

Cahier des charges de cession de terrain

Zone d'aménagement concerté
du quartier de Moulon

Mars 2019

Vu pour être annexé
A mon arrêté n° 2021/SP2/BC/IT/177
Du 16/12/2021

Le Soussigné Préfet de Palaiseau

Alexander GRIMAUD

Sommaire

Présentation 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.....	25
ARTICLE 14 – Sanctions à l'égard de l'Aménageur.....	25
ARTICLE 15 – Branchements et canalisations.....	25
ARTICLE 16 – Obligation de raccordement au réseau de chaleur et de froid.....	25
ARTICLE 17 – Établissement des projets du Constructeur, coordination des travaux.....	26
ARTICLE 17.1 – Établissement des projets du Constructeur.....	26
ARTICLE 17.2 – Coordination des travaux.....	26
ARTICLE 17.3 – Exécution des travaux par les entrepreneurs du Constructeur, organisation des chantiers, coordination des travaux, réception des constructions, dépôt de garantie.....	26
ARTICLE 18 – Coordonnateur SPS.....	26
ARTICLE 19 – Terrains objets de la cession.....	26
ARTICLE 19.1 – Nature du sol.....	26
ARTICLE 19.2 – Plantations.....	27
ARTICLE 19.3 – Division de terrain.....	27
ARTICLE 19.4 – Intervention du géomètre de l'Aménageur et concordance du projet.....	27
ARTICLE 20 – Locaux commerciaux, convention particulière et affectation des locaux.....	27
ARTICLE 21 – Servitudes.....	28

Titre 3 – Conditions de gestion des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs, et dispositions diverses.....29

ARTICLE 22 – Gestion, entretien des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs.....	30
ARTICLE 23 – Litiges entre Constructeurs.....	30
ARTICLE 24 – Création d'associations syndicales libres.....	30
ARTICLE 25 – Assurance.....	31
ARTICLE 26 – Banque de données informatiques.....	31
ARTICLE 27 – Droit à l'image et communication.....	31
ARTICLE 28 – Modifications du cahier des charges.....	31
ARTICLE 29 – Opposabilité du cahier des charges.....	32
ARTICLE 30 – Litiges.....	32

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 Moulon s'étend sur une surface de 330 hectares sur les communes de Orsay, Gif-Sur-Yvette et Saint Aubin. 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 Quartier de l'Ecole Polytechnique. La ZAC de Moulon est bordée au nord par les espaces agricoles du plateau de Saclay, au sud par les coteaux boisés, à l'est par le site du CEA et à l'ouest par la future ZAC de Corbeville.

Une partie de sa superficie est d'ores et déjà urbanisée et compte plusieurs établissements d'enseignement supérieur (l'École CentraleSupélec, l'IUT, l'Université Paris-Sud), des centres de recherche (Digitéo) et des activités économiques (Orme des Merisiers, Parc Orsay).

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 la nouvelle école Centrale, de l'ENS Paris-Saclay, du Pôle Biologie-Pharmacie-Chimie, ainsi que le développement des transports en commun (arrivée d'une gare du métro Grand Paris Express d'ici 2027 au plus tard, 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, 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 Moulon 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 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 Communauté Paris-Saclay 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 Moulon est le suivant :

- Enseignement supérieur et recherche : 300 000 m² SDP
- Développement économique : 230 000 m² SDP
- 2 500 logements familiaux : 197 000 m² SDP
- 2 900 lits étudiants : 73 000 m² SDP
- Équipements, commerces et services : 70 000 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 Moulon.

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 :