

CCCT

Annexe n°1 –

Programme et

précisions au CCCT

Zone d'aménagement concerté de Mouion

Août 2023

Acquéreur : PARIS HABITAT

Lot : BB4 – restaurant universitaire et résidence étudiante et chercheurs

Vu pour être annexé
A mon arrêté n° 2023/SP2/BCU/T/014
Du 06 octobre 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 et contraintes techniques.....	5
2.	Implantation.....	5
3.	Accès et distribution.....	6
4.	Les espaces extérieurs.....	7
5.	Les enveloppes et les matériaux.....	8
6.	La gestion des eaux pluviales.....	9
7.	Performance carbone globale.....	10
8.	Prescriptions éclairages.....	13
9.	Prescriptions de protection des arbres.....	14

Chapitre 2 - Constructibilité, délimitation du terrain..... 16

1.	Superficie du terrain.....	17
2.	Constructibilité.....	17
3.	Plan de délimitation du terrain, nivellement de l'espace public.....	17

Chapitre 3 – Programme de construction 18

1.	Présentation de la programmation générale.....	19
2.	Répartition des surfaces constructibles.....	19
-	un restaurant universitaire d'environ 1 200 m ² de surface de plancher de construction (SPC) en rez-de-chaussée, soit environ 700 couverts/jour, des salles VIP, un espaces cuisine et techniques.....	19

Chapitre 4 – Dérogations au CCCT 20

1.	Délais.....	21
2.	Prescriptions environnementales dans la conception du/des bâtiments.....	21
3.	Obligation de raccordement au réseau de chaleur.....	22
Par dérogation à l'ARTICLE 16 du CCCT, le lot ne sera pas raccordé au réseau de chaleur.....		22
4.	Obligation sur le photovoltaïque.....	22
5.	Transmission des documents de projet à l'EPA Paris-Saclay.....	22

Chapitre 5 – Limite des prescriptions techniques particulières 23

1.	Les principes de raccordement au réseau VRD.....	24
----	--	----



2. Électricité	24
3. Dispositifs de radiodiffusion et de réception	24
4. Réseau de chaleur et de froid	24
6. Éclairage public et gestion des feux	24
Chapitre 6 – Règlement de chantier	25
Chapitre 7 – Logement étudiant.....	26
1. Adhésion au Guichet Unique.....	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 et contraintes techniques

La parcelle est située sur la commune d'Orsay et entre donc dans le cadre réglementaire de son PLU. Cette dernière étant en zone UMa, elle est donc soumise à un certain nombre de règles dont nous listons ci-après les plus saillantes :

- la hauteur est limitée à 15m en raison du site classé Domaine de Launay
- les constructions peuvent être à l'alignement ou en retrait libre vis-à-vis de l'emprise publique
- les saillies sont admises sur l'emprise publique au-dessus de 3.5m et jusqu'à 1m de saillies
- un arbre est imposé par tranche de 300m² au sol
- moins de 20% des logements orientés au nord
- moins de 20% de surfaces non-imperméabilisées, dont 50% en pleine terre.

Les constructions peuvent se mettre à l'alignement vis-à-vis d'une autre unité foncière mais :

- S'il y a un retrait celui-ci doit être d'au moins 3m
- S'il y a une vue, $L > H/2$ avec 5m min et 6m max

Dans le cadre de ce projet, la volonté de transparence et de porosité engagera une servitude de vue vis-à-vis de l'unité foncière de l'université au sud du lot.

Par ailleurs, une galerie technique appartenant à l'Université passe en partie Nord de la parcelle. Cette dernière circule dans tout le Belvédère et distribue l'ensemble des bâtiments universitaires. Elle ne peut être dévoyée. Il n'est pas possible de construire au-dessus de celle-ci.

2. Implantation

L'immeuble est édifié sur rue suivant deux registres :

- Un registre rdc « universitaire » ouvert au maximum, d'environ 4m et où sont localisés le restaurant, les services et les locaux communs du programme de la résidence. Il doit y avoir une grande transparence entre la rue et la cour jardin.
- Un registre haut « logement » qui plafonne à R+3 (15m max au PLU).

Sur la rue André Rivière (à l'Est du lot BB4) et sur la traverse universitaire à l'Ouest (cheminement piéton), il est demandé d'atteindre le R+3, sur a minima 70% du linéaire bâti. Le centre de la parcelle en Nord-sud est plafonné au RDC, avec émergence R+1 possible.

Afin de garantir la qualité architecturale du projet et les contraintes du site classé, les ouvrages techniques, étages techniques et garde-corps en toiture doivent être intégrés à la conception architecturale. Par ailleurs, ces ouvrages techniques ne doivent pas être visibles.

Pour le nivellement du bâtiment, il doit se conformer aux indications fournies dans la fiche de lot et les précisions données par la MOEU de la ZAC au cours des différentes phases d'études. Les pentes indiquées dans cette dernière correspondent à la réalisation finale des trottoirs en limite des parcelles. Aucun déformé ne sera admis hormis entre deux seuils de porte.

Selon le positionnement des entrées de l'opération depuis l'espace public, les cotes de seuils sont fournies par l'aménageur et doivent être respectées.

Une bande inconstructible de 14m est définie à l'ouest de la parcelle dans un souci de conservation des arbres existants. Inscrit dans la logique de l'espace ouvert du Belvédère, le « triangle » au nord de la parcelle est également inconstructible.

Chacune des façades est matérialisée par les alignements suivants :

- Sur la rue André-Rivière à l'Est et sur la traverse universitaire à l'Ouest (hors zone inconstructible), l'alignement sera d'ordre continu, à concurrence d'au moins 75% de la longueur de cet alignement (hors bande inconstructible).
- Sur la rue de Broglie au Nord, les constructions seront d'ordre discontinu aux étages, édifiées sur moins de 65% de la longueur de cet alignement. Le RDC sera d'ordre continu, bien qu'en retrait par rapport à la galerie, un jeu de porte-à-faux est possible sans pour autant passer au-dessus de la galerie. Le parvis ainsi dégagé est traité dans la continuité de l'espace public.
- Sur la traverse sud au sein de la parcelle, la façade est d'ordre discontinu.

La traverse au Sud de la parcelle, l'espace boisé à l'Ouest ainsi que le triangle Nord s'inscrivent dans la logique de l'espace ouvert moderne et paysager de la fondation de la cité scientifique. Elles ne sont pas marquées par des clôtures, mais par un traitement du sol pérenne s'inscrivant dans la continuité des espaces publics et universitaires (plantation et cheminement).

