui être substituée trente jours au moins avant toute mutation en propriété ou en jouissance, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Ce courrier devra contenir la localisation des locaux en cause, les éléments nécessaires à l'identification complète de l'acquéreur, locataire ou sous-locataire, de l'exploitant ainsi que la nature de l'activité ou des activités dont l'exercice est envisagé dans lesdits locaux.

Le Constructeur s'engage à respecter pour lui, ses ayants droits et/ou ayants cause et à faire respecter par ses éventuels locataires ou sous-locataires, leurs ayants droits et/ou ayants cause, la clause qui précède.

Le Constructeur s'engage à reproduire cette clause dans tout acte entraînant mutation en propriété ou en jouissance, avant ou après achèvement des travaux, de tout ou partie de l'immeuble à construire sur le terrain vendu et en particulier des locaux concernés.

ARTICLE 21 – Servitudes

Les prescriptions générales du présent cahier des charges de cession de terrain, notamment les conditions générales d'aménagement et d'utilisation des lots, sont édictées à titre de servitudes réciproques entre les différents lots.

En conséquence, chacun des propriétaires des lots créés est réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives découlant du PLU (rapport, graphique, règlement et annexes) et des présentes.

Le Constructeur devra supporter toute conséquence desdites servitudes et aucune indemnité ne lui sera due à ce titre.

Le Constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc., telles qu'elles seront réalisées par l'Aménageur, la commune, les Constructeurs ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

Le Constructeur s'engage à porter à la connaissance de ses hommes de l'Art, entrepreneurs, commettants chargés d'études, direction ou exécution des travaux, les obligations, sujétions et servitudes contenues dans le présent cahier des charges de cession de terrain.

Titre 3 – Conditions de gestion des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs, et dispositions diverses

ARTICLE 22 – Gestion, entretien des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs

Chaque Constructeur de terrain ou volume devra entretenir le ou les bâtiments et ouvrages qu'il aura édifié et les espaces libres qu'il a aménagés en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Toutefois, si l'usage d'un ouvrage ou d'un espace extérieur est commun aux utilisateurs de plusieurs bâtiments, le Constructeur recherchera les meilleures solutions juridiques (ASL, AFUL, etc.) pour garantir la gestion optimale des ouvrages concernés (espaces extérieurs, réseau de chaleur, parkings, etc.). Si les dépenses d'utilisation et d'entretien de ces ouvrages ou espaces extérieurs sont relativement importantes, le partage des dépenses entre les constructeurs des droits de construire des différents bâtiments pourra être imposé par l'Aménageur. Selon le cas, l'Aménageur définira dans les actes de cession des droits de construire les modalités de ce partage de dépenses, ou s'en remettra à un accord entre les cessionnaires de droits de construire intéressés. Ces modalités de partage seront à tout moment, révisables par un accord entre tous les détenteurs de droits de construire intéressés.

ARTICLE 23 – Litiges entre Constructeurs

L'Aménageur déclare à ce titre qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lot cédé, sauf celles qui découleraient des programmes à édifier sur le terrain et celles prescrites le cas échéant par le présent CCCT ou des mitoyennetés indiquées dans les actes de cession.

L'Aménageur demeurera subrogé dans tous les droits ou actions du Constructeur à l'égard des Constructeurs successifs du ou des lots cédés, jusqu'à terminaison des travaux, de façon à pouvoir exiger de tous les Constructeurs l'exécution des prescriptions imposées par le présent CCCT.

Tout litige entre propriétaires devra se résoudre directement entre eux.

ARTICLE 24 – Création d'associations syndicales libres

Dans le cas où il serait créé des équipements communs à un ou plusieurs îlots, l'Aménageur pourra créer une association syndicale libre régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004. Les statuts (ou un projet) de cette ASL seront annexés à l'acte de vente.

Tout propriétaire ou copropriétaire d'un volume ou terrain faisant partie de l'ensemble immobilier concerné sera membre de cette association.

Les statuts de l'association comporteront obligatoirement comme objet :

- l'établissement, la gestion, la surveillance, l'entretien, le remplacement et éventuellement le déplacement de tous les équipements communs à l'ensemble immobilier ;
- la charge d'assurer tous les services d'intérêt collectif ;
- la décision et l'exécution de tous travaux en vue d'assurer à l'ensemble des utilisateurs une jouissance de leurs droits aux services d'intérêt collectif aussi complète que possible.

L'ASL pourra, le cas échéant, être propriétaire de certains des équipements communs.

Il sera expressément prévu dans les statuts que, si les unités de propriété soumises à la gestion de l'association syndicale font l'objet de copropriété conformément à la Loi du 10 juillet 1965, ce sont les syndics qui représentent les copropriétaires à l'assemblée générale et que, pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible du syndicat, le règlement de copropriété étant inopposable à l'association syndicale.

