



**PRÉFET  
DE L'ESSONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU  
BUREAU DE LA COORDINATION  
INTERMINISTERIELLE  
ET DE L'INGENIERIE TERRITORIALE**

**ARRÊTÉ**

**N°2024/SP2/BCIIT/N°002 du 25 AVR. 2024**

**modifiant l'arrêté préfectoral n°2021/SP2/BCIIT/001 du 15 mars 2024 approuvant le cahier des charges de cession de terrains destinés à l'édification de logements, réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public d'Aménagement Paris- Saclay (EPAPS), sur le lot NE2, sis ZAC du Moulon, à Orsay.**

La Préfète de l'Essonne

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.311-6 ;

VU le décret du 7 février 2024 portant nomination de Mme Frédérique Camilleri en qualité de Préfète de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral N° 2024-PREF-DCPPAT-BCA-084 du 4 mars 2024 portant délégation de signature à Monsieur Alexander Grimaud, sous-préfet de Palaiseau ;

VU l'arrêté préfectoral n°2014-DDT-STANO-18 du 28 janvier 2014 portant création de la Zone d'Aménagement concerté de Moulon, située sur les communes de Gif-sur-Yvette, Orsay et Saint-Aubin ;

VU le PLU de la commune d'Orsay approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2017 ;

VU la demande de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) reçue en sous-préfecture de Palaiseau le 22 avril 2024 ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Sous-Préfecture de Palaiseau ;

## ARRÊTE

**ARTICLE 1 :** Est approuvé le cahier des charges de la cession de terrain pour la réalisation d'un programme de construction de logements, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS).

Le programme, situé sur la parcelle cadastrale CP n° 154, concerne le lot «NE2 » composé de deux demi-lots (désignées NE21 et NE22), d'une surface de totale de 5 291 m<sup>2</sup>, sis ZAC du Moulon. Les droits à construire affectés à ce programme de construction de logements sont fixés à un maximum de 10250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE 2 :** Conformément à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie d'Orsay, à la diligence du maire de la commune qui établira et transmettra un certificat attestant de la formalité d'affichage à la sous-préfecture de Palaiseau. En outre, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne.

**ARTICLE 3 :** Conformément aux dispositions de l'article R. 4214 du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles, 56 avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles, dans le délai de deux mois courant à compter de sa notification. Le Tribunal administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site internet « [ww.telerecours.fr](http://ww.telerecours.fr) ».

Durant ce délai de deux mois, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale. Ce recours gracieux interrompt le délai du recours contentieux, qui ne courra à nouveau qu'à compter de la réponse de l'administration, étant précisé qu'en application de l'article L.231-4 du code des relations entre le public et l'administration : « Par dérogation à l'article L.231-1, le silence gardé par l'administration pendant deux mois vaut décision de rejet ; 2 Lorsque la demande ne s'inscrit pas dans une procédure prévue par un texte législatif ou réglementaire ou présente le caractère d'une réclamation ou d'un recours administratif ».

**ARTICLE 4 :** Le Secrétaire Général de la Sous-Préfecture de Palaiseau est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Essonne.

Pour la Préfète,  
le sous-préfet-de Palaiseau,



Alexander Grimaud.

# CCCT

## Annexe n°1 –

# Programme de construction et précisions au CCCT

Avril 2024

Lot NE21-NE22

Vu pour être annexé  
A mon arrêté n° 2024/SP2/BGIT/002  
Du 25 AVR. 2024

Le Sous-Préfet de Palaiseau

  
Alexander GRIMAUD

## Sommaire

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

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

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

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

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

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

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

1. Précisions et dérogations au CCCT .....	12
--	----

## **Préambule**

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

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

# 1. Prescriptions réglementaires

Les prescriptions sont exposées dans l'Annexe 1.1 Fiche de lot du présent CCCT. Les prescriptions **surlignées en jaune** sont obligatoires et servent de règles urbaines imposées aux constructeurs. Leur application fera l'objet d'analyse et servira à l'évaluation du projet.

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

## 2. Implantation – Accès – Distribution

Le projet est composé de deux lots, NE21 et NE22 constituant 6 plots de logements collectifs (R+5), certains reliés entre eux par des bâtiments de logements intermédiaires (R+1/R+3). Quatre maisons de ville (T5 duplex) sont implantées au nord du lot NE21. Ces dernières bénéficient des entrées indépendantes depuis la venelle.

Les lots NE21 et NE22 se situent le long de la rue Francis Perrin entre le groupe scolaire de Moulon et le Boulevard Ouest. La rampe d'accès au parking souterrain se trouve sur la rue Francis Perrin. Quatre accès piétons principaux sont prévus, dont deux depuis la rue Francis Perrin et deux depuis la venelle qui se trouve au nord des lots NE21/NE22. Un accès secondaire au hall d'entrée du plot E (plot nord-ouest du lot NE21) est également prévu depuis le trottoir du Boulevard Ouest.

Un cabinet médical est implanté à l'angle de la rue Francis Perrin et du Boulevard Ouest. Ce dernier est accédé depuis le trottoir du Boulevard Ouest ainsi que depuis celui de la rue Francis Perrin.

Les places de stationnement vélos se trouvent pour la plupart au RDC dans des locaux vélos fermés et sécurisés et/ou sous le porche d'entrée du lot NE21. Une quarantaine de places sont prévues dans le parking souterrain au R-1.