Les hauteurs des clôtures au droit du bâti (quand celui-ci est discontinu à RdC) sont coordonnées avec l'ensemble des délimitations, y compris celles des lots mitoyens ou voisins en lien avec l'aménageur. Les éventuels jardins ou terrasses privatifs seront délimités de manière à garantir l'intimité des terrasses et/ou jardins avec un mur ou une clôture opacifiée d'environ 1.60 m de hauteur. A noter, qu'un ajustement de la hauteur sera possible au niveau du logement du gardien sous réserve de l'accord de l'EPA Paris-Saclay.

3. Accès et distribution

L'ensemble du stationnement est enterré. L'accès au parking s'effectue depuis la rue André Rivière à l'Est. L'entrée véhicule est parfaitement à niveau avec les espaces publics. Une place de stationnement livraison est prévue par l'Aménageur dans le cadre de l'aménagement des espaces publics sur la rue André Rivière, au plus proche de l'accès livraison.

L'accès principal du restaurant se fait depuis le Nord, sur la façade principale du bâtiment face bassin du Belvédère. Les accès pour les logements se font depuis la rue André Rivière ou depuis la traverse à l'Ouest. Un troisième accès est possible depuis la limite sud, et donne directement dans le patio central de la résidence. L'accès personnel et l'accès aux locaux techniques de la cuisine se fait depuis la rue André-Rivière. Le parvis du triangle nord ainsi que le cheminement est-ouest au sud de la parcelle feront l'objet de servitudes de passage du public.

Les locaux communs sont regroupés à proximité des entrées. Les boîtes aux lettres sont abritées. Au sein de l'immeuble, les cages d'escaliers et les dégagements horizontaux sont éclairés naturellement.

L'aménagement des locaux vélos se fait principalement sous le porche entourant la cour plantée et à RDC. Les locaux vélos intérieurs doivent être généreusement éclairés, avec un maximum de deux portes à franchir depuis la voirie :

- Si possible sans marche ou en fonction de la taille de la marche avec une goulotte pour la roue de vélo,
- Les circulations d'une largeur minimale de 1,20 m, cette largeur minimum est portée à 2,10 m dans le cadre de stationnement en rack,
- Les portes auront une largeur minimale de 0,90 m,
- Les systèmes d'attache devront optimiser l'espace au sol (les racks à double étage et les arceaux de type « U » inversé sont à privilégier).

Concernant les logements, les locaux ordures ménagères (OM) sont situés dans le bâtiment au RDC. Ces locaux OM doivent être aménagés à proximité des aires de présentation pour faciliter le parcours

des agents d'entretien. Les portes permettant la manœuvre des containers doivent faire à minima 1,10m mini et ne doivent pas donner sur un espace clos.

La ville d'Orsay envisage la mise en place via l'aménageur de bornes d'apport volontaire sur l'espace public pour la collecte des déchets. Une participation constructeur liée à la mise en place de ces BAV est prévue dans le cadre de la promesse de vente du terrain signée entre Paris Habitat et l'EPA Paris-Saclay. Ainsi, ces locaux pourraient évoluer avant construction du programme.

Les locaux techniques sont obligatoirement intégrés dans le projet architectural.

En vue de permettre le tri à la source, il faut :

- Pré-équiper la cuisine du logement d'un système intégré permettant le tri sélectif pour les 4 flux : verre, carton, OM, biodéchets (ex : bacs sous éviers)
- Intégrer au guide des bonnes pratiques et d'information à propos des qualités du logement l'ensemble des solutions possibles sur le territoire et à l'échelle du lot immobilier
- Rendre facilement accessibles les locaux déchets, prévoir une ventilation (naturelle ou mécanique) et si possible les éclairer naturellement. Ils devront également bénéficier d'une arrivée et d'une évacuation d'eau permettant leur nettoyage et celui des bacs.
- L'information nécessaire sera déployée dans ces locaux, afin de limiter les erreurs de tri
- Proposer des solutions de stockage a minima et de compostage si possible des biodéchets à l'échelle du logement (espace suffisant et intégré, à l'intérieur ou à l'extérieur du logement).

4. Les espaces extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent participer à la constitution générale du quartier et à son renforcement dans son ADN boisé. Le rez-de-chaussée du bâtiment est traversant sans obstruction visuelle majeure depuis la rue jusqu'à la cour jardin largement plantée.

Le passage Est-Ouest au Sud de la parcelle fait le lien entre la rue André Rivière (à l'Est) et la traverse Nord-Sud universitaire (cheminement piéton à l'Ouest du lot). Le parvis au Nord, s'inscrivant dans l'espace ouvert du Belvédère, est largement végétalisé avec un cheminement piéton Est-Ouest aménagé en pied de la façade Nord. Le parvis passe au-dessus de la galerie technique de l'Université et est aménagé dans la continuité des espaces publics avec des matériaux qualitatifs.

Pour les espaces en interfaces avec l'espace public, les matériaux de revêtements de sol sont traités, dans la continuité de ceux mis en place sur l'espace public pour les parties piétonnes soit :

- Le béton coulé en place et bouchardé selon la formulation validée dans le cadre de la ZAC.
- Les pavés béton ou en grès.
- Pour les espaces intérieurs et en rive Ouest et Sud la continuité des matériaux déjà en place est assurée.
- Bande stérile ou plantation en pieds de bâtiment : elles sont limitées avec les parties engazonnées ou les autres revêtements de sol en contact par une volige.

Pour les espaces intérieurs et en rive Ouest et Sud la continuité des matériaux déjà en place est assurée. Les revêtements bitumineux, les bordures béton autres que celles prescrites et les dalles de mignonnette sont proscrits. Aucun revêtement type enrobé de doit être employé. Aucun becquet assurant la protection des étanchéités ne peut être apparent. Les choix de revêtements de sols doivent se faire en cohérence et en coordination avec les espaces publics.

Les espaces plantés de la parcelle doivent favoriser la pleine terre. Dans le cas de superposition de jardin avec un parking souterrain, les surfaces sont, pour la plus grande partie, occupées par des jardins avec une hauteur d'au minimum 70 cm de terre. L'espace vert de pleine terre doit représenter au moins 20% de la surface du terrain.

