

# CCCT

## Annexe n°1 –

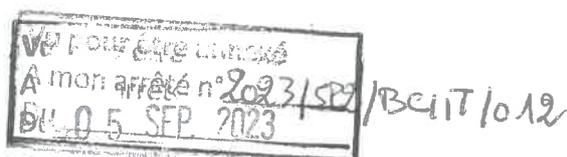
# Programme de construction et précisions au CCCT

**Zone d'aménagement concerté  
du quartier de Moulon**

**Juillet 2023**

**Acquéreur : Kadans Science Partner**

**Lot : NH12**



**Le Sous-Préfet de Palaiseau**

  
**Alexander GRIMAUD**

# Sommaire

## **Chapitre 1 – Cahier des charges des prescriptions techniques, urbanistiques, et architecturales (L311-6 CU) ..4**

1. Prescriptions réglementaires.....	5
2. Implantation – Accès – Distribution.....	5
3. Espaces extérieurs.....	5
4. Enveloppes.....	5
5. Réseaux.....	6

## **Chapitre 2 – Constructibilité, délimitation du terrain.....7**

1. Superficie du terrain.....	8
2. Constructibilité.....	8
3. Plan de délimitation du terrain, nivellement de l'espace public.....	8

## **Chapitre 3 – Programme de construction.....9**

1. Programmation générale.....	10
2. Répartition des surfaces constructibles.....	10

## **Chapitre 4 – Prescriptions et dérogations au CCCT et ses Annexes..... 11**

1. Délais et pénalités.....	12
2. Prescriptions environnementales.....	12
3. Raccordement au réseau de chaleur et de froid.....	12

## **Préambule**

Le présent document a pour objectif de mentionner le programme de construction, les prescriptions particulières applicables au lot et les dérogations et précisions au CCCT.

# **Chapitre 1 – Cahier des charges des prescriptions techniques, urbanistiques, et architecturales (L311- 6 CU)**

Le chapitre 1 – Cahier des charges des prescriptions techniques, urbanistiques, et architecturales constitue la partie réglementaire telle que définie dans l'article L311-6 du code de l'urbanisme.

## 1. Prescriptions réglementaires

Les prescriptions sont exposées dans l'Annexe 1.2 Fiche de lot du présent CCCT. Les prescriptions **surlignées en jaune** sont obligatoires et servent de règles urbaines imposées aux constructeurs. Leur application fera l'objet d'analyse et servira à l'évaluation du projet.

Elles complètent les règles de construction du PLU. En cas de contradiction entre la Fiche de lot et le règlement du PLU, c'est le PLU opposable aux tiers qui prévaut.

## 2. Implantation – Accès – Distribution

Les prescriptions d'implantation, d'accès et de distribution sont détaillées dans l'Annexe 1.2 – Fiche de lot.

Le projet s'organise en quatre volumes (R+4) reliés par un atrium central dessinant un profil discontinu sur l'espace public avec des séquences alignées et en retrait. L'entrée principale du bâtiment se situe à l'est sur le parvis et les accès à la cour logistique et au parking souterrain se fait par la rue René Thom à l'ouest. Les volumes de laboratoires et de bureaux sont posés sur un socle actif qui accueille des espaces de services destinés à l'ensemble des usagers du bâtiment (restauration, café, salles de réunion, locaux partagés...).

## 3. Espaces extérieurs

Les prescriptions des espaces extérieurs sont détaillées dans l'Annexe 1.2 – Fiche de lot.

Le profil contraint de la RD128, l'ouverture sur le paysage ainsi que la proximité avec le pôle métro conduisent à la mise en place d'un grand parvis à l'est s'inscrivant en continuité de la trame urbaine et complète le parc de la lisière nord.

Le projet paysager se compose en trois typologies d'espaces extérieurs :

- **Le parvis** constitue la porte d'entrée du parc de la lisière nord ; largement planté, il marque l'entrée du quartier depuis le métro et participe à amplifier la trame verte. Il sera constitué d'un boisement inondable pour récolter l'ensemble des eaux pluviales de la parcelle.
- **Les cours** sont des espaces plantés sur dalle (au RDC et au R+1) situés dans les failles entre les volumes bâtis. L'accès y est limité pour favoriser la végétation et la biodiversité. Les cours participent aussi à la gestion des eaux au sein de la parcelle.
- **Les toitures** des quatre volumes bâtis seront végétalisées de manière à renforcer la biodiversité et à accueillir de la faune sauvage.

