

CCCT

Annexe n°1 – Fiche particulière de lot

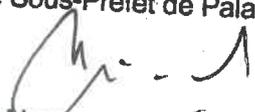
**Zone d'aménagement concerté
de Moulon**

Juillet 2023

Acquéreur : Financière Saint James
Lot : NF3b

Vu pour être annexé
A mon arrêté n° 2023/SP2/BC117/0411
Du 11 AOUT 2023

Le Sous-Préfet de Palaiseau


Alexander GRIMAUD

Préambule

Par application à l'ARTICLE 3.2 du CCCT, l'EPAPS, 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 applicables aux bâtiments pour lesquels une promesse de cession des droits de construire aura été signée antérieurement, sauf à obtenir l'accord des Constructeurs des droits de construire relatifs à ces bâtiments.

Sommaire

Chapitre 1 – Constructibilité et délimitation du terrain.....4

- 1. Superficie du terrain.....5
- 2. Programmation.....5
- 3. Plan de délimitation du terrain, nivellement de l'espace public.....5

Chapitre 2 – Programme de construction.....6

- 1. Présentation de la programmation générale.....7
- 2. Répartition des surfaces constructibles.....7

Chapitre 3 – Dérogations au CCCT.....8

Chapitre 4 – Limite prescriptions techniques particulières.....9

- 1. Electricité.....10
- 2. Télécommunications.....10
- 3. Dispositifs de radiodiffusion et de réception.....10
- 4. Réseau de chaleur.....10
- 5. Eclairage public et gestion des feux.....10
- 6. Certification.....10

Chapitre 5 – Règlement de chantier.....11

- 1. Compte des dépenses d'intérêt commun de la ZAC.....12

Chapitre 1 – Constructibilité et délimitation du terrain

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

1. Superficie du terrain

L'emprise du terrain est d'environ 1200 m² au sol, selon le plan de géomètre joint en annexe, attachés à la parcelle CP 126 à Gif sur-Yvette.

2. Programmation

Les droits à construire affectés à l'emprise du terrain, objet de la cession sont de 7065 m² SPC.

3. Plan de délimitation du terrain, nivellement de l'espace public

- Délimitation : Se référer au plan de division partielle du géomètre.
- Nivellement : Se référer aux prescriptions particulières annexées dans le cahier des prescriptions urbaines, architecturales paysagères, techniques et environnementales.

Chapitre 2 – Programme de construction

1. Présentation de la programmation générale

Le programme consiste en la réalisation d'un programme hôtelier de 7065 m² SPC qui devra en outre répondre aux critères en vigueur au jour de la signature de la PSV, lui permettant de relever de la catégorie « quatre étoiles », critères fixés par le tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L.141-2 du Code du tourisme et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme.

2. Répartition des surfaces constructibles

Le programme de Construction développera une SPC d'environ de 7065 m² SPC affectée à un programme hôtelier en R+8 d'une hauteur totale d'environ 31 mètres, se décomposant comme suit :

- des espaces communs (restauration, bar, événementiel) en RDC et R+8 ;
- deux étages de « coworking » correspondant à des espaces collaboratifs intégrant des salles de réunion, salons, espaces de rencontre et de travail situés en R+1 et R+2 ;
- cinq étages de chambres présentant 125 chambres situées du R+3 au R+7.

Chapitre 3 – Dérogations au CCCT

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

Le programme de construction a été retenu lors de la consultation sur la base d'un projet architectural développé par l'agence Think Tank. Le projet au stade APS a été annexé à l'acte et constructeur n'est donc pas soumis à l'obligation d'organiser un concours.

Par dérogation et précision à l'ARTICLE 2 et 3 du CCCT, les points suivants sont précisés :

Les délais d'exécution des travaux et prolongations éventuelles de délais sont celles visées à la promesse synallagmatique de vente et l'acte de vente.

Par dérogation et précision à l'ARTICLE 4 du CCCT, les points suivants sont précisés :

Seuls les manquements graves aux règles du CCCT et ses annexes pourront entraîner des pénalités et/ou résolution de la vente.

Par dérogation et précision à l'ARTICLE 5 du CCCT, les points suivants sont précisés :

La conclusion de BEFA ou de contrats de location gérance est autorisée pour ce lot avant la réalisation du programme de construction et de l'affectation prévue.

Par dérogation et précision à l'ARTICLE 6 du CCCT, les points suivants sont précisés :

La conclusion de BEFA ou de contrats de location gérance est autorisée pour ce lot avant la réalisation du programme de construction et de l'affectation prévue.

Par dérogation et précision à l'annexe 5 « stratégie éco-territoire », il est demandé de limiter les consommations non réglementaires en évaluant les consommations et en étudiant les dispositifs d'optimisations énergétiques notamment :

- choix d'équipement de classe énergétique A ou supérieure,
- système d'éclairage des locaux à occupation passagère par détection de présence ou minuteur,
- mise en place d'un système coupant l'électricité dans les chambres (hors réfrigérateur),
- mise en place d'une programmation pour paramétrer les prises de courants de la zone bureau et éviter les consommations de veille.

Par dérogation et précision à l'annexe 5 « stratégie éco-territoire », la conception du bâtiment devra permettre une production électrique d'origine renouvelable. Compte-tenu des spécificités de la toiture du projet, une portion limitée de la toiture sera consacrée aux installations photovoltaïques. En contrepartie, l'opérateur s'engage à maximiser la production en étudiant la mise en place de panneaux de 400WC et de solliciter les avis techniques nécessaires auprès des bureaux de contrôle.

Chapitre 4 – Limite des prescriptions techniques particulières

1. Electricité

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

Ce poste sera accessible depuis l'espace public. La réalisation du poste devra être conforme aux prescriptions du guide SEQUELEC.

La porte devra recevoir un traitement architectural de qualité.

2. Télécommunications

Sans Objet

3. Dispositifs de radiodiffusion et de réception

Aucune installation de radiodiffusion n'est exigée, en application du cahier de limites des prestations générales (Annexe n°2 du CCCT)

4. Réseau de chaleur

Les éléments et informations quant au raccordement du projet immobilier au réseau de chaleur et de froid de Paris-Saclay sont précisés dans le document unique réseau de chaleur et de froid de Paris Saclay, Annexe n°6 du CCCT.

5. Eclairage public et gestion des feux

Une armoire pour la gestion de l'éclairage public ou la gestion des feux sera à intégrer dans chacun des lots.

6. Certification

Le programme devra obtenir le label NF HQE bâtiment tertiaire niveau P (TP à étudier) et label bâtiment biosourcé niv 1.

Des réunions régulières seront prévues avec l'aménageur, pour le suivi du profil environnemental du projet. Des documents et notes de calculs seront également à transmettre à l'aménageur comme précisé dans l'annexe n°3 – Cahier des prestations architecturales, urbaines, paysagères et techniques du CCCT.

7. Eaux pluviales

Compte-tenu des spécificités du projet et de la taille de la parcelle, un coefficient de ruissellement de 0,67 sera appliqué en dérogation avec l'objectif initial fixé à 0,55. Le calcul de la participation au titre de la gestion des eaux pluviales tiendra compte de cette dérogation.

Chapitre 5 – Règlement de chantier

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

Par précision à l'article 44 de l'annexe 4- Règlement de chantier du présent CCCT, le montant de la participation des maîtres d'ouvrage représentera en prévision une participation forfaitaire égale à 0,3% du montant HT en euros du coût de construction prévisionnel théorique de son ouvrage.



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