Les espaces paysagers perméables doivent répondre aux objectifs du DLE. La gestion de l'eau doit être considérée comme un projet à part entière, potentiel pour la fertilité des sols et les milieux. Les dispositifs en creux pour traiter de la rétention ne peuvent pas avoir une profondeur supérieure à 80 cm environ. Afin de ne pas contraindre les aménagements paysagers, le recours à des toitures stockantes est possible. Le coefficient de biotope à respecté est de 0,25. Chaque toiture devra être « utile » : production énergétique, biodiversité/gestion de l'eau, terrasse.

La présence de végétaux étant encouragée au sein des espaces collectifs, l'utilisation d'espèces allergènes, épineuses, urticantes est à proscrire ainsi que celle de plantes toxiques. Le caractère non-invasif des espèces plantées doit être à minima assuré.

5. Les enveloppes et les matériaux

A- Les enveloppes

Le projet ne prévoit aucun logement mono-orienté Nord.

La définition des toitures est indissociable de la cohérence volumétrique et architecturale des édifices et doit se faire en lien avec de nombreux paramètres de projet : stockage des eaux de pluies, exigences de végétalisation, intégration des panneaux solaires etc... Aucun élément technique type VMC visible en toiture n'est admis.

Les garde-corps de sécurité doivent être intégrés au projet architectural. Il est prévu ici que ce garde-corps soit assuré par l'enveloppe de la façade en acrotère, et qu'au maximum une seule lisse la couronne, avec une hauteur qui ne doit pas dépasser 20 ou 30 centimètres par rapport à la partie pleine de la façade. Ponctuellement des gardes corps pourraient être installés en toiture sous réserve qu'on ne les voit pas de l'espace public et qu'ils soient traités de manière non technique pour les vues depuis les logements en face (dessinés, pas de tubes techniques, retrait).

Une matérialité adaptée, simplifiée et coordonnée à l'échelle du RDC :

- Un registre de hauteur commun de l'ordre de 4m
- Une matérialité adaptée, simplifiée et coordonnée à l'échelle de ce RDC

Dans cette perspective, le registre du RDC devra :

- S'inscrire d'une manière ou d'une autre dans une continuité avec ces avoisinants.
- Être solidement construit avec une enveloppe finie en matériaux bruts (pierre, béton, brique, verre, métal...). L'enduit est interdit en raccord avec les sols publics de même que la pierre agrafée ou collée.

B- Les matériaux

La palette des matériaux est coordonnée avec l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC. La pérennité des matériaux est recherchée en priorité, surtout en rez-de-chaussée. La fiche de lot précise les matériaux autorisés et les matériaux proscrits.

L'enduit n'est pas recommandé. Toutefois, il peut constituer une réponse dans un dessin de façade soigné ou il constitue un « remplissage » (tableau de fenêtre, acrotère...). Dans l'hypothèse de la mise en œuvre d'enduit, il est recommandé un enduit traditionnel lissé fin, les baguettes plastiques étant interdites.

Les socles et pieds d'immeubles privilégieront deux types d'aspect liés à leur mise en œuvre :

- les maçonneries, murs et socles, nez de planchers, garde-corps, privilégiant les matériaux bruts (soit en pierre, en brique, en béton architectonique coulé en place ou en éléments préfabriqués béton architectonique etc....) et en cohérence avec les clôtures ;
- les remplissages des façades ouvertes qui pourront contraster ou non avec la « gamme monochrome ».

Les menuiseries extérieures PVC sont interdites. Degré de réflexion maximum des vitrages de 15%.

Les occultations sont intégrées aux dispositifs architecturaux du projet, adaptées à l'orientation des vitrages (notamment pour les vitrages orientés à l'ouest) et aux masques solaires. Le PVC pour les volets est proscrit. Seuls les volets en bois ou en aluminium sont autorisés.

Les garde-corps en serrurerie sont en acier (finition laqué, galvanisé etc... suivant projet). Le bouchonnage plastique est proscrit.

D'une manière générale, les gardes corps sont conçus de manière à ne pas exposer à la vue « publique » les usages privés de la terrasse et/ou de la loggia. Dans cette perspective, les garde-corps sont opaques à au moins 50% de chaque surface considérée en rapport à la vue publique.

Les descentes d'eau pluviale sont en zinc (PVC interdit). Les barbacanès sont interdites.

Des pissettes peuvent ponctuellement être autorisées en intérieur d'îlot, mais sont à dessiner précisément.

Compte tenu des surfaces très limitées, l'optimisation des surface des cellules logements est recherchée.

L'usage des peintures contenant des éthers de glycol est interdit.

- Les substances de catégories 1 et 2 sont interdites (CMR1 et CMR2 : classées cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction) au sens de la réglementation européenne, dans les produits de construction et d'ameublement, les revêtements muraux et de sol, les peintures et vernis et l'ensemble des produits ayant pour effet d'émettre des substances dans l'air ambiant.
- Limiter les milieux et les matériaux favorables aux acariens et allergènes, notamment grâce au choix adapté de revêtements.
- Éviter l'utilisation de matériaux susceptibles de rejeter des polluants (cuivre, zinc, plomb principalement) dans les eaux pluviales.
- Éviter les produits susceptibles d'émettre des fumées toxiques en cas d'échauffement et d'incendie quand ils sont situés à l'intérieur du volume habité et quand il existe des produits de substitution (revêtements de sols souples, tuyaux, canalisations, isolants...).

6. La gestion des eaux pluviales

La ZAC du Moulon a fait l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau approuvé par voie d'arrêté préfectoral en octobre 2014. Le programme BB4 doit impérativement se conformer aux prescriptions de l'arrêté.

Pour la parcelle BB4, en termes de lutte contre les inondations, l'objectif est :

- d'assurer une retenue d'eaux pluviales à l'intérieur de leur parcelle jusqu'à une pluie de 10 mm avec un débit de fuite nul
- d'atteindre sur espaces privés 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, mais pour laquelle on admettra une valeur plancher supérieure de 1 l/s.

Les exutoires des dispositifs de rétention doivent être calés à minima quelques centimètres au-dessus du fond des ouvrages.