En outre, les voix à l'assemblée générale ainsi que les frais et les charges de l'Association Syndicale seront obligatoirement répartis entre les syndicaux dans les statuts de l'Association.

ARTICLE 25 – Assurance

Le Constructeur doit souscrire une police responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité, du fait de tous dommages corporels, matériels et/ou immatériels causés à des tiers du fait de son activité ou des personnes, des biens mobiliers ou immobiliers, ou d'animaux affectés à l'exercice de ses prestations, dont il pourrait être déclaré responsable.

Le Constructeur devra, en cas de mutation, imposer à ses constructeurs et ayants droit successifs, l'obligation de s'assurer dans les mêmes conditions.

Il est également rappelé que les dispositions des articles 1792-1 et suivants du code civil lui font obligation tant pour le ou les bâtiment(s) et VRD tertiaires y afférents, de souscrire une police dommages-ouvrage le couvrant du fait de dommages de nature décennale.

Tout manquement ne saurait engager la responsabilité de l'Aménageur.

Enfin, il s'oblige par ailleurs à demander aux entreprises qui interviendront sur le chantier, ses abords, ainsi que les terrains qui seront mis à sa disposition, les attestations d'assurance de responsabilité civile et, le cas échéant, de dommage ouvrage.

ARTICLE 26 – Banque de données informatiques

En vue de la constitution d'une banque de données informatiques sur la ZAC et afin de permettre une parfaite cohérence dans la présentation des données numériques du parcellaire, le Constructeur devra confier ses prestations topographiques à un géomètre-expert dans un format correspondant aux prescriptions imposées par l'Aménageur.

ARTICLE 27 – Droit à l'image et communication

Les dispositions et obligations du constructeur en termes de communication sont précisées dans les **Annexes n°7 – Concertation et communication et obligations du Constructeur** jointes au présent CCCT.

ARTICLE 28 – Modifications du cahier des charges

L'Aménageur se réserve la faculté d'apporter au présent cahier des charges de cession de terrain les modifications ou ajustements de détail nécessaires à la réalisation du programme général de l'aménagement de la ZAC dans les conditions suivantes :

- si les modifications ou ajustements ne portent pas atteinte aux droits déjà acquis par le Constructeur dans le cadre de l'acte de vente, elles seront transmises au Constructeur pour information et intégrées dans le cahier des charges.
- si, en revanche, les modifications ou ajustements sont de nature à porter atteinte à l'un des droits déjà arrêtés dans l'acte de vente, ces dernières devront être préalablement soumises pour accord au Constructeur.

En cas d'accord du Constructeur, ces modifications ou ajustements feront l'objet d'un avenant au présent cahier des charges.

ARTICLE 29 – Opposabilité du cahier des charges

Le présent cahier des charges de cession de terrain sera intégralement annexé à l'acte de vente lors des aliénations successives, de telle sorte que le Constructeur, ses ayant causes et en général chaque titulaire d'acte constatant le transfert de droits de propriété, de jouissance ou d'occupation de terrain, logements ou autres constructions, sera de plein droit tenu d'exécuter les charges et conditions stipulées aux présentes jusqu'à la suppression de la ZAC.

ARTICLE 30 – Litiges

Tout désaccord sera réglé par voie amiable, dans un premier temps, puis par voie judiciaire, si nécessaire.

Si un différend survient entre le Constructeur et l'Aménageur, la partie la plus diligente expose dans un mémoire les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique et/ou financière qui en résultent selon lui. Ce mémoire est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie. Dans tous les cas, et nonobstant l'existence de ce différend, les parties doivent exécuter fidèlement les dispositions relevant de la présente convention.

La partie qui a reçu le mémoire mentionné à l'alinéa ci-dessus notifie à l'autre partie sa proposition pour le règlement du différend dans un délai d'un mois à compter de la date de réception du mémoire. L'absence de proposition dans ce délai équivaut à un rejet implicite de la demande.

Dans le cas où la partie qui a pris l'initiative d'exposer un différend ne s'estime pas satisfaite de la position de l'autre partie, elle doit, dans le mois de la proposition de l'autre partie ou de sa décision explicite ou implicite de rejet, saisir du différend une mission de règlement amiable composée de deux représentants de chacune des parties, le cas échéant, assistés par un conseil extérieur.

Si le désaccord ne peut ainsi être réglé, un conciliateur sera nommé par le Président du Tribunal administratif compétent à la requête de la partie la plus diligente. Le conciliateur rendra son avis dans les délais fixés par le président du Tribunal.

En cas d'échec de la conciliation, le différend serait alors soumis au Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

Vu pour être annexé
A mon arrêté n° 2019/SP2/BCIIT/177
Du 20/09/2019

PARIS-SACLAY



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

UN POINT SUR LE TERRAIN
A MON BRIGLE N° 101818 NOM A
- 91400 ORSAY