

CCCT

Annexe n°1 –

Programme et

précisions au CCCT

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

Avril 2023

Acquéreur : Groupement de promoteurs : Demathieu Bard
Immobilier (mandataire), Sogeprom, PITCH Immo
Lot : C1.5a

Vu pour être annexé
A mon arrêté n° 2023/SP2/BC11T/009
Du 24 AVR. 2023

Le Sous-Préfet de Palaiseau


Alexander GRIMAUD

Sommaire

Chapitre 1 – Cahier des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales (L311-6 du Code de l’Urbanisme).....	4
1. Prescriptions réglementaires	5
2. Implantation.....	5
3. Projet architectural et matérialités	5
4. Cellules commerciales.....	7
Chapitre 2 - Constructibilité, délimitation du terrain.....	8
1. Superficie du terrain	9
2. Constructibilité.....	9
3. Plan de délimitation du terrain, nivellement de l’espace public.....	9
Chapitre 3 – Programme de construction	10
1. Présentation de la programmation générale.....	11
2. Répartition des surfaces constructibles	11
Chapitre 4 – Dérogations et précisions au CCCT.....	12
1. Délais	13
2. Choix des maîtres d’œuvre.....	13
3. Suivi du projet	14
4. Prototypes de façades	19
5. Engagements spécifiques.....	20
Chapitre 5 – Limite des prescriptions techniques particulières	21
1. Electricité.....	22
3. Réseau de chaleur et de froid	22
4. Disposition de radiodiffusion et de réception	23
5. Ordures ménagères	23
6. Obligations sur le photovoltaïque.....	23
Chapitre 6 – Règlement de chantier	24
1. Compte des dépenses d’intérêt commun de la ZAC	25
2. Droits de voirie.....	25

Chapitre 7 – Certifications, performances énergétiques et ambitions environnementales	26
1. Certifications, labels et profil environnemental	27

Chapitre 1 – Cahier des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales (L311-6 du Code de l'Urbanisme)

Le présent 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. Il fixe des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

1. Prescriptions réglementaires

Les prescriptions opposables sont exposées dans l'Annexe 1.1 Fiche de lot du présent CCCT. Elles sont encadrées.

2. Implantation

Le projet du Central est constitué par 4 lots, constituant un ensemble urbain au sein de la bande centrale du quartier de l'Ecole polytechnique : les lots C1.4, C1.5a, C1.6 et C1.7.

Le lot C1.5a vient compléter le grand îlot à cour déjà amorcé par le lot C1.5b (un programme de bureaux aux étages et d'un restaurant universitaire en rez-de-chaussée) aujourd'hui en chantier et qui sera livré en 2023. Ci-dessous la description des limites parcellaires du lots C1.5a :

- Au Nord, le long de la place de l'Agronomie, un alignement fort (au niveau du socle) est marqué par les bâtiments de logements (accueillant en RDC des commerces et/ou services). Cette limite parcellaire est séquencée par une faille au-dessus du socle (en R+1).
- A l'Ouest, le long de la rue André Hardy, un alignement fort (au niveau du socle) est marqué par le bâtiment de logements. Cette limite parcellaire est séquencée par une faille au-dessus du socle (en R+1).
- Au Sud, le lot C1.5a est en mitoyenneté avec le lot C1.5b :
 - o au Sud-Ouest une faille au-dessus du socle (en R+1) met à distance les logements du lot C1.5a des bureaux du lot C1.5b.
 - o au Sud-Est l'émergence du lot C1.5a est contiguë avec le pignon du lot C1.5b.
- A l'Est, le long de la rue de la Reine Bathilde, un alignement fort (au niveau du socle) est marqué par les bâtiments de logements. Cette limite parcellaire est séquencée par une faille au-dessus du socle (en R+1).

3. Projet architectural et matérialités

L'opération du Central met en dialogue les 4 lots de manière à former un ensemble urbain, architectural et paysager cohérent. Les 4 lots sont constitués par des volumétries et des écritures architecturales similaires afin de générer une réponse urbaine globale. Cependant le projet de chaque lot exprime sa propre spécificité et son identité.

En termes volumétriques le projet du Central propose pour les 4 lots des socles avec une hauteur constante, surmontés par des émergences de 5 niveaux pour les bâtiments logements et 4 niveaux pour les bâtiments *techtiaire*. Des nombreuses failles entre les émergences permettent des percées visuelles généreuses ainsi que des mises à distance des programmes de logements et de bureaux. Les porches et passages couverts offrent une vision traversante des différents cœurs d'îlots depuis l'espace public.