## 4. Enveloppes

Les prescriptions des enveloppes, des matériaux et de la qualité architecturale sont détaillées dans l'Annexe 1.2 – Fiche de lot.

Les façades sont constituées d'une structure poteaux-poutre béton avec des trumeaux verticaux en pierre massive. Ces trumeaux se déclinent en plusieurs modules avec des angles différents animant la façade par les variations d'ombre et de lumière. Le socle est largement vitré pour

assurer un maximum de transparence au rez-de-chaussée. Les menuiseries des murs rideaux au rez-de-chaussée sont en aluminium et l'ensemble des menuiseries aux étages sont en bois.

## **5. Réseaux**

Les principes et prescriptions de raccordement aux réseaux sont détaillés dans l'Annexe 1.2 – Fiche de lot.

# **Chapitre 2 – Constructibilité, délimitation du terrain**

Par précision à l'ARTICLE 1 du CCCT :

## 1. Superficie du terrain

L'emprise du terrain est d'environ 6 265 m<sup>2</sup> au sol, selon le plan de géomètre joint en annexe, et figure au cadastre sous la référence suivante :

Section	Numéro	Superficie
CR	242	0 ha 08 a 23 ca
ZQ	128	0 ha 36 a 54 ca
ZQ	129	0 ha 20 a 56 ca
ZQ	162	0 ha 00 a 60 ca

## 2. Constructibilité

Les droits à construire affectés à l'emprise du terrain, objet de la cession sont de 14 000 m<sup>2</sup> SPC minimum. Il s'agit d'un programme tertiaire, donc une répartition de 34% bureaux et 66% laboratoires de type L2.

## 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 1.3)
- Nivellement : Se référer au schéma de nivellement fourni (Annexe 1.2)

# **Chapitre 3 – Programme de construction**

# 1. Programmation générale

Le programme tecthaire porté par Kadans consiste en la réalisation d'un immeuble en R+4 proposant notamment :

- Un espace d'accueil avec des locaux partagés au rez-de-chaussée
- Des espaces de production aux rez-de-chaussée
- Des espaces de travail qui regroupe l'ensemble de laboratoires de type L2 et des espaces tertiaires avec différents modules
- Des espaces partagés dans les étages destinés aux Preneurs
- Des espaces de logistiques et techniques pour l'ensemble de l'immeuble
- Des emplacements de stationnements en infrastructure.

## 2. Répartition des surfaces constructibles

Le programme comprend une surface de plancher (SDP) totale de 15 081 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

- 9 966 m<sup>2</sup> SDP de laboratoires
- 5 115 m<sup>2</sup> SDP de bureaux

# **Chapitre 4 – Prescriptions et dérogations au CCCT et ses Annexes**

Par précision ou dérogation au CCCT :

## 1. Délais et pénalités

Par dérogation à l'ARTICLE 2 – alinéa 5 du CCCT, l'Acquéreur s'engage à entreprendre les travaux de construction au plus tard dans un délai de quatre (4) mois à compter de la signature de l'Acte de cession du ou des Lots concernés.

## 2. Prescriptions environnementales

Par précision à l'ARTICLE 12.4 – Réduction de l'impact carbone des projets immobiliers :

L'acquéreur fera ses meilleurs efforts, au regard du projet développé par l'architecte désigné à l'issue du concours et au regard de son budget, pour être le plus performant possible au regard du CCCT et ses annexes, et notamment des performances environnementales décrites dans ces derniers.

Par précision à l'ARTICLE 12.5 – Construction bois-biosourcés

L'acquéreur fera ses meilleurs efforts, au regard du projet développé par l'architecte désigné à l'issue du concours et au regard de son budget, pour être le plus performant possible au regard du CCCT et ses annexes, et notamment des performances environnementales décrites dans ces derniers.

## 3. Raccordement au réseau de chaleur et de froid

La Fiche de lot à l'Annexe 1.2 exige un raccordement au réseau de chaleur et de froid alimenté à 50% en ENR minimum, or le programme porté par l'acquéreur nécessite des puissances supérieures à la capacité actuelle du réseau.

Au vu de la spécificité du programme développé, il est précisé que la pertinence du raccordement au RCF sera étudiée par l'acquéreur et déterminée ultérieurement par l'EPA Paris Saclay.



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