A noter qu'en cas de stockage des eaux via un ouvrage de rétention, on retient l'approche suivante pour intégrer les contraintes de sous-sol, d'infiltration et de nappe :

- Privilégier des dispositifs de rétention à faible profondeur pour éviter les interactions avec la nappe.
- Maintenir à chaque fois que cela sera possible un contact entre les eaux collectées et les sols en place. Pour se faire on aura recours à des dispositifs issus des techniques alternatives, non munis d'étanchéité pour favoriser l'infiltration douce des eaux pluviales.

- En tout état de cause, l'infiltration forcée des eaux pluviales sera proscrite : la présence de sable de Fontainebleau en profondeur entraîne un risque de déstabilisations, voire éventuellement de pollution des nappes aquifères qui y sont localisées.

La réutilisation des eaux pluviales et les solutions contribuant à préserver la ressource en eau doivent être favorisés :

- Valoriser 70% des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, le lavage des parties communes et la laverie commune le cas échéant.
- Privilégier les systèmes économes en eau (chasses d'eau performante à double contenance, aérateur, réducteur de débit, mitigeur...). Choisir des matériaux nécessitant peu d'entretien en phase d'exploitation.

L'ensemble des solutions proposées doit en outre répondre aux objectifs usuels pour ce type d'installations :

- Sécurité pour les usagers (en dehors et pendant les épisodes pluvieux) par application des normes et arrêtés en vigueur.
- Conditions d'accessibilité et d'entretien aisées.
- Mise en place de dispositifs permettant d'assurer la maîtrise des débits rejetés vers les ouvrages publics
- Mise en place de dispositifs de confinement en cas de pollution accidentelle,
- Mise en place de dispositifs permettant d'assurer le transfert des volumes excédentaires vers les ouvrages publics
- A titre de sécurité, prévoir par défaut une protection de type clapet anti-retour en sortie des ouvrages de rétention de l'îlot.

L'objectif de coefficient de ruissellement maximum à respecter pour le lot BB4 (Cmax) est de 0,58.

7. Performance carbone globale

Ce chapitre a été précisé lors de la signature de la promesse de vente dans l'annexe « tableau de suivi des engagements BB4 » notamment pour établir les correspondances entre l'ancienne et la nouvelle réglementation thermique.

Le projet doit proposer une solution d'approvisionnement thermique respectant les gardes fous suivants : 60% de couverture renouvelable pour les besoins de chaleur et au plus 51 gCO₂/kWh.

Le bâtiment doit être conforme de l'indicateur I_c construction à un niveau 2022-15% de la RE2020.

L'empreinte carbone doit être réduite entre les consommations énergétiques et le choix des matériaux pour atteindre le niveau RE2020 millésime 2022-15% pour l'indicateur I_c construction. Les matériaux choisis doivent avoir un faible impact Carbone et être performants (thermiquement, acoustiquement...).

Le bâtiment devra intégrer à minima 37kg de bois et/ou matériaux biosourcés par m² SDP avec 100% de plancher bois dans les étages. Le calcul sera réalisé selon la méthodologie de l'arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé ». Le bâtiment devra atteindre le niveau 3 du label « Bâtiment Biosourcés ». Le bois doit être intégré dans la structure porteuse verticale (refends, poteaux) et horizontale (planchers, poutres). 100% des bois seront issus de forêts gérées durablement (certification requise) et 30% des bois de provenance local.

Un « béton bas carbone » est défini par son contenu carbone. Les bétons employés devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Pour les bétons courants (résistance inférieure ou égale à C30) : un contenu carbone inférieur à 150 kgCO₂/m³, hors acier de ferrailage ;
- Pour les bétons à plus haute résistance mécanique : un contenu carbone réduit de 35% par rapport à un béton classique composé de ciment de type CEM I.

L'objectif est de réduire les besoins énergétiques du bâtiment (chauffage, éclairage, rafraîchissement). Il faudra pour cela :

- Un niveau de besoin bioclimatique, selon le mode de calcul réglementaire en vigueur (RE2020) : $B_{bio} \leq B_{bio,max} - 10\%$;
- Un niveau de consommation en énergie primaire, selon le mode de calcul réglementaire en vigueur (RE2020) : $Cep \leq Cep,max - 10\%$ devra être visé ;

Les exigences du label Effinergie doivent être respectées :

- Étanchéité à l'air : $Q_4 < 0.8 m^3/(m^2.h)$
- Suivre les exigences du référentiel Effinergie pour la perméabilité à l'air des réseaux ;
- Qualification OPQIBI du BET en charge ;
- Démarche de commissionnement ;
- Evaluation mobilité ;
- Information aux usagers (guide utilisateur).;

Plus spécifiquement, on visera :

- Des besoins de chauffage : $\leq 25 kWh_{EU}/m^2SDP/an$ pour les logements ;
- Des besoins de chauffage $\leq 15 kWh_{EU}/m^2SDP/an$ pour l'espace de restauration ;
- Des besoins de refroidissement nuls.

L'enveloppe devra permettre une isolation continue et un traitement de l'étanchéité à l'air de qualité. L'isolation intérieure est proscrite sauf pour des éléments singuliers (locaux techniques par exemple), le concepteur cherchera à minimiser l'occurrence de ces singularités en favorisant les formes compactes et simples.

Afin d'offrir un équilibre optimum entre la qualité d'ensoleillement, les apports solaires et la qualité thermique de l'enveloppe, le taux de vitrage en ouverture de façade sera compris entre 25 et 30%, exception faite des RDC. Les protections solaires, fixes ou mobiles, seront systématiques.

Les bâtiments atteindront :

- une perméabilité à l'air des logements : $Q_4 < 0.8 m^3/(m^2.h)$;
- une isolation $U_p \leq 0.16 W/m^2/K$ pour les façades ;
- des ponts thermiques limités à :
 - $\Psi_{L9} \leq 0.05 W/m/K$;
 - Ψ moyen des ponts thermiques $\leq 0.03 W/m/K$.

Une attention particulière sera apportée à la conception de la cuisine, en particulier des locaux réfrigérés et chambres froides, en particulier :

- Les locaux réfrigérés seront regroupés au maximum et organiser de manière à ce que :
 - les chambres froides soient principalement entourées de locaux réfrigérés ;
 - les locaux réfrigérés soient séparés des espaces de cuisson par des espaces tampons (locaux tempérés).
- Les niveaux d'isolation suivants seront respectés :
 - Pour les chambres positives et les chambres négatives donnant sur des chambres positives : $U_p \leq 0,30 W/m^2.K$ (soit minimum 100 mm de polyuréthane) ;
 - Pour les chambres négatives donnant sur des locaux autres que chambres froides positives : $U_p \leq 0,20 W/m^2.K$ (soit minimum 140 mm de polyuréthane) ;
 - Portes : $U_d \leq 1,70 W/m^2.K$.