Ces volumes bâtis s'organisent autour de cœurs d'îlot paysagers et partagés.

Concernant les accès du lot C1.5a,

- les halls A et B sont traversants, en double hauteur et accessibles directement depuis l'espace public, le hall C a son propre accès piéton via le porche ;
- les « maisons de villes » bénéficient toutes d'un accès de plein pied en cœur d'îlots ;
- les locaux vélos sont autant que possible accessibles depuis l'espace public et en lien direct avec les cœurs d'îlots ;
- l'accès au parc de stationnement se fait via la rampe d'accès située sur le lot C1.5b, accessible depuis la rue Reine Bathilde, et donc mutualisée entre les deux lots.

Les façades de l'ensemble des lots du Central sont constituées par des matériaux nobles.

En particulier pour le lot C1.5a :

- En termes volumétriques, il est constitué par un socle continu séquencé par 1 porche et surmonté par 3 émergences
- En termes de matérialité, il est constitué :
 - Sur les socles par du béton, teinté dans la masse de deux tonalités (une plus claire et l'autre plus foncée, en opposition aux émergences superposées)
 - Sur les émergences :
 - o de la pierre semi porteuse claire, de 6/8 cm d'épaisseur sur le bâtiment B, donnant sur la Place de l'Agronomie ;
 - o de la brique de parement, d'une même couleur beige « très chaude » pour les bâtiments A et C ;
 - Des menuiseries en bois (logements des émergences) avec :
 - o aux étages des brise-soleils orientables en aluminium, d'une couleur très proche de celle des menuiseries ;
 - Des garde-corps en barreaudage métallique thermolaqué avec une lisse.

La finition du béton des socles de tous les lots et du socle et des étages du bâtiment *techtiaire* feront l'objet de prototypes de façades permettant d'en apprécier la qualité pour validation. Ces prototypes devront être présentés dans un calendrier permettant de respecter les échéances du lot en tenant compte des délais de validation et de reprises le cas échéant. Une grande exigence sera attendue des entreprises en phase EXE (voir au *Chapitre 4* la section *Prototypes de façades*).

Concernant les colorimétries, les principes présentés dans la demande de permis de construire seront affinés avant la mise en œuvre des prototypes de façades, lesquels permettront de confirmer les teintes définitives (voir au *Chapitre 4* la section *Prototypes de façades*).

4. Cellules commerciales

Des cellules commerciales sont présentes en RDC du lot C1.5a sur la place de l'agronomie et les rues André Hardy et de la reine Bathilde.

Elles seront acquises par le Vendeur au terme d'un contrat de VEFA comportant une notice descriptive des limites de prestations attendues de la part du Constructeur.

Le projet de contrat de VEFA et sa notice descriptive sont annexés aux documents contractuels relatifs à la Vente des Charges Foncières, assortis d'un Tableau de limites de prestations du Constructeur tout au long de la phase conception, réalisation de son Programme de construction, en particulier sur les cellules commerciales à rez-de-chaussée du Programme.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration, dans le cadre du projet architectural et en particulier des façades, des contraintes techniques réglementaires, notamment en ce qui concerne la ventilation naturelle des cellules commerciales (en fonction des surfaces mentionnées au sein des documents afférents).

Ces engagements viennent s'ajouter au présent CCCT et précisent en particulier les engagements de l'acquéreur dans le cadre de l'acquisition en VEFA desdites cellules par le Vendeur.

Chapitre 2 - 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 3 313 m² au sol, selon le plan de géomètre joint en annexe, et figure actuellement au cadastre sous les références suivantes :

N° de DA	Section	N° plan	Superficie
477 0003261	H	670	0 ha 33 a 13 ca

2. Constructibilité

Les droits à construire affectés à l'emprise du terrain, objet de la cession, sont de 8 742,1 m² de surface de plancher (SDP) environ. Ils sont décomposés de la manière suivante :

- 8 049,7 m² de SDP de logements en accession ;
- 692,4 m² de SDP de commerces.

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).

Chapitre 3 – Programme de construction

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

1. Présentation de la programmation générale

Le programme porté par le groupement constitué des promoteurs immobiliers Demathieu Bard Immobilier, Pitch Immo et Sogeprom consiste en la réalisation d'un programme mixte incluant :

- des logements en accession,
- des locaux partagés à destination des habitants des logements,
- et des commerces,
- des places de stationnement,
- un cœur d'îlot partagé, aménagé en jardin.