## 3. Espaces extérieurs

Un « paysage commun » est prévu à l'échelle des deux lots avec la mise en place des principes d'organisation, d'une gamme végétale et des matériaux identiques. Les deux parcelles sont traversables entre la rue Francis Perrin et la venelle. Des cheminements nord-sud sont prévus à cette fin. Une zone de pleine terre est prévue à l'angle nord-ouest du lot NE22 et une noue paysagère au cœur du lot NE21. Ces deux espaces sont en pleine terre et permettent de gérer une partie des eaux pluviales. 25% de la surface parcellaire constitue des espaces plantés en pleine terre.

## 4. Enveloppes

NE21 :

- Socle en béton sablé et/ou lasuré
- A partir du R+1 : façade à ossature bois avec des tuiles de terre cuite émaillées blanches, fonds de loggia en béton avec une finition en enduit
- Maisons (D) : structure bois, bardage bois
- Menuiseries en bois massif

**NE22 :**

- Socle en béton sablé et/ou lasuré
- A partir du R+1 : Façade à ossature bois avec des tuiles de terre cuite émaillées blanches, y compris les fonds de loggia
- Barrette (B') : Socle en béton sablé et/ou lasuré, R+1 en structure béton, R+2 et toiture en structure bois, façades en ossature bois et tuiles de terre cuite
- Menuiseries en bois massif

## 5. Réseaux

Afin de tenir compte des aménagements publics extérieurs projetés, les réseaux VRD seront raccordés de la manière suivante :

- Au réseau d'eaux usées au sud des lots NE21 et NE22.
- Au réseau d'eaux pluviales au sud du lot NE21 et à l'est du lot NE22 sur la TRA09 ou à l'angle nord-est sur la TRA11.
- Au réseau d'eau potable au nord des lots NE21 et NE22 sur la venelle TRA11.
- Au réseau de chauffage urbain au nord des lots NE21 et NE22 sur la venelle TRA11.
- Au réseau de télécommunication au sud des lots NE21 et NE22 sur la rue Francis Perrin.



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

Par précision à l'ARTICLE 1 du CCCT :

## 1. Superficie du terrain

L'emprise du terrain est d'environ 5 291 m<sup>2</sup> au sol, selon le plan de géomètre joint en annexe, et figure au cadastre sous la référence suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
CP	154	Rue Francis Perrin	00ha 52a 91ca

## 2. Constructibilité

Les droits à construire affectés à l'emprise du terrain, objet de la cession sont de 10 250 m<sup>2</sup> SPC maximum.

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

- Délimitation : Se référer au plan de cession établi par le géomètre (Annexe 1.2)
- Nivellement : Se référer au schéma de nivellement fourni (Annexe 1.2)

# **Chapitre 3 – Programme de construction**

## **1. Programmation générale**

Le programme consiste en la réalisation d'un programme de 139 logements et d'un cabinet médical au rez-de-chaussée du plot F à l'angle nord-ouest du lot NE21.

## **2. Répartition des surfaces constructibles**

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

- Environ 9 860 m<sup>2</sup> SPC de logement
- Environ 390 m<sup>2</sup> SPC de commerces
- 217 places de stationnement réparties sur deux niveaux de sous-sol

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

Par précision ou dérogation au CCCT :

## 1. Précisions et dérogations au CCCT

Par dérogation à l'Annexe 1.1 (Fiche de lot), le projet respectera les engagements contenus dans le tableau des engagements en Annexe 1.3.

**PARIS-SACLAY**



**Établissement public Paris-Saclay**

6 boulevard Dubreuil

91400 Orsay

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

[www.epaps.fr](http://www.epaps.fr)

PARIS-SACLAY



Secteur du Moulon

Commune de Gif-Sur-Yvette

Route Départementale n°128 - Rue Francis PERRIN

Section CP n°147 partie

Superficie totale mesurée pour le lot : 5 291 m<sup>2</sup>

Lot NE2  
Plan de Cession

Echelle : 1/400<sup>ème</sup>

Référence du marché : 002/20/DA du 23/01/2020

Vue d'ensemble  
sans échelle



INDICE:2

Dossier N° : S27055

63 avenue de la République 78640 Neauphle-le-Château Tél : 01 34 89 00 78 Fax : 01 34 89 63 73 neauphle@foncier-experts.com	6 rue Jean-Pierre Timbaud 78180 St Quentin en Yvelines Montigny le Bretonneux Tél : 01 30 84 01 41 - 01 30 64 01 66 saintquentin@foncier-experts.com	125 Petite rue St-Mathieu 78550 Houdan Tél : 01 30 59 62 35 Fax : 01 30 86 10 46 houdan@foncier-experts.com	62 rue de Rambouillet 78460 Chevreuse Tél : 01 30 52 42 50 Fax : 01 30 62 32 42 chevreuse@foncier-experts.com	6 rue de Bièvres 91400 Saclay Tél : 01 80 14 69 03 saclay@foncier-experts.com
---	--	---	---	--

Plan établi le : 06/02/2021  
Dernière version : 16/04/2021  
Planimétrie : RGF93 - CCA9  
Altimétrie : NGF - IGN 69  
Dessinateur : NA

NOTA : Plan établi suivant l'état des lieux, sans délimitation ni bornage préalable avec les riverains.  
La position et l'appartenance des limites ne seront opposables qu'après l'obtention de l'accord des riverains sur les limites proposées.  
Le nivellement est rattaché au N.G.F. système altitudes normales IGN69.  
Les coordonnées sont exprimées dans le système RGF93 zone CCA9.  
Le projet de délimitation du lot est établi d'après le relevé existant de l'état des lieux et par application des éléments informatiques fournis par l'EPAPS



orientation 301.8200 gon



Vu pour être annexé  
A mon arrêté n° 2024/SP2/BG/T/002  
Du 25 AVR. 2024

Le Sous-Préfet de Palaiseau

Alexander GRIMAUD