Dans ce cadre il est demandé d'atteindre, pour tous les usages (RT et hors RT), au maximum 70 kWhEP/(m².an) dans les logements et 2 kWhEP/repas pour le restaurant).

Pour cela, il est conseillé d'utiliser tous les leviers disponibles pour réduire les consommations, sur tous les postes et dès la phase esquisse :

- Éclairage :
 - Jouer sur les couleurs des sols, murs et plafonds dans les logements pour favoriser la réflexion lumineuse ;

- Utiliser des luminaires avec une bonne efficacité lumineuse (> 100 lm/W) et limiter les puissances installées (< 2,5 W/m²/100lux) ;
- Les équipements BAES auront une puissance de veille inférieure à 1 W.
- Auxiliaires de ventilation :
 - Le dimensionnement des débits et les tailles de réseaux de ventilation permettront de limiter les vitesses d'air en gaine afin de limiter les pertes de charge et les nuisances acoustiques (notamment 3m/s maximum en gaines principales verticales);
 - Les pièces humides seront regroupées et positionnées à proximité des gaines techniques;
 - Favoriser la ventilation naturelle des parties communes et des circulations.
- Auxiliaires de distribution :
 - Les pompes seront de classe énergétique A, courant continu ou asynchrone à commutation électronique ;
 - Les pompes de distribution de chauffage seront asservies sur une température de non-chauffage ;
 - Les pompes de production ECS seront asservies aux besoins.
- Électrodomestique :
 - Installation systématique d'arrivées chaudes pour les équipements d'électroménagers dans les logements, si un espace est prévu dans les logements, afin d'éviter les consommations électriques liées au chauffage de l'eau ;
 - Réfléchir en amont aux moyens permettant de limiter certains usages électrodomestiques (ex : une pièce séchoir peut permettre de réaliser un tampon thermique et d'éviter l'utilisation d'un sèche-linge) ;
 - Mettre en œuvre de prises commandées.
- Ascenseurs :
 - Les cabines seront éclairées par LED avec un niveau limité à 60 lux au sol ;
 - Le fonctionnement des ascenseurs devra également participer à la réduction des consommations : système à câbles et contrepoids, transmission directe, moteur à vitesse variable, récupération d'énergie sur le freinage...

Le recours à la climatisation est proscrit dans les logements.

Dans les logements, les ouvertures seront systématiquement équipées de protections solaires mobiles offrant un taux d'occultation de 90% minimum et permettant une ventilation naturelle en position fermée ou semi-fermée. Pour le RDC, les baies vitrées devront également être protégées soit par des protections fixes type casquette, pergola ou autre, soit par des protections mobiles de type BSO.

Afin de garantir un bon confort intérieur en été, il sera demandé de respecter les objectifs suivants, en période d'occupation :

- un maximum de 60h de dépassement de la température seuil de 28°C dans l'ensemble des locaux pour des conditions météorologiques standards ;
- un maximum de 20h pendant lesquelles la température intérieure dépasse les bornes de confort définies par le canal oblique du diagramme de Brager.

Ces objectifs seront validés par des simulations thermiques dynamiques.

Pour la partie logement, le projet obtiendra la certification NF Habitat HQE « logement » territorialisée qui garantit que les bâtiments de logement répondront à différents critères de développement durable adaptés au contexte du plateau de Saclay. Celle-ci intègre par ailleurs les labels monocritères évoqués précédemment.

Le projet respectera le profil territorialisé « Paris-Saclay » suivant :

- Qualité de vie : 3 étoiles à minima,
- Respect de l'environnement : 3 étoiles à minima,
- Performance économique : 2 étoiles à minima,

Pour la partie restauration, le projet essaiera d'atteindre la certification HQE Bâtiment Durable au niveau Excellent.

La sensibilisation des usagers passera par :

- Un carnet d'entretien et de fonctionnement des systèmes inclus dans le logement de chaque propriétaire sera fourni ;
- Un livret des écogestes qui sera distribué à tous les propriétaires et occupants ;
- L'ensemble des solutions possibles sur le territoire et à l'échelle du lot immobilier concernant le tri à la source des déchets seront intégrées au guide des bonnes pratiques et d'information à propos des qualités du logement ;
- Un monitoring des consommations énergétiques en lien avec le commissionnement sera prévu;

Concernant la mobilité partagée :

- Réserver et identifier à minima les deux places les mieux placées du lot à l'autopartage (résidentielle ou plus largement) ;
- Comptabiliser ces deux places dans le calcul du nombre de place nécessaire à l'opération ;
- Trouver et engager un exploitant/gestionnaire pour une période d'au moins 4 ans (obligation que Paris Habitat devra reporter sur le futur gestionnaire) ;
- Installer une station de gonflage pour les vélos et des points de charge pour les VAE et trottinettes ;

8. Prescriptions éclairages

La parcelle s'ouvre à l'Ouest comme au Sud sur des passages destinés aux circulations douces ; étant donné la largeur des gabarits à éclairer, la hauteur maximale des feux sur ces cheminements est de 4,00m, les niveaux recherchés sont dans la continuité des niveaux installés sur ce type d'espace dans le projet d'aménagement des espaces publics, c'est à dire un niveau d'éclairage moyen de 5 lux, l'éclairage minimum est fixé à 1 lux.

Aucun éclairage ne doit être dirigé vers le boisement situé en lisière Sud. Les appareils d'éclairage, éventuellement nécessaires à l'éclairage des abords extérieurs des bâtiments, situés sur la façade sud de la parcelle devront être dirigés vers le sol et cadrés au mieux sur les surfaces à éclairer.

Aucun flux lumineux horizontal ou supérieur à l'horizontal n'est admis -Ulor <1°-.

Ces appareils d'éclairage doivent être impérativement commandés par des systèmes de détection de présence pour minimiser leurs horaires d'allumage.

Le cas général des façades Nord, Est et Ouest :

Les appareils d'éclairage, éventuellement nécessaires à l'éclairage des abords extérieurs des bâtiments, devront être dirigés vers le sol et cadrés au mieux sur les surfaces à éclairer -Ulor <4°-. Les projecteurs fixés en bord de toiture et destinés à éclairer les abords et les pieds de bâtiment, qui sont généralement visibles et éblouissants de loin, sont à proscrire pour toutes les façades de ce programme.

Le traitement de la façade principale :

Les parois transparentes ou translucides situées en façade peuvent diffuser largement la lumière intérieure sur l'espace public à la tombée du jour. Ces éclairages devront être coupés ou assujettis à la détection de présence et n'être allumés que lorsque nécessaire au cœur de nuit (entre 22.00h et le lever du soleil).

Il est donc impératif de prévoir un éclairage intermédiaire minimal au niveau du seuil des halls (environ 15 à 20 lux moyen déprécié et impérativement 20 lux moyen déprécié pour une entrée dédiée aux PMR). Cet éclairage des entrées devra offrir une température de couleur de 3000K pour accompagner agréablement la transition nocturne.

Il est 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 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.

Les emplacements vélos dans la parcelle 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.

Les systèmes d'éclairage des espaces extérieurs du lot doivent être pensés en cohérence avec les éclairages publics afin de garantir une continuité visuelle entre le public et le privé, y compris la nuit. L'éclairage doit favoriser les interactions entre les intérieurs habités et les voies connexes, le choix des matériels, leur hauteur et implantation sont à concevoir afin d'installer une continuité d'ambiance avec les espaces publics.

Le cadre normatif est fixé par l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses auquel il conviendra de se conformer strictement.

L'éclairement moyen recherché sur les circulations extérieures sera de 10 lux moyen déprécié. Un éclairement moyen déprécié de 20 lux est exigé sur les parcours PMR qui seront à préciser en plan. Les éclairages doivent être dirigés vers le sol, l'installation doit garantir une proportion de lumière émise au-dessus de l'horizontale strictement inférieure à 4 %.

L'éclairage direct de la végétation est proscrit, de même l'usage de lampes émettant un rayonnement UV ou offrant une température de contact en fonctionnement supérieure à 60°C.

Ces appareils d'éclairage doivent être commandés par des systèmes de détection de présence pour minimiser leurs horaires d'allumage. Ils peuvent être allumés d'une manière continue (sans détection) en début de soirée et fonctionner sur détection à partir d'une certaine heure (22.00 par exemple).

D'une manière plus générale, la façade Nord est stratégiquement située sur des espaces publics structurants en vitrine. Elle doit bénéficier d'une mise en valeur nocturne discrète et visible dans les différents axes perspectifs.

9. Prescriptions de protection des arbres

L'espace boisé à l'Ouest est actuellement composé d'une bande d'arbres existante, constituée de chênes et qui doit être préservée.

Aucun changement altimétrique, terrassements, imperméabilisation des sols, passage de réseaux ne pourront être réalisés dans l'emprise située au droit des couronnes, aucune taille hormis de branche morte pour mise en sécurité et après avis du paysagiste conseil de la ZAC.

Afin d'assurer la pérennité de ces arbres pendant le chantier, la pose de la clôture de protection, réalisée par l'opérateur, sera visée par l'EPAPS. Elle est rendue obligatoire.

Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble des arbres existants.

Les arbres seront au maximum conservés et l'armature arborée renforcée (augmentation de la canopée et à minima maintien de sa surface actuelle). Il nécessite alors la mise en place d'une méthode et de dispositions qui permettent d'atteindre cet objectif.

Le respect et le contrôle de ces prescriptions ainsi que leurs suivis jusqu'à la réalisation des travaux seront assurés par l'aménageur et appuyés par la maîtrise d'œuvre urbaine.

L'ensemble des arbres existants présents sur la parcelle feront l'objet d'un relevé topographique précisant la position des arbres en X, Y, Z.

Les arbres feront l'objet d'un relevé de :

- La position du tronc pour les gros sujets à partir d'un diamètre de 15 cm, avec deux côtes N.G.F minimum prisent au collet.
- Un axe pour les petits sujets avec la position x, y, z.
- Le diamètre du tronc à un 1 m de hauteur.
- La circonférence du houppier.
- La hauteur du sujet.
- Le genre, espèce et cultivar (nc et noms latin).
- La nature des sols existants (végétalisés, minéralisés).

Les plans d'aménagement des espaces extérieurs doivent préciser autour des plantations existantes, la disposition des bâtiments, des circulations, des passages de réseaux enterrés et des ouvrages de

stockage des eaux pluviales. Ils devront prendre en compte les arbres pour en préserver le plus grand nombre et à minima ceux portés à la fiche de lot.

Il doit être précisé que pour leur conservation, le niveau du sol à leur pied (collet de l'arbre) doit être strictement respecté. Aucun remblai pouvant recharger le pied ni déblais pouvant découvrir les racines n'est autorisé.

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 4 983 m² au sol, selon le plan de géomètre joint en annexe, à détacher partiellement des parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
AC	70p	LE BOIS DES RAMES	0ha 49a 52ca
AC	71p	LE BOIS DES RAMES	0ha 00a 31ca

2. Constructibilité

Les droits à construire affectés à l'emprise du terrain, objet de la cession, sont de 4 778,5 m² SDP environ. Ils sont décomposés de la manière suivante :

- 3 578,5 m² SDP de logements affectés à l'usage d'une résidence universitaire
- 1 200 m² SDP d'activités qui seront affectés à l'Enseignement Supérieur et à la Recherche, et qui correspondront à un 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)

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 projet prend place dans le quartier du Belvédère, marqué par une forte présence du végétal, et des bâtiments inscrits dans leur site à la manière d'une ville parc. A proximité du futur bâtiment BB4 se trouvent plusieurs bâtiments universitaires dont l'Institut Pascal, bâtiment en R+2 et situé au Sud du projet, et l'ISMO, bâtiment en R+3 situé au Sud-Est du projet. Le lot BB4 est bordé au Nord par un complexe sportif privé amené à muter dans les années à venir. La chaufferie centrale de l'Université à l'Est de la parcelle complète l'environnement immédiat. La parcelle est desservie par 2 voies, la rue de Broglie au Nord et la rue André Rivière à l'Est.

Au regard du contexte urbain, le restaurant universitaire et la résidence s'implantent en limite Est de la parcelle, le long de la Rue André Rivière. Des retraits paysagers à l'Ouest, au Nord et au Sud permettent dans l'ordre : de préserver les plantations existantes, de se reculer de la galerie technique souterraine voisine (propriété de l'Université) tout en créant un grand parvis public au Nord, et d'agrandir visuellement le parvis de l'institut Pascal au Sud, dans cette volonté d'amabilité et de politesse avec son environnement proche.

Le restaurant universitaire s'inscrit de façon harmonieuse avec le nouveau parvis au Nord en lien direct avec l'espace public, en tenant compte des futurs usages qu'il engendre. Le projet s'inscrit comme une nouvelle pièce qui vient compléter cet ensemble cohérent.

Ce positionnement évident répond à la fiche de lot, et à un équilibre entre la proximité des flux techniques (livraison, accès parking...) disposé plutôt rue André Rivière et des flux piétons. Il permet également de préserver le dégagement visuel entre le Sud et le Nord de la parcelle.

Le projet s'appuie sur la topographie naturelle du site, et tire parti de cette dernière pour installer l'ensemble des accès au même niveau. Ainsi, l'accès public au restaurant universitaire se fait en façade Nord, depuis le parvis, et les accès techniques de ce dernier depuis la façade Est.

L'ensemble des espaces s'implantent à la côte altimétrique +154.15 NGF.

Le projet se compose d'un socle tramé en béton et remplissage en métal, qui accueille le restaurant universitaire et les espaces communs de la résidence. Sur ce socle se posent deux ailes de 3 niveaux en ossature bois recouverts de briques de terre cuite émaillées couleur grenade/ocre rouge. Chaque aile est orientée dans le sens Nord-Sud, et elles accueillent en tout 153 logements. Entre ces deux ailes, le socle est partiellement percé pour laisser la place à un patio planté. Ces espaces sont complétés par un parking en sous-sol de 37 places. Au nord, un retrait de la façade du rez-de-chaussée permet d'aménager une galerie couverte.

2. Répartition des surfaces constructibles

- un restaurant universitaire d'environ 1 200 m² de surface de plancher de construction (SPC) en rez-de-chaussée, soit environ 700 couverts/jour, des salles VIP, un espaces cuisine et techniques
- une résidence étudiante d'environ 3 578,5 m² SDP de logements correspondant à 153 chambres aux étages (R+1 à R+3) dont 30 T1bis à destination des chercheurs auxquels s'ajoute un logement de fonction au RDC.
- le tout réparti sur un niveau de sous-sol contenant 37 places de stationnement, ainsi que des locaux techniques.
- des espaces extérieurs paysagers intégrant le bâtiment dans un contexte de ville parc.

Chapitre 4 – Dérogations au CCCT

1. Délais

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

L'Acquéreur s'engage à :

- a) Déposer sa demande de permis de construire au plus tard dans le délai de trente (30) Jours Calendaires suivant l'accord donné par l'Aménageur sur le dossier de pré-Permis de Construire. ;
- b) Signer l'Acte de Vente dans un délai d'un mois suivant l'obtention de la dernière des conditions suspensives ;
- c) Démarrer les travaux de réalisation du Programme de Construction (dépôt à la Mairie d'ORSAY, de la Déclaration d'Ouverture de Chantier - DOC) dans un délai d'un mois suivant la signature de l'Acte de Vente, sauf application des cas de prorogation prévus à la promesse de vente ;
- d) Achever le Programme de Construction dans les vingt-quatre (24) mois de la DOC relative au Programme de Construction, étant ici précisé qu'il sera considéré comme achevé, au sens du présent Article, lorsque l'Acquéreur aura tout à la fois :
 - o déposé à la Mairie d'ORSAY, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du Programme de Construction, au sens du Code de l'urbanisme,
 - o produit au Vendeur une attestation du maître d'œuvre du Programme de Construction certifiant que le Programme de Construction a été réalisé en conformité avec les dispositions de l'Acte de Vente et les dispositions du CCCT et de ses annexes.
- e) A mettre en service la résidence au plus tard le 1^{er} janvier 2026

2. Prescriptions environnementales dans la conception du/des bâtiments

Par précision à l'ARTICLE 11.2.2,

Construction bois-biosourcé

Les opérateurs devront atteindre un objectif de 100% de surface de plancher en bois-biosourcés pour les étages uniquement. L'utilisation du bois est encouragée au rez-de-chaussée, même si d'autres modes constructifs sont autorisés en fonction des contraintes de portée, de hauteur et de transparence.

Par ailleurs, dans le cadre de cet engagement, le bâtiment devra atteindre à minima 37kg de matériaux bois ou biosourcés par m²SDP.

La limitation des consommations non réglementaires

Il est demandé d'en évaluer les consommations et d'étudier des dispositifs d'optimisations énergétiques pour viser une valeur de 70 kWh_{EP}/m²SP/an dans les logements et 2kWh_{EP}/repas pour le restaurant.

Les labels et certifications

L'opérateur obtiendra la certification NF Habitat HQE « logements » niveau Excellent (à minima 8*) pour la résidence et essaiera d'obtenir la certification HQE Bâtiment durable niveau Excellent pour le restaurant.

Par complément à l'ARTICLE 11.2.2,

Les labels et certifications

L'opérateur s'engage à respecter des exigences du label Effinergie :

- Étanchéité à l'air : $Q_4 < 0.8 \text{ m}^3 / (\text{m}^2 \cdot \text{h})$
- Suivre les exigences du référentiel Effinergie pour la perméabilité à l'air des réseaux
- Qualification OPQIBI du BET en charge
- Démarche de commissionnement
- Evaluation mobilité
- Information aux usagers (guide utilisateur)

3. Obligation de raccordement au réseau de chaleur

Par dérogation à l'ARTICLE 16 du CCCT, le lot ne sera pas raccordé au réseau de chaleur.

4. Obligation sur le photovoltaïque

Par dérogation à l'ARTICLE 17, ce paragraphe est sans objet.

En effet, le lot est inscrit en site classé et cette disposition n'est pas autorisée. Des panneaux thermiques permettant de couvrir une partie des besoins en ECS seront mis en place.

5. Transmission des documents de projet à l'EPA Paris-Saclay

Par dérogation à l'ARTICLE 21 .2, les notes suivantes ne sont pas demandées :

- Note de production PV
- Note sur la performance environnementale des panneaux installés

Chapitre 5 – Limite des prescriptions techniques particulières

1. Les principes de raccordement au réseau VRD

Pour rappel, les réseaux en façade ouest devront prendre en compte la préservation des arbres existants.