2. Répartition des surfaces constructibles

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

- 8 049,7 m² de SDP de logements en accession (soit 111 logements) ;
- 692,4m² de SDP de commerces.

Chapitre 4 – Dérogations et précisions au CCCT

Par précision ou dérogation au CCCT :

1. Délais

Par précision à l'Article 2 du CCCT, l'Acquéreur s'engage à :

- Transmettre à l'EPA Paris-Saclay le dossier complet de demande de PC (dossier pré-PC) au plus tard le **31 mai 2022** ;
- Déposer sa demande de permis de construire à la Mairie de la Ville de Palaiseau au plus tard le **02 décembre 2022** ;
- Avoir achevé la construction au plus tard **vingt-sept (27) mois après la Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC)**.

2. Choix des maîtres d'œuvre

Par précision à l'Article 2 du CCCT, il est précisé ici que le choix des maîtres d'œuvre a été effectué de la manière suivante :

Déroulement de la consultation :

- Publication de l'appel à projet Programme Urbain Innovant pour la Ville Durable : 03 janvier 2017
- Réunion de lancement : 17 mai 2017
- Réception des candidatures : 18 juin 2017
- Sélection des candidats autorisés à remettre une offre : 26 juillet 2017

Trois (3) candidats ont été autorisés à remettre une offre.

- Réception des offres finale : 22 janvier 2018

Suite au report de l'arrivée du métro la consultation a été mise en veille jusqu'à l'été 2020, date de démarrage des travaux de la ligne 18.

- Publication du règlement de consultation actualisé : 10 juillet 2020
- Réception des offres sur la base du règlement de consultation actualisé : 1^{er} mars 2021
- Envoi de questions supplémentaires : 24 mars 2021
- Réponses des candidats constituant un addendum à l'offre : 15 avril 2021
- Auditions des candidats : 7 mai 2021
- Questions complémentaires précisant l'offre et son addendum : 28 mai 2021
- Réponses des candidats : 18 juin 2021
- Désignation du lauréat pressenti : 15 juillet 2021

Précisions sur le choix des maîtres d'œuvre :

A l'étape de l'Offre initiale, les équipes ont porté à la connaissance de l'EPA Paris-Saclay une liste indicative et exclusive de douze maîtres d'œuvre architectes étant convenu qu'un même architecte ne pouvait être proposé que dans une seule liste concurrente. Afin de répondre aux ambitions de l'EPA Paris-Saclay pour la présente consultation en termes de qualité et de diversité architecturales, chaque concurrent, en accord avec l'EPA Paris-Saclay et ses partenaires, a retenu six architectes parmi les douze présentés. Les concurrents ont affecté à minima 2

architectes distincts à chaque îlot du Central, étant entendu qu'un architecte peut travailler sur un ou plusieurs îlots.

Dans le même temps, les groupements ont porté à la connaissance de l'EPA Paris-Saclay une liste exclusive de quatre maîtres d'œuvre paysagistes. Afin de répondre aux ambitions de l'EPA Paris-Saclay pour la présente consultation en termes de qualité paysagère, chaque concurrent, en accord avec l'EPA Paris-Saclay et ses partenaires, a retenu deux paysagistes parmi les quatre proposés.

Le choix des maîtres d'œuvre a donc été opéré dans les différentes phases de consultation et a été validé par l'ensemble des partenaires.

3. Suivi du projet

Par dérogation et précision à l'ARTICLE 19 du CCCT, les documents à transmettre à l'EPA Paris-Saclay sont :

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

Documents généraux						
	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DAACT
Chaque élément demandé devra être affiné et mis à jour à chacune des étapes, notamment pour permettre la vérification de la bonne tenue des ambitions et mises en œuvre.						
Les plans demandés, notamment plan masse, doivent être fournis à une échelle adéquate pour l'analyse du projet.						
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.						
Plan de situation						
Perspectives						
Plan masse						
Tableau des surfaces						
Notice programmation, conception architecturale, bioclimatique et insertion urbaine						
Notice mobilité (synthèse des éléments relatifs aux stationnement véhicules particuliers, vélos, etc. :						
– elle en présente notamment le programme, les plans avec accès, rampes, et circulations						
– les ambitions en matière d'équipement pour véhicules électriques ;						
– les modalités de gestion ;						
– conception du local vélo avec matériel fourni et description de son usage notamment, ses accès						
Notice d'éclairage (présentation des intentions et du projet de conception lumière, en lien notamment avec l'espace public :						