Par conséquent, à ce stade, deux scénarios de gestion des eaux pluviales sont proposés :

- Un stockage en toiture avec une descente régulée des eaux pluviales en gravitaire sur la façade vers la lisière Nord avant raccordement sur le réseau public ;
- Un stockage au sol avec rejet régulé par refoulement et surverse probablement en refoulement également. Les deux rejets vers la lisière Nord pour raccordement sur le réseau public.

Le rejet réseau d'eaux usées sera possible sur la rue André Rivière à l'Est de la parcelle. Les fils d'eaux du réseau d'eaux usées projeté sont indiqués à titre indicatif dans la fiche de lot. Ils seront confirmés à l'avancement des études.

Les raccordements au réseau d'eau potable pour les consommations courantes et le réseau incendie pourront se faire sur la rue André Rivière.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications pourront se faire via la rue Louis de Broglie sur la façade Ouest du lot. Le réseau devra passer au-dessus de la galerie technique à l'emplacement indiqué sur le schéma dans la fiche de lot.

2. Électricité

Par précision à l'ARTICLE 12.2, un poste de distribution publique sera prévu dans le bâtiment.

Ce poste de distribution publique HTA devra être réservé dans un bâtiment de la parcelle et accessible depuis la voie publique. Le poste sera positionné en façade Est du bâtiment. Il est accessible depuis la rue André Rivière.

Le raccordement au réseau HTA pourra se faire depuis le réseau de la rue Louis de Broglie ou de la rue Nicolas Appert. Le réseau devra passer au-dessus de la galerie technique à l'emplacement indiqué sur le schéma de la fiche de lot.

3. Dispositifs de radiodiffusion et de réception

Par précision à l'article 19 de l'Annexe 2 du CCCT et à l'Annexe 1 du CCCT, aucun dispositif de radiodiffusion et de réception ne sera intégré à la résidence.

4. Réseau de chaleur et de froid

Le raccordement au réseau de chauffage urbain n'est pas possible pour ce lot.

6. Éclairage public et gestion des feux

Par précision à l'ARTICLE 18, une ou des armoires d'éclairage public et de signalisation seront à intégrer en façade du projet.

Chapitre 6 – Règlement de chantier

Annexe 4 CCCT

Chapitre 7 – Logement étudiant

1. Adhésion au Guichet Unique

À travers le plan campus, et avec le soutien de l'Etat à travers l'initiative d'excellence, les établissements d'enseignement supérieur et de recherche membres de l'Université Paris-Saclay se sont engagés dans la co-construction d'un pôle académique de rang mondial sur le plateau de Saclay.

Le développement d'une offre de logements étudiants qualitatif et en nombre suffisant a très tôt été identifié comme un enjeu fort de la réussite du campus de Paris-Saclay, de son attractivité et de sa dynamique urbaine.

Depuis 2012, l'EPA Paris-Saclay et l'Université de Paris-Saclay ont coordonné, avec les établissements d'enseignement supérieur et de recherche une réflexion sur le logement étudiant qui a permis de poser les fondamentaux de la démarche du campus Paris-Saclay, en particulier la recherche d'une diversité des typologies de logements adaptée à la diversité des publics ainsi que la mise en place d'un point d'accès unique de réservation permettant la mixité inter-établissements au sein des résidences.

Ce point d'accès, après un travail partenarial conduit entre l'Université Paris-Saclay et l'EPA Paris-Saclay, prendra la forme d'un **guichet unique de réservation de logements étudiants**, qui a pour objectifs :

- d'héberger sur le campus urbain l'ensemble des étudiants identifiés comme prioritaires par les établissements supérieurs membres de l'Université Paris-Saclay ;
- d'assurer aux bailleurs et aux gestionnaires un remplissage optimisé des logements,
- de permettre une vie de campus riche et attractive à travers la mixité des étudiants de différents établissements.

Ce guichet unique de réservation de logements étudiant prend la forme d'une plateforme dématérialisée de mise en relation entre l'offre d'hébergement et la demande exprimée par les étudiants membres de l'Université de Paris-Saclay : **le Guichet Unique**.

Le Constructeur s'oblige envers l'EPA Paris-Saclay, à louer la totalité des logements dépendant du programme de construction tel que défini à l'ARTICLE 1, à des étudiants selon des modalités plus amplement détaillées aux termes de la convention de partenariat relative à la mise en œuvre du Guichet Unique et dont les principales charges et conditions sont énumérées aux termes du modèle de convention annexé au présent cahier des charges.

Le Constructeur s'engage fermement, par l'intermédiaire de son exploitant, à régulariser à première demande de l'EPA Paris-Saclay, la convention de partenariat relative à la mise en œuvre du Guichet Unique (Annexe 1.3 du CCCT).

A noter que dans le cas où une garantie d'emprunt venait à être accordé sur cette opération par la collectivité, un droit de réservation lui serait en contrepartie donné à hauteur de 20% des logements. Les logements concernés par ce droit de réservation seront de fait exclus du guichet unique. Sont ici rappelé la liste des publics éligibles aux services des CROUS :

« Art. R. 822-2. – Relèvent des interventions du réseau des œuvres universitaires :

« 1o Les étudiants ou élèves en formation initiale ou continue des établissements visés aux articles L. 381-4 à L. 381-8 du code de la sécurité sociale, la carte d'étudiant délivrée par les établissements faisant foi ;

« 2o Les titulaires d'une carte d'étudiants des métiers telle que définie à l'article L. 6222-36-1 du code du travail ;

« 3o Les personnes accomplissant un service civique tel que prévu à l'article L. 120-1 du code du service national ;

« 4o L'ensemble des usagers et personnels membres de la communauté universitaire telle que définie à l'article L. 111-5 du code de l'éducation ;

« 5o A titre secondaire, d'autres catégories de personnes déterminées par le conseil d'administration des centres régionaux, après avis du centre national. L'admission au bénéfice des prestations du centre régional est faite dans la limite des capacités d'accueil des services assurant les prestations et en tenant compte des coûts réels de fonctionnement de ces services.

PARIS-SACLAY



Établissement public Paris-Saclay

6 boulevard Dubreuil

91400 Orsay

T. +33 (0)1 64 54 36 50

www.epaps.fr