<p>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).</p>						
<p>Notice matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La notice reprend à la fois les critères architecturaux, environnementaux, sanitaires, et esthétiques des matériaux. La notice n'aborde pas que les matériaux visibles en façade, mais aussi des finitions intérieures (par exemple : revêtements de sols, peintures...). Elle aborde aussi : clôture, traitement des pieds de façades et étanchéité, mobilier, signalétique, détails des édicules techniques, etc. ; - Elle met en avant les matériaux permettant de limiter l'énergie grise du projet, la pollution de l'air (engagements sur les étiquettes COV et écolabels des matériaux). - La notice évalue la quantité de matériaux biosourcés dans le projet. - Si matériau bois : elle décrit l'engagement à l'utilisation des bois de pays issus de forêts gérées durablement. - Caractéristiques techniques des matériaux utilisés ; couleurs / RAL. - Elle donne 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.). 						
<p>Notice de réversibilité (procédés constructifs et modalités de réversibilités). (sur demande de l'EPA)</p>						
<p>Notice sur le suivi de la performance (solution et modalité de gestion de la performance sur le long terme : sensibilisation des usagers, commissionnement, etc. ; règlement de copropriété, engagement avec des exploitants ; calcul en coût global, coût de construction et de vente, calcul du coût de gestion pour l'utilisateur, calcul du coût des charges énergétiques pour l'utilisateur ; carnet d'entretien distribué aux usagers, méthodologie de concertation/animation du projet avec les futurs usagers, etc.). (sur demande de l'EPA)</p>						
<p>Notice paysage et biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> - principes et enjeux paysagers ; stratégie de plantations ; liste des essences et justification de l'indigénat, palette végétale ; forces, tailles et densité des plantations, etc. ; - Actions en faveur de la biodiversité ; en faveur de la faune et flore locales ; - Gestion des espèces envahissantes ; 						

<ul style="list-style-type: none"> – Modalités et coûts de gestion des espaces verts – Calcul du coefficient de biotope par surface, taux de pleine terre, – rapport d'identification et de suivi des enjeux biodiversité par une personne assermentée, etc.) 						
<p>Notice gestion de l'eau pluviale</p> <ul style="list-style-type: none"> – description des solutions envisagées pour le traitement, et la réutilisation, des eaux de pluie – 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.. <p>Selon la phase du projet, fournir une étude de réutilisation des eaux pluviales, intégrant le calcul du volume de stockage et le taux de couverture atteint.</p>						

Plans						
<p>Chaque élément demandé devra être affiné et mis à jour à chacune des étapes, notamment pour permettre la vérification de la bonne tenue des ambitions et mises en œuvre.</p> <p>Les plans demandés, notamment plan masse, doivent être fournis à une échelle adéquate pour l'analyse du projet.</p> <p>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.</p>	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DAACT
Plan de RDC						
Plan des sous-sois						
Plan toiture						
Plans des étages						
Élévations (façades)						
Coupes						

Raccordements VRD						
<p>Chaque élément demandé devra être affiné et mis à jour à chacune des étapes, notamment pour permettre la vérification de la bonne tenue des ambitions et mises en œuvre.</p> <p>Les plans demandés, notamment plan masse, doivent être fournis à une échelle adéquate pour l'analyse du projet.</p> <p>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.</p>	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DAACT

Plan de synthèse des réseaux précisant les côtes altimétriques (fil d'eau, etc.) <ul style="list-style-type: none"> – Assainissement eau pluviale – Réseaux secs (HT, BT, Télécom) – Réseaux humides (eaux usées, eau potable, gaz, chaleur) 						
Plan de nivellement (côtes altimétriques à chaque seuil et pentes en long)						
Principe constructif des fondations et structures (sur demande de l'EPAPS)						
Fiches de suivi technique réseau de chaleur dûment complétée						

Energie, carbone et environnement						
Chaque élément demandé devra être affiné et mis à jour à chacune des étapes, notamment pour permettre la vérification de la bonne tenue des ambitions et mises en œuvre.						
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.	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DAACT
Notice environnementale globale (permettant d'apprécier la réalisation de chacun des objectifs fixés dans la fiche de lot – Annexe 1.1) qui intègre les éléments ci-après, ainsi que tous les plans, notes de calculs, descriptifs techniques et CCTP éventuels et nécessaires à la bonne analyse des ambitions environnementales du projet : <ul style="list-style-type: none"> – Labélisations et certifications (engagement sur les niveaux de labels et certifications et notamment sur le niveau E3C1 du label E+C-). – Chapitre carbone/réemploi sur le volet construction : calcul du bilan carbone, descriptions des matériaux et produits mis en œuvre, volume de déchets de chantier valorisé, qualité sanitaire des matériaux, descriptif des modes constructifs, estimation des quantités de matériaux mis en œuvre, gestion des déblais/remblais, calcul des volumes totaux de terres excavées et estimation des volumes excédentaires faisant apparaître clairement les hypothèses, engagement sur la destination des terres (activité du/des preneurs justifiant la valorisation) ... – Chapitre thermique et énergétique : ventilation, calcul du Bbio / Cep et justification du parti architectural (mode d'isolation, ratio de plein/vide, protections solaires), STD présentant les besoins de chauffage et de rafraîchissement et les consommations énergétiques associées, calcul RT (tous usage), calcul des consommations électriques, calcul du taux 						

<p>de surface vitrée, protections solaires prévues, niveaux d'isolation prévus, traitement de l'étanchéité (mode constructif, matériaux, traitement ponctuels), traitement des ponts thermiques et de l'étanchéité à l'air, incluant un plan de repérage de l'enveloppe étanche et points singuliers, certifications des tests d'étanchéité à l'air, calcul d'ensoleillement et taux d'ouverture (logement) ou FLJ (autres bâtiment) etc.</p> <p>– Notice gestion déchets d'exploitation : estimation des volumes totaux de déchets (faisant apparaître clairement les hypothèses) par typologie de flux, identification des leviers permettant de réduire le volume de déchets et piste de valorisation pressenties, engagement sur la mise à disposition des fournitures (bacs : appartement et copropriété cas échéant, composteur...).</p>						
Niveaux de consommation mesuré et mesures correctives mises en œuvre en cas d'écart par rapport aux évaluations.						

Planning						
Chaque élément demandé devra être affiné et mis à jour à chacune des étapes, notamment pour permettre la vérification de la bonne tenue des ambitions et mises en œuvre.	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DAACT
Planning prévisionnel des études et des travaux						

Chantier (cf. ARTICLE 2 et Annexe n°4)						
Chaque élément demandé devra être affiné et mis à jour à chacune des étapes, notamment pour permettre la vérification de la bonne tenue des ambitions et mises en œuvre.	ESQ	APS	APD	PRO	DCE	DAACT
<p>Les plans demandés, notamment plan masse, doivent être fournis à une échelle adéquate pour l'analyse du projet.</p> <p>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.</p>						
Plan d'installation de chantier (plan de localisation des éléments patrimoniaux, sensibles et invasifs réalisé par l'écologue, schémas de principe de gestion des effluents en phases GO et corps d'états)						
Calendrier d'exécution des travaux (plan de phasage et calendrier des travaux par secteur, compte rendu du suivi de chantier par l'écologue missionné)						
Notice de gestion des déchets de chantier (estimation des volumes totaux de déchets faisant apparaître clairement les hypothèses, identification des leviers permettant de réduire le volume de déchets et piste de valorisation pressenties).						

<p>Notice insertion par l'activité économique (engagement de l'opérateur immobilier sur le % d'heure travaillées en insertion professionnelles précisant le référentiel, reporting semestriel du total des heures travaillées et des heures travaillées par les salariés en insertion, copie des contrats de travail en insertion justifiant l'embauche effective et le nombre d'heure ; compte-rendus des RDV avec ATOUT PLIE 91, etc.).</p>						
---	--	--	--	--	--	--

Cette liste n'est pas exhaustive et ne se substitue pas aux documents spécifiques devant être fournis par l'acquéreur au titre du « Tableau des engagements » annexé à la promesse de vente ou de location puis l'Acte de cession correspondant.

4. Prototypes 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 »,

Il est demandé la présentation de prototypes le plus en amont possible afin d'asseoir les choix de dispositifs techniques qui permettront d'atteindre les ambitions du projet.

Une première présentation d'échantillons de façade a été faite le 14 octobre 2022, en présence d'un représentant de la Ville de Palaiseau, un représentant de l'Aménageur et un représentant du groupement urbaniste de la ZAC. D'autres présentations détaillant les échantillons à mettre en œuvre sur les prototypes de façade seront prévues si nécessaire.

Dès la phase PRO le « prototype » de façade de chaque bâtiment sera défini avec l'EPAPS pour confirmer son emplacement, ses dimensions et ouvrages à valider. Un lot spécifique pour la réalisation des prototypes devra également être intégré dans le DCE, reprenant les CCTP des lots concernés et dimensions des ouvrages.

La présentation *in situ* des prototypes sera réalisée dès le démarrage du chantier et associera (comme pour la présentation des échantillons) un représentant de la Ville de Palaiseau, un représentant de l'Aménageur et un représentant du groupement urbaniste de la ZAC.

Les prototypes de chaque bâtiment auront les dimensions définies avec l'EPAPS en phase PRO, qui devront être de dimension suffisante pour apprécier l'ensemble des teintes, matériaux et éléments de façade. Il doit permettre d'évaluer l'aspect (qualité et pérennité), la mise en œuvre et la cohérence des éléments suivants :

- La colorimétrie et la finition des bétons (socles et émergences bureaux)
- La colorimétrie, le calepinage et épaisseurs des briques en façade
- La colorimétrie, la texture et le calepinage des pierres en façade.
- Colorimétrie et caractéristiques des dispositifs mis en œuvre devant les locaux techniques et les édicules techniques situés en toiture, etc...
- Menuiseries (y compris les éléments occultants)
- Garde-corps
- Clôtures le cas échéant
- Revêtements de sols sous les porches et dans le jardin central
- Traitement des pieds de façade et de leur articulation avec les espaces publics sur la base des échantillons fournis par l'Aménageur

La présentation d'échantillons et de prototypes d'autres éléments architecturaux pourraient être demandée au cours de l'avancement des phases d'études.

Toute modification à l'initiative du promoteur qui pourrait intervenir après approbation des échantillons et prototypes présentés devra faire l'objet d'une nouvelle présentation suffisamment anticipée pour permettre d'obtenir l'accord de l'EPA Paris Saclay et de la Ville de Palaiseau dans un délai compatible avec les engagements contractuels de l'Acquéreur.

5. Engagements spécifiques

La promesse de vente ou de location puis l'Acte de cession correspondant sont assortis d'un Tableau d'engagement du Constructeur tout au long de la phase conception, réalisation et exploitation de son Programme de construction.

Ledit Tableau d'engagement précise la nature des engagements et leur portée juridique (engagement de résultat ou de moyens), la qualité de la personne responsable de l'engagement, la durée de l'engagement, les moyens de mise en œuvre, le délai alloué ainsi que les justificatifs requis pour le suivi et le contrôle de chaque innovation concernée.

Ces engagements viennent s'ajouter au présent CCCT.

Chapitre 5 – Limite des prescriptions techniques particulières

1. Electricité

En application de l'ARTICLE 11.2 du cahier de limites générales de prestations (**Annexe n°2**) un **poste de distribution publique est prévu dans le lot C1.5a.**

Tous les commerces doivent être raccordés par l'intérieur sur le poste public, si le concessionnaire le valide

Celui-ci sera implanté conformément aux directives prescrites dans le rapport SEQUELEC « Réalisation de postes HTA/BT de distribution publique Fascicule n°4 Poste en immeuble ».

L'implantation du poste de distribution public sera réalisée sur la façade Ouest, tel que présenté dans l'Annexe 1.1 (Fiche de lot) et selon les préconisations d'ENEDIS pour la desserte HTA. Il devra être accessible 24h/24 depuis les espaces publics.

Le cas échéant, le lot C1.5a intègre un local *smart grid* d'environ 10m². Celui-ci est contigu au du poste de distribution publique conformément aux préconisations d'ENEDIS portant la surface du local de distribution publique à environ 25m².

Selon l'avancement des études, il pourra être demandé l'intégration d'un coffret REMBT pour des alimentations basse tension.

Chaque bâtiment devra prévoir une réservation pour intégrer ce boîtier. A ce stade les façades envisagées pour l'intégration de ces organes d'électricité sont désignées dans un schéma dans l'Annexe 1.1 (Fiche de lot) et sont les mêmes que les façades raccordables HTA.

Leur intégration devra être faite selon les prescriptions ENEDIS (coffret de gamme S20 sur socle h93 de dimensions : 1000x350x197 mm => emplacement à prévoir : h1500x11350mm).

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

2. Réseau de chaleur et de froid

Une SSTP, commune à l'ensemble du lot C1.5a est intégrée dans le projet. L'ensemble des dispositions relatives au raccordement est précisé à l'Annexe 6 du CCCT.

3. Disposition de radiodiffusion et de réception

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 :

	Radar (servitudes applicables)
Hauteur maximale des bâtiments	Entre 0 et 500m depuis le fût : 196m NGF Au-delà de 500m depuis le fût : 206m NGF
Hauteur maximale de grue	Entre 0 et 500m depuis le fût : 196m NGF Entre 500m et 1500m depuis le fût : 206m NGF
Dérogation PSR	Entre 1500m et 5000m NGF : 210m NGF

Servitudes liées à la mise en service du radar

La distance entre le radar et la parcelle est au-delà de 1500 m.

Le plafond grue est donc de 210 m NGF.

Si besoin, il est possible de demander une dérogation à la DGAC.

5. Ordures ménagères

Par dérogation à l'ARTICLE 20 de l'Annexe n°2 du CCCT, il est précisé que sur la ZAC du Quartier de l'École polytechnique, la collecte des ordures ménagères des logements sera réalisée à partir de bornes sélectives d'apport volontaire réalisé par l'Aménageur sur l'espace public.

En contrepartie, il sera exigé une participation forfaitaire et unique de 3,20 € HT/ m² (valeur janvier 2013, indice ICC T32012, 1648) de surface de plancher de construction de logement versée à l'acte de vente.

Néanmoins, en vue de la mise en application de la réglementation pour la collecte des biodéchets, le SIOM élabore actuellement sa stratégie de collecte des biodéchets. Il est envisagé à ce jour une collecte en porte à porte avec des bacs roulants pour les bio-déchets de 240 litres et 120 litres.

Pour le dimensionnement, le SIOM s'appuie à ce stade sur le ratio de l'ADEME soit 35 kg/habitant/an suite aux expérimentations. Densité bio-déchets : 0.4 kg/litre.

La gestion des déchets pour les bureaux sera gérée par le lot de façon autonome.

6. Obligations sur le photovoltaïque

Pour précision à l'ARTICLE 17 du CCCT, il est précisé que :

En raison des puissances importantes mises en œuvre dans le cadre du projet, le recours à un tiers investisseur est pertinent et relativement aisé. Ce mode de financement sera privilégié pour limiter l'impact économique de la production photovoltaïque sur les bilans économiques de l'opération. L'EPA Paris-Saclay pourra accompagner les groupements dans le choix d'un tiers investisseur.

Chapitre 6 – Règlement de chantier

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

Par précision à l'ARTICLE 44 de l'Annexe n°4 – Règlement de chantier du présent CCCT, le montant de la participation des maîtres d'ouvrage représentera en prévision une participation forfaitaire égale à 0,30% du montant HT en euros du coût de construction prévisionnel théorique de son ouvrage.

1. Droits de voirie

Pour rappel l'arrêté de la Ville de Palaiseau DEC-URBA-2021-10-229 du 28 octobre 2021, déclare que Monsieur le Maire et Président de la communauté d'agglomération Paris-Saclay, Grégoire de LASTEYRIE, a décidé d'instaurer un abattement de 50% sur les tarifs pour les droits d'occupation de voirie et du domaine public hors occupation commerciales comprises dans le périmètre de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique dès la remise des ouvrage aménagées.

En tout état de cause, l'Acquéreur devra se conformer à l'arrêté en vigueur au moment du démarrage des travaux.

Chapitre 7 – Certifications, performances énergétiques et ambitions environnementales

1. Certifications, labels et profil environnemental

La promesse de vente ou de location puis l'Acte de cession correspondant sont assortis d'un Tableau d'engagement du Constructeur tout au long de la phase conception, réalisation et exploitation de son Programme de construction.

Ledit Tableau d'engagement précise la nature des engagements et leur portée juridique (engagement de résultat ou de moyens), la qualité de la personne responsable de l'engagement, la durée de l'engagement, les moyens de mise en œuvre, le délai alloué ainsi que les justificatifs requis pour le suivi et le contrôle de chaque innovation concernée.

Ces engagements viennent s'ajouter au présent CCCT et précisent en particulier les engagements de l'acquéreur concernant les certifications, labels et profil environnemental